

NIEUWE STUDIE DENKSPOREN VOOR EEN (MEER) RECHTVAARDIGE WONINGFISCALITEIT



**Sien Winters- onderzoeksleider van de onderzoeksgroep Sociaal en Economische beleid en Maatschappelijke Integratie
Katleen Van den Broeck is senior onderzoeker bij diezelfde onderzoeksgroep.**

Ongelijkheid in vermogen is een thema dat de afgelopen jaren toenemende aandacht genoot, onder meer onder impuls van het werk van Thomas Piketty. Deze Franse econoom wees er op dat het rendement op vermogen groter is dan de economische groei en dat de vermogensongelijkheid toeneemt. Een vermogensbelasting op de allerrijksten zou die ongelijkheid kunnen aanpakken. Ook andere organisaties klaagden de vermogensongelijkheid aan. Zo schreef Oxfam naar aanleiding van Wereld Economisch Forum in Davos begin 2016 dat de acht rijkste mannen evenveel bezitten als de armste helft van de wereldbevolking. Maar zelfs grote internationale organisaties als OECD en EC wezen op de negatieve gevolgen van ongelijkheid, en dit niet zozeer vanuit een maatschappelijke verontwaardiging, maar vanuit de zorg voor economische groei (EC, 2013, OECD, 2015). Daarnaast was er het groeiend inzicht dat belasting op arbeid zou moeten zakken om de werkgelegenheid en de groei te stimuleren. De noodzaak aan een 'taks shift' van belasting op arbeid naar belasting op vermogen kreeg daarmee redelijke steun.

Een stap in de richting van een toenemende belasting op vermogen werd in België gezet met het optrekken van de roerende voorheffing (een belasting op inkomen uit vermogen). Dit bleek gemakkelijker dan het invoeren van nieuwe

Financieel vermogen blijkt veel sterker geconcentreerd te zijn bij de hoogste vermogens dan bezit van een eigen woning. Bij de 20% meest vermogende huishoudens maakt de eigen woning minder dan de helft van het vermogen uit. Bij de 20% laagste vermogens is woningbezit afwezig.

belastingen op vermogen, zoals de discussie over een mogelijke meerwaardebelasting op aandelen (Pacolet e.a., 2014) toont, en die recent uitmondde in een (beperkte) belasting op effectenrekeningen¹. Heel de discussie ging echter voorbij aan de vaststelling dat het grootste deel van het vermogen van huishoudens bestaat uit onroerend goed, in het bijzonder woningen. Inspelend op deze leemte vragen we ons af hoe rechtvaardig de woningfiscaliteit is en formuleren we enkele denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit.

Het volledige rapport bevat een beschrijving van de woningfiscaliteit in de drie Belgische gewesten, draagt feiten en cijfers aan over de woningfiscaliteit en toetst op basis van deze informatie de woningfiscaliteit aan principes van rechtvaardigheid.

In wat volgt leggen we eerst uit wat we verstaan onder een rechtvaardige woningfiscaliteit en hoe we in dit onderzoek de fiscale instrumenten hebben getoetst aan deze principes. Vervolgens formuleren we acht denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Deze bijdrage is te beperkt van omvang om de argumentatie met alle nodige cijfers en feiten te kunnen onderbouwen en om alle geraadpleegde bronnen te kunnen vermelden. We verwijzen de lezer daarvoor naar het onderzoeksrapport.

WAT IS EEN RECHTVAARDIGE (WOON)FISCALITEIT?

Doorgaans worden drie doelstellingen onderscheiden waaraan belastingen moeten voldoen (Decoster & Valenduc, 2011):

- het financieren van publieke goederen en diensten;
- het herverdelen van inkomen;
- het stimuleren of afremmen van gedrag.

Het rechtvaardigheids criterium is verbonden aan de tweede doelstelling (herverdelen van inkomen) en kan op twee manieren worden bekeken:

- horizontale rechtvaardigheid houdt in dat gelijke situaties gelijk belast worden ('gelijke monniken gelijke kappen');

- verticale rechtvaardigheid houdt in dat de belasting rekening houdt met de draagkracht ('sterkere schouders dragen zwaardere lasten').

Als we nagaan hoe rechtvaardig de woningfiscaliteit is, mogen we echter niet uit het oog verliezen dat een goed belastingsysteem ook aan de twee andere doelen tegemoet moet komen. Aan het eerste doel is het efficiëntie criterium gekoppeld: de gewenste inkomsten moeten worden ingezameld op een manier die een minimum aan welvaartsverlies betekent. Aan het derde doel is het effectiviteitscriterium verbonden: de belasting moet ook effectief het gedrag van burgers beïnvloeden.

Bovendien moet een belastingsysteem altijd in zijn geheel bekeken worden (Mirrlees e.a., 2011). Zo moeten niet alle fiscale instrumenten herverdelen. Als de instrumenten die daartoe het meest geschikt zijn voldoende herverdelen, dan is het niet nodig (en ten koste van de transparantie) dat herverdeling ook nog via andere instrumenten verloopt. De aanbevelingen die we hier formuleren, mogen daarom niet geïsoleerd bekeken worden. Zo kan het verbazing wekken dat we in een bijdrage over rechtvaardige woningfiscaliteit aanbevelen om sommige herverdelende maatregelen te schrappen. Die aanbeveling moet steeds bekeken worden in samenhang met andere voorstellen om de rechtvaardigheid te vergroten.

Vooraf merken we op dat we de toetsing die hierna volgt, noodgedwongen hebben moeten baseren op zeer onvolledige informatie. Mede als gevolg van de grote complexiteit van het systeem is het bijzonder moeilijk om uit te maken welke voordelen bij wie terecht komen en nog veel moeilijker om de efficiëntie en de effectiviteit van de instrumenten te beoordelen.

1° WONINGBEZIT MOET MEE AAN BOD KOMEN IN DE DISCUSSIE OVER DE TAKS SHIFT

Het is bekend dat inkomens in België ongelijk gespreid zijn². Zo bedraagt het mediaan bruto-inkomen voor percentiel 90 bijvoorbeeld meer dan 6 keer het inkomen voor percentiel

Een mogelijk spoor naar een meer gelijke behandeling van huur- en eigendomswoningen is de eigen woning opnieuw te belasten in de personenbelasting en door de fiscale voordelen voor huur- en eigendomswoningen nauwer bij elkaar te doen aansluiten.

**De woningfiscaliteit lijkt eerder de sterkste dan de zwakste schou-
ders te bevoordelen. De voordelen
komen vooral in midden en hogere
inkomenscategorieën terecht.**

10³. Vermogens zijn in vergelijking daarmee nog veel ongelijker gespreid. Hiervoor bedraagt de verhouding tussen percentiel 90 en percentiel 10 maar liefst 318. Het is echter vooral financieel vermogen dat zo ongelijk gespreid is. Het grootste deel van het vermogen van huishoudens betreft vastgoed en dit is veel minder ongelijk verdeeld, voornamelijk als gevolg van het wijd verspreid zijn van eigen woningbezit. Van alle Belgische huishoudens bezit 70,3% zo'n eigen

woning (voor een mediaan waarde van 250 000 euro). Daarnaast heeft 18,5% nog ander vastgoed (mediaan waarde 179 000 euro). In vergelijking daarmee is de mediaan waarde van financieel vastgoed (28 500 euro) een stuk lager. Financieel vermogen blijkt veel sterker geconcentreerd te zijn bij de hoogste vermogens dan bezit van een eigen woning. Bij de 20% meest vermogende huishoudens maakt de eigen woning minder dan de helft van het vermogen uit. Bij de 20% laagste vermogens is woningbezit afwezig. Daar tussenin betreft het grootste deel van het vermogen de eigen woning (Du Caju, 2016).

In het licht van de sterke vermogensongelijkheid is een pleidooi voor een herverdeling van vermogen via belastingen te begrijpen. Een bijkomende reden is te vinden in de zorg om belasting op arbeid te verlagen en zo de werkgelegenheid te vergroten. Daarbij ligt ook de keuze voor tussen bijkomende belastingen op financiële vermogens en op vastgoed. Een belasting op woningbezit heeft als voordeel dat er daarvoor een zeer brede belastingbasis is, waardoor dus relatief grote extra inkomsten gegenereerd kunnen worden. Een expliciet voordeel van het belasten van vastgoed is dat de gedragsreactie minder groot is dan bij het belasten van roerend vermogen, waardoor het een efficiënte belasting is (Decoster, 2013) en een minder negatieve invloed heeft op de economische groei dan andere belastingen (EC, 2013). Daar tegenover staat dat een belasting op woningbezit in belangrijke mate ook huishoudens met gemiddelde vermogens zal treffen, terwijl het belasten van financieel vermogen vooral de rijksten zal treffen. Als gevolg van het breed verspreid zijn van woningbezit geniet de gunstige fiscale behandeling ook brede publieke steun.

2° EEN MEER NEUTRALE BEHANDELING VAN EIGENDOMS- EN HUURWONINGEN IS AANGEWEZEN

Woningbezit mag dan breed verspreid zijn in België, een grote groep huishoudens heeft er geen toegang toe. Omdat hun inkomen te laag is, zal zelfs met fiscale en niet-fiscale steun een eigen woning nog niet betaalbaar zijn. Anderen zullen omwille van te variabele inkomens of onvoldoende eigen middelen (of hulp van ouders of grootouders) geen hypotheeklening kunnen krijgen. Nog anderen geven er voorrang aan geen eigenaar te worden, bijvoorbeeld om mobiel te blijven op de arbeidsmarkt. In vergelijking met eigenaars-bewoners ontvangen huurders veel minder overheidssteun (Haffner e.a., 2014; Heylen, 2016), waarmee dus de horizontale rechtvaardigheid geschaad is.

Deze ongelijke behandeling van huur en eigendom is een bewust beleid, onder meer bedoeld om burgers aan te zetten tot veilig sparen, omdat dit bijdraagt tot de welvaartspositie op de oude dag. Het gaat hier over het gekende en vaak aangehaalde argument dat de eigen woning een vorm van pensioen is en het fiscaal voordeel een vorm van pensioensparen. Een probleem daarmee is echter dat wie geen eigenaar kan worden (en het dus mogelijk nog meer nodig heeft), niet van deze vorm van pensioen kan genieten. Verder wordt ter verantwoording van de ongelijke behandeling soms aangevoerd dat eigenaars hun woning beter onderhouden en dat ze meer betrokken zijn op de buurt. In de wetenschappelijke literatuur worden deze effecten echter niet bevestigd (Haffner e.a., 2014). Daarnaast vinden we in de literatuur ook meerdere kritieken op eigen woningbezit, o.a. dat het ten koste gaat van de arbeidsmobiliteit en zo de werkgelegenheid (zie o.a. EC, 2013; OECD, 2015 en voor België Isebaert e.a., 2015 en Zwart, 2015) en van de mobiliteit op de woningmarkt, met als gevolg dat mensen te lang in te grote en onaangepaste woningen blijven wonen. Zwart (2015) wijst bovendien op het verband tussen woningbezit enerzijds en verkeerscongestie en CO₂-uitstoot anderzijds.

Tot slot blijkt de ongelijke fiscale behandeling een negatieve weerslag te hebben op de huurmarkt. Als gevolg van kapitalisatie van het voordeel in de woningprijzen (zie ook 3°) heeft het fiscaal voordeel voor eigendomswoningen een negatieve invloed op het rendement van huurwoningen, zodat dit vermoedelijk aanleiding is tot minder investeringen dan optimaal zou kunnen. Hoewel geen direct oorzakelijk verband kan worden gelegd met de fiscaliteit en ook andere

factoren meespelen, tonen cijfers aan dat de huurmarkt het problematische broertje is op de woningmarkt, met veel meer betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen dan de eigendomsmarkt (Winters e.a., 2015). EC (2013) en OECD voegen verder nog toe dat het te sterk stimuleren van investeringen in woningen ten koste kan gaan van meer productieve investeringen.

De ongelijke behandeling van eigendoms- en huurwoningen lijkt daarom onvoldoende met inhoudelijke argumenten te verantwoorden. Dit is te meer het geval omdat de bestaande fiscale voordelen voor eigen woningbezit onvoldoende effect blijken te hebben en bovendien averechts herverdelen, zoals verder zal worden toegelicht. Een mogelijk spoor naar een meer gelijke behandeling van huur- en eigendomswoningen is de eigen woning (zoals dat het geval was voor 2005) opnieuw te belasten in de personenbelasting en door de fiscale voordelen voor huur- en eigendomswoningen nauwer bij elkaar te doen aansluiten. Een te overwegen optie daarbij is om in de personenbelasting de investeringsgoedbenadering te herstellen. Deze houdt in dat inkomsten uit woningbezit worden belast na aftrek van de kosten. Deze kosten kunnen ook de onderhouds- en renovatiekosten bevatten, wat een stimulans zou inhouden voor de woningkwaliteit. Bovendien zou dit betekenen dat inkomsten uit woningbezit net als uit arbeid progressief belast zouden worden, waardoor ook een meer rechtvaardige verticale herverdeling tot stand zou komen.

3° DIVERSE VERMINDERINGEN, VRIJSTELLINGEN EN TARIEFVERLAGINGEN VOOR EIGEN WONINGBEZIT MOETEN KRITISCH BEOORDEELD WORDEN

Er bestaat in de woningfiscaliteit een breed gamma van verminderings- (tariefverlagingen, abbattements en vrijstellingen) in de personenbelasting, onroerende voorheffing, bij het verkooprecht en bij de schenkbelasting. De meeste van deze voordelen hebben tot doel eigenaars-bewoners gunstiger te behandelen dan huurders of verhuurders (zie hoger), al is soms ook het omgekeerde het geval. Hoger (onder 2°) bespraken we al de horizontale gelijkheid. Hier gaan we nog verder in op de verticale rechtvaardigheid en bekijken we ook de effectiviteit van deze instrumenten.

De beoordeling ten aanzien van het criterium verticale rechtvaardigheid valt voor de fiscale voordelen negatief uit. De woningfiscaliteit lijkt eerder de sterkste dan de zwakste schouders te bevoordelen. De voordelen komen vooral in

midden en hogere inkomenscategorieën terecht. Alle fiscale voordelen die te maken hebben met de woning (in de personenbelasting, de registratierechten, onroerende voorheffing en BTW op renovatie) concentreren zich in de hogere inkomensquintielen waar steeds ongeveer 30 percent van de begunstigden zich in het hoogste en nog eens ongeveer 30 percent in het op één na hoogste inkomensquintiel bevindt. Het aandeel begunstigden in het laagste inkomensquintiel lijkt steeds minder dan 10 percent (Heylen, 2016). Deze ongelijke verdeling is vooral het gevolg van de ongelijke toegang tot woningbezit en tot de hypotheekmarkt.

Het averechts herverdelend effect kan worden getemperd door te sleutelen aan de modaliteiten van het voordeel. Zo werd met de aanpassing van de Vlaamse woonbonus vanaf 2015 het voordeel omgezet van een aftrek aan marginale aanslagvoet naar een vermindering aan vaste aanslagvoet van 40%, wat dus iets minder negatief herverdelend zou moeten zijn. Wallonië ging daarin nog een stap verder met de omzetting naar een belastingkrediet, de invoering van een maximale inkomensgrenzen en door het voordeel te laten toenemen naarmate het inkomen lager is. Vlaanderen zou dit voorbeeld kunnen volgen.

Herverdelingsdoeleinden trachten te bekomen via een koppeling van het voordeel aan het (huidige) kadastraal inkomen (KI) is alvast geen goede manier, omwille van de onduidelijke samenhang tussen het KI en de woningwaarde, maar ook tussen het KI en het inkomen (zie 5°). Daarom is het aangewezen bij het heffen van verkooprechten alvast het KI als grens voor een verlaagd tarief te verlaten. Progressieve tarieven die afhangen van de verkoopprijs zijn een mogelijk alternatief indien men via dit instrument verticaal wenst te herverdelen. De vraag is echter of het noodzakelijk is via dit instrument te herverdelen (en of andere instrumenten zich hiertoe niet beter lenen), mede omdat ook hier kapitalisatie in de woningprijzen niet uitgesloten is en het dus de goedkopere woningen zouden zijn waarvan de prijzen het meest zouden stijgen.

Om ook de effectiviteit te beoordelen, dit wil zeggen de mate waarin de fiscale instrumenten hun doel bereiken (de gedragsverandering), bestaat er niet veel onderzoek. Op één punt is de literatuur echter sterk eensgezind en erg kritisch, voornamelijk over het effect van de fiscale steun voor eigenaars op woningbezit. Zo blijkt bijvoorbeeld de woonbonus weinig of geen effect te hebben op

STUDIEMOMENT NAAR AANLEIDING VAN DE STUDIE

DONDERDAG 14 DECEMBER, 16U - AEROPOLIS, HAACHTSESTEENWEG 579, 1030 SCHAARBEEK

Ongelijkheid in vermogen is een thema dat de afgelopen jaren toenemende aandacht genoot, onder meer onder impuls van het werk van Thomas Piketty. Hij wees er op dat het rendement op vermogen groter is dan de economische groei en dat de vermogensongelijkheid toeneemt. Een vermogensbelasting op de allerrijksten zou die ongelijkheid kunnen aanpakken. Ook andere organisaties klaagden de vermogensongelijkheid aan. Zo schreef Oxfam naar aanleiding van Wereld Economisch Forum in Davos begin 2016 dat de acht rijkste mannen evenveel bezitten als de armste helft van de wereldbevolking. Ook grote internationale organisaties als OECD en de Europese Commissie wezen op de negatieve gevolgen van ongelijkheid, en dit niet zozeer vanuit een maatschappelijke verantwoordiging, maar vanuit de zorg voor het behoud van economische welvaart. Daarnaast was er het groeiend inzicht dat belasting op arbeid zou moeten zakken om de werkgelegenheid en de groei te stimuleren.

Een stap in de richting van een toenemende belasting op vermogen werd in België gezet met het optrekken van de roerende voorheffing (een belasting op inkomen uit vermogen). Dit bleek gemakkelijker dan het invoeren van nieuwe belastingen op vermogen, zoals de discussie over een mogelijke meerwaardebelasting op aandelen toont, en die recent uitmondde in een (beperkte) belasting op effectenrekeningen. Heel de discussie ging echter voorbij aan de vaststelling dat het grootste deel van het vermogen bestaat uit onroerend goed, in het bijzonder woningen. Inspelend op deze leemte onderzocht het HIVA op vraag van het ACV in het kader van een mecenaatskrediet hoe rechtvaardig de woningfiscaliteit is. Het HIVA toetste daarvoor de huidige instrumenten aan de principes van een rechtvaardige woonfiscaliteit.

HIVA onderzoekers Sien Winters en Katleen Vandebroek presenteren de resultaten van deze analyse en formuleren vernieuwende denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Vervolgens becommentariëren vertegenwoordigers van beleid, werkveld, werknemers, huurders en verhuurders deze denksporen.



OVER RECHTVAARDIGE WONINGFISCALITEIT

PROGRAMMA

- 16u Welkomstwoord door Koen Meesters, nationaal secretaris ACV
- 16u10 Voorstelling onderzoek rechtvaardige woonfiscaliteit, Sien Winters en Katleen Van den Broeck HIVA-KULEUVEN
- 17u Stakeholder debat
- 17u40 Vraag en antwoord
- 18u Conclusies en afsluitende drink

INSCHRIJVEN

Bij voorkeur voor vrijdag 1 december bij svanroey@acv-csc.be



de betaalbaarheid van de eigen woning omwille van kapitalisatie in de prijzen (Vastmans e.a., 2014). Het fiscale voordeel komt zo ten goede komt van de verkoper en heeft ook geen effect op de betaalbaarheid van de woning. Het is mede daarom dat ook het effect wordt betwist op de beslissing om al dan niet eigenaar te worden. Empirisch onderzoek voor België (Hoebeeck, 2014; Hoebeeck & Smolders, 2014) toont dat het fiscale voordeel niet leidt tot een hoger aandeel eigenaars. Verder maakt de internationale literatuur duidelijk dat de voordelige belasting op woningen niet alleen heeft bijgedragen tot overwaardering van de woningprijzen, maar in vele landen ook tot een overdreven schuld bij huishoudens (EC, 2013), met risico's voor deze huishoudens, maar ook voor de economie.

4° TWEDE VERBLIJVEN MOGEN ANDERS BELAST WORDEN DAN HUURWONINGEN

In de huidige regeling wordt een tweede verblijf op dezelfde manier belast als een woning voor verhuur. Nochtans zijn er redenen om af te zien van deze vorm van horizontale gelijkheid. Voldoende huurwoningen zijn namelijk nodig om tegemoet te komen aan het recht op wonen: ook wie geen eigen woning kan verwerven, moet kunnen wonen. Voor tweede verblijven is dat niet het geval. Hooguit kan men stellen dat tweede verblijven via uitgaven voor toerisme bijdragen tot economische groei en tewerkstelling. Maar evenzeer geldt een bezwaar, namelijk dat tweede verblijven ruimte vragen, en dit in een periode waarin de overheid het ruimtebeslag van de bebouwde omgeving tracht te beperken. Bovendien geldt ook hier de bedenking dat tweede verblijven mogelijk niet de meest productieve investeringen zijn. Een mogelijke conclusie zou dan ook kunnen zijn dat tweede verblijven zwaarder mogen belast worden dan huurwoningen.

5° ER IS NOOD AAN EEN GOEDE BELASTINGGRONDSLAG ALS ALTERNATIEF VOOR HET KI

Gebruik van het KI als belastinggrondslag in de personenbelasting, de onroerende voorheffing en voor het toekennen van voordelen in het verkooprecht is in strijd met de horizontale gelijkheid. In tegenstelling tot de horizontale ongelijkheid in behandeling van huur en eigendom bestaat er hiervoor ook geen inhoudelijke motivatie. Het KI is een verouderde belastinggrondslag. Gemiddeld gezien vertegenwoordigt het KI slechts ongeveer een vijfde van de netto-

huurwaarde van de woning (Winters e.a., 2015). De EC (2013) wijst er op dat deze onderwaardering van de waarde van de woning de belastingbasis aantast en tegelijkertijd de stijging van de woningprijzen stimuleert.

Als gevolg van ongelijke evoluties in de waarde van woningen naargelang de ligging, stemmen verschillen in KI ook onvoldoende overeen met verschillen in waarde van de woning. Om de horizontale rechtvaardigheid te herstellen en de woning te kunnen belasten op de werkelijke waarde, is er nood aan een goede methode om die waarde te bepalen. Met de toenemende digitalisering van overheidsinformatie en mits het verder op punt stellen van registratiesystemen (o.a. EPB- en EPC-attesten, vergunningen voor nieuwbouw en renovatie...) zou dit in principe moeten kunnen zonder dat elke woning ter plaatse gecontroleerd wordt. Zwart (2015) verwijst naar Ierland, waar een systeem van zelfevaluatie door eigenaars werd ingevoerd.

Het in aanmerking nemen van de effectieve huurwaarde als belastinggrondslag (5°) en het afschaffen van verminderingen, vrijstellingen en tariefverlagingen (3°) in de personenbelasting en de onroerende voorheffing kan eventueel gepaard gaan met verlagingen van de aanslagvoeten voor deze recurrente belastingen. EC (2013) en OECD wijzen er op dat het beter kan zijn eenmalige belastingen (verkooprechten) te verlagen, dit omwille van het verwachte gunstige effect op de mobiliteit op de arbeidsmarkt en op de match van vraag en aanbod op de woningmarkt.

6° INVOERING VAN EEN MEERWAARDEBELASTING BIJ VERKOOP VAN WONINGEN KAN OVERWOGEN WORDEN

Woningen en gronden zijn de afgelopen decennia sterk in waarde gestegen. Verkopers hebben zo grote meerwaarden kunnen realiseren en men kan zich afvragen in welke mate dit voordeel hen moet toekomen, dan wel of hier ook een herverdeling op moet van toepassing zijn. Indien het toekomstig KI een goede maatstaf zou zijn voor de waarde van het goed en daarmee dus ook de evolutie van de prijzen zou volgen, betekent dit dat alvast dat waardeinstijgingen tot uiting zouden komen in hogere recurrente belastingen. Zeker als het gaat over een waardeinstijging die het gevolg is van een overheidsinvestering (bv. heraanleg van de omgeving of het verbeteren van de ontsluiting via openbaar vervoer) zijn er redenen om de meerwaarde te belasten.

Zo blijkt bijvoorbeeld de woonbonus weinig of geen effect te hebben op de betaalbaarheid van de eigen woning omwille van kapitalisatie in de prijzen (Vastmans e.a., 2014). Het fiscale voordeel komt zo ten goede komt van de verkoper en heeft ook geen effect op de betaalbaarheid van de woning.

Vanuit het principe van horizontale gelijkheid zou men daar bovenop kunnen pleiten voor het invoeren van een meerwaardebelasting bij verkoop van eigendomswohnungen, naar analogie met de behandeling van huurwohnungen en gronden. Een mogelijk nadeel van een meerwaardebelasting is dat ze de mobiliteit op de woningmarkt zou kunnen afremmen. Daar tegenover staat dat zo speculatie (en leegstand ten gevolge van speculatie) wordt tegengegaan.

7° EEN DISCUSSIE OVER HET OPTIMALE NIVEAU VAN BELASTING OP VERMOGEN IS WENSELIJK EN HEEFT IMPLICATIES VOOR DE ERF- EN SCHENKBELASTING

Bij een verdere concretisering van de bovenstaande aanbevelingen is er nood aan een duidelijke visie op hoeveel ongelijkheid in vermogen aanvaardbaar of wenselijk is. Wie heeft recht op een hoger inkomen of vermogen? Zijn dit zij die over schaarse talenten beschikken, zij die stammen uit een rijke familie, zij die zich uit de naad werken, of zij die voor de samenleving zinvolle arbeid verrichten (bv de zorgberoepen)? En wie moet vooral de prijs betalen voor een herverdeling? Is dit de middenklasse, of de top van de inkomensverdeling? Een maatschappelijk debat hierover wordt nauwelijks gevoerd.

Deze discussie is in het bijzonder relevant voor de erf- en schenkbelastingen. Als meer gelijkheid in vermogen wenselijk wordt geacht, kunnen schenkingen en erfenissen hoger belast worden of de tarieven meer progressief worden gemaakt. Het verwerven van middelen uit een schenking of erfenis is iets waar men als begunstigde weinig verdienste aan heeft. Het welvaartsverlies van dergelijke belasting is daardoor minimaal en de opbrengst kan gebruikt worden om andere belastingen die wel welvaartsverliezen meebrengen, te verlagen. Het zijn dus 'efficiënte' belastingen (Decoster, 2013).

8° FISCALE INSTRUMENTEN MOETEN WORDEN BEKEKEN IN SAMENHANG MET DE NIET-FISCALE INSTRUMENTEN

Omdat het probleem van de ongelijke verdeling van voordelen vooral ligt bij de non-take-up, zal het niet volstaan te sleutelen aan de huidige voordelen

en kunnen andere beleidsinstrumenten meer aangewezen zijn om bepaalde beleidsdoelen te bereiken. Als het beleid eigen woningbezit verder wenst te blijven stimuleren, komen hier bijvoorbeeld onmiddellijk de sociale leningen in beeld. De gesubsidieerde sociale lening is een selectief beleidsinstrument waarbij de hoogte van het voordeel stijgt naarmate het inkomen lager is (Heylen & Winters, 2017). Door het selectieve karakter zijn ook minder kapitalisatie-effecten te verwachten dan bij brede fiscale steun zoals de woonbonus. Dankzij beide kenmerken lijkt dit een effectief instrument om eigen woningbezit te bevorderen.

Het KI is een verouderde belastinggrondslag. Gemiddeld gezien vertegenwoordigt het KI slechts ongeveer een vijfde van de netto-huurwaarde van de woning.

Een rechtvaardig beleid houdt echter ook in dat wie gebrek heeft aan middelen om een eigen woning te verwerven, evenzeer (en enkel voor zover nodig) wordt geholpen door de overheid om betaalbaar en kwaliteitsvol te wonen. Het recht op wonen is vervat in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en werd overgenomen in de Belgische grondwet en in de Vlaamse Wooncode. Maar de huidige situatie is dat we nog zeer ver af staan van de realisatie van dit grondwettelijk recht. Het realiseren van dit recht vraagt (naast juridische maatregelen) meer investeringen in sociale huisvesting of meer inkomenssteun, onder de vorm van huursubsidies of andere tegemoetkomingen.

Onderzoeksrapport:

Van den Broeck K. & Winters S., Naar een rechtvaardige woningfiscaliteit. Onderzoek in opdracht van ACV – NBB Mecenaat, HIVA – KU Leuven.

Selectie van bronnen:

Decoster, A. (2013). Vrijdenken over een belastinghervorming. Het hoofdstuk. Belastingdossier. De gids op maatschappelijk gebied, 104(4), 5-21.

Decoster A. & Valenduc C. (red.) (2011), Belastingen en fiscaal beleid in België. Acco, Leuven.

Du Caju, Ph. (2016), De vermogensverdeling in België : eerste resultaten van de tweede golf van de Household Finance and Consumption Survey (HFCS), Economisch Tijdschrift, september 2016, p. 27-44.

European Commission (2013), Tax reforms in EU Member States. Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability. 2013 Report. European Commission. Directorate General for Taxation and Customs Union.

Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014), Onderzoek naar de woonfiscaliteit. Deel I: Literatuur en instrumenten. CES – KU Leuven.

Heylen K. (2016), Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013, Steunpunt Wonen, Leuven.

Heylen K. & Winters S. (2016), De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?, Steunpunt Wonen, Leuven.

Hoebeek A. (2014), De woonbonus: een stimulans tot eigenaarschap of niet? Analyse van de resultaten van een survey bij 1190 bezoekers van de BIS-beurs. Steunpunt Fiscaliteit en Begroting, Gent.

Hoebeek A. & Smolders C. (2014), The impact of the interest and capital mortgage deduction on homeownership in Belgium: a difference-in-differences approach, American Real Estate and Urban Economics Association, Proceedings.

Hoge Raad van Financiën (2014b), Een taks shifting ten voordele van arbeid en bredere belastinggrondslagen, Federale Overheidsdienst Financiën – België, Documentatieblad, 74ste jaargang, nr.2, 2de kwartaal, p.67-90.

Isebaert, D., Heylen, F. & Smolders, C. (2015) Houses and/or Jobs: Ownership and the Labour Market in Belgian Districts, Regional Studies, Vol. 49(8), pp.1387-1406.

Mirrlees J., Adam S., Besley T., Blundell R., Bond S., Chote R., Gammie M., Johnson P., Myles G. & Poterba J. (2011), The Mirrlees Review: Conclusions and Recommendations for Reform, Fiscal Studies, Vol.32(3), p.331-359.

OECD (2015), In It Together: Why Less Inequality Benefits All, OECD Publishing, Paris.

Pacolet, J., De Wispelaere, F. & Vanormelingen J. (2014), De ontbrekende schakel: Een echte meerwaardebelasting voor België, HIVA-K.U.Leuven, Leuven.

Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S. (2014), Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant, Steunpunt Wonen, Leuven.

Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. en Verbeeck, G. (2015), Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld, Garant: Antwerpen-Apeldoorn, p.124.

1. Wat niet in de discussie over de taks shift ter sprake komt, is de belasting op intergenerationele overdracht van vermogen. Zo werd in Vlaanderen de schenkbelasting in Vlaanderen recent verlaagd en gaan er ook stemmen op om de erfbelasting te verlagen.
2. Gebaseerd op de European Household Finance and Consumption Survey van de Europese Centrale Bank, gegevens 2014. Inkomens betreffen bruto-inkomens (dus voor belastingen), vermogens zijn netto-vermogens (na aftrek van schulden).
3. Percentiel 10 is de inkomensgrens waaronder 10% van de huishoudens een lager inkomen hebben en 90% een hoger inkomen. Op percentiel 90 heeft 10% een hoger inkomen, 90% een lager inkomen.