

Herschattning van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing

Het kadastraal inkomen van een onroerend goed wordt gedefinieerd als “*het gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar*”. Het wordt forfaitair geschat door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën. Dit kadastraal inkomen dient om de onroerende voorheffing te berekenen. Het maakt het mogelijk de onroerende inkomsten te bepalen die aan de personenbelasting zijn ontworpen.

Om ervoor te zorgen dat de belasting correct wordt vastgesteld en de fiscale billijkheid niet in het gedrang komt, zou het kadastraal inkomen moeten beantwoorden aan de reële kenmerken van elk onroerend goed. Daarom schrijft de wet voor dat de kadastrale gegevens om de tien jaar worden herzien (algemene perequatie van de kadastrale inkomens) of van zodra een onroerend goed een substantiële wijziging ondergaat. Aangezien er sinds 1980 geen perequatie meer is doorgevoerd, berust de herschatting van de kadastrale inkomens hoofdzakelijk op de vaststelling van de wijzigingen die onroerende goederen hebben ondergaan.

In december 2006 heeft het Rekenhof een audit uitgevoerd over de herschatting van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing. Het onderzocht daarin of de kadastrale inkomens volgens de wettelijke voorschriften werden herschat na uitbreiding, heropbouw of grondige verbouwing van de onroerende goederen. Het kwam tot het besluit dat er bepaalde lacunes waren en formuleerde aanbevelingen (de spontane aangiften verhogen van wijzigingen aan goederen, de informatie-uitwisseling tussen de gemeentes en de AAPD verbeteren, hun samenwerking efficiënter maken).

In deze opvolgingsaudit onderzoekt het Rekenhof dan ook drie thema's die samenhangen met de maatregelen die de AAPD heeft genomen om aan zijn aanbevelingen tegemoet te komen:

- de informatie-uitwisseling tussen de AAPD en de externe partners van de FOD Financiën (meer bepaald de gemeentebesturen);
- de naleving van de wettelijke verplichtingen en voorschriften inzake de spontane aangifte van de wijzigingen aan onroerende goederen;
- het HR-beleid van de AAPD in de context van de leeftijds piramide van die administratie.

Het Rekenhof stelt vast dat de administratie een reeks doeltreffende maatregelen heeft genomen om tegemoet te komen aan zijn aanbevelingen van 2006. Het merkt echter op dat bepaalde veranderingen aan gebouwen niet aan de AAPD worden meegedeeld. Dat is het geval voor de stedenbouwkundige vergunningen, wanneer die door de gewesten worden afgeleverd. Hetzelfde geldt voor bepaalde verbouwingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Het proces voor de herschatting van kadastrale inkomens is over het algemeen nog voor verbetering vatbaar.

Het Rekenhof pleit ervoor de initiatieven voort te zetten om tot volledige en geactualiseerde kadastrale gegevens te komen. De samenwerking met de externe partners moet blijven bestaan en de gegevensuitwisseling moet vlotter verlopen. Aangezien de gemeentebesturen de realiteit op het terrein goed kennen, vormen zij een kostbare bron van informatie over het patrimonium (onder meer wat de stedenbouwkundige vergunningen betreft). Om de gegevensdoorstroming tussen de gemeenten en de AAPD te optimaliseren, beveelt het Rekenhof aan om, onder meer, de elektronische uitwisseling tussen de AAPD en de gemeenten te blijven verbeteren, en dit via de implementatie van het Urbain 2-programma. Ook de rol van de aanwijzende schatters die de gemeenten hebben aangesteld, moet worden geherdefinieerd en gevaloriseerd.

In zijn audit van 2006 stelde het Rekenhof vast dat de sancties voor niet-spontane aangifte van aangebrachte wijzigingen aan goederen niet effectief werden toegepast. Intussen heeft de AAPD een instructie opgesteld die de procedure om de sancties toe te passen moet vereenvoudigen. Die instructie zou in de loop van het jaar 2013 aan de operationele diensten worden meegedeeld. Het Rekenhof pleit ervoor dat die instructie eenvormig wordt toegepast en dat er een monitoring komt van die toepassing. Om zoveel mogelijk sancties te vermijden, zou de AAPD de burgers bovendien attent moeten maken op de wettelijke aangifteverplichtingen.

Zoals bij de meeste diensten van de FOD Financiën is er bij de AAPD verlies van kennis en expertise omdat heel wat personeelsleden op pensioen gaan. Om daaraan tegemoet te komen beveelt het Rekenhof aan dat de kennis van de personeelsleden die bijna op pensioen gaan meer systematisch zou worden doorgegeven aan de nieuwkomers. Het Rekenhof dringt er ook op aan dat een opleidingsprogramma wordt uitgetekend dat tegemoetkomt aan de specifieke behoeften van het personeel.

Het Rekenhof beveelt de AAPD in het algemeen aan een methode voor risicobeheer te ontwikkelen die beter focust op de te controleren gebouwen.

Tot slot is het uitblijven van een algemene perequatie van de kadastrale inkomens sinds de perequatie van 1980 niet zonder gevolgen voor de correcte inning van de belasting en ontstaat hierdoor ongelijkheid tussen de belastingplichtigen. Enkel een algemene perequatie biedt immers de mogelijkheid de kadastrale gegevens te actualiseren door rekening te houden met de positieve of negatieve evolutie van de waarde van de gebouwen op basis van de onmiddellijke omgeving ervan en de socio-economische veranderingen in de wijk waarin ze gelegen zijn. Voorts bestaat er een groot risico dat een significant aantal aanzienlijke wijzigingen die sinds 1980 aan de onroerende goederen werden aangebracht, niet aan het Kadaster werden meegedeeld en geen aanleiding hebben gegeven tot een herziening van het kadastraal inkomen. Daardoor is er geen garantie dat de kadastrale inkomsten in hun geheel effectief overeenstemmen met het "gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar" zoals de wet dat bepaalt. In die context beveelt het Rekenhof aan om naast het voortzetten van de inspanningen om de gegevensverzameling over wijzigingen aan goederen te verbeteren, te onderzoeken of er geen procedures bestaan die de mogelijkheid bieden, buiten een algemene perequatie, de kadastrale inkomens te corrigeren waarvan de waarde significant afwijkt van het door de wetgever bepaald gemiddeld inkomen.