


PERSBERICHT

8 maart 2013

Verslag aan het federale parlement

Herschattning van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing - opvolgingsaudit



8 maart 2013 - In zijn verslag aan het federaal parlement onderzoekt het Rekenhof de opvolging van de aanbevelingen die het in zijn audit van 2006 had geformuleerd over de herschattning van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing. Het Rekenhof stelt vast dat de FOD Financiën maatregelen heeft genomen om tot een beter beheer te komen van de informatiebronnen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Het Rekenhof formuleert nieuwe aanbevelingen om te komen tot meer volledige en geactualiseerde gegevens over wijzigingen die werden aangebracht aan onroerende goederen. Het beveelt ook aan procedures te overwegen om de kadastrale inkomens te corrigeren waarvan de waarde in belangrijke mate afwijkt van het gemiddeld inkomen zoals bepaald door de wetgever.

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. Het 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 gelijkheid 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 herschattning van de kadastrale inkomens hoofdzakelijk op de vaststelling van de wijzigingen die onroerende goederen hebben ondergaan.

In zijn opvolgingsaudit onderzoekt het Rekenhof de maatregelen die de AAPD heeft genomen om tegemoet te komen aan de aanbevelingen van zijn audit in 2006, en meer bepaald op het vlak van de informatie-uitwisseling tussen de FOD Financiën en zijn externe partners (met name de gemeentebesturen) en de naleving van de verplichtingen inzake de spontane aangifte van wijzigingen aan onroerende goederen.

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. Het Rekenhof beveelt onder meer aan de initiatieven voort te zetten om de elektronische uitwisseling tussen de gemeenten en de federale administratie te verbeteren. Ook de rol van de aanwijzende schatters die de gemeenten hebben aangesteld, moet worden gherdefinieerd en gevaloriseerd.

In zijn audit van 2006 stelde het Rekenhof dat de sancties voor niet-spontane aangifte van aangebrachte wijzigingen aan goederen effectief moesten worden 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 beveelt aan dat die instructie eenvormig wordt toegepast en dat er een monitoring komt van die toepassing. Bovendien zou de AAPD de burgers attent moeten maken op de wettelijke aangifteverplichtingen.

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 niet hebben geleid 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 om, buiten een algemene perequatie, de kadastrale inkomens te corrigeren waarvan de waarde significant afwijkt van het gemiddeld inkomen zoals bepaald door de wetgever.

Informatie voor de pers

Het Rekenhof controleert de openbare financiën van de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten en de provincies. Het draagt bij tot de verbetering van het overheidsbeheer door nuttige en betrouwbare informatie die voortvloeit uit een tegensprekelijk onderzoek, toe te zenden aan de parlementaire vergaderingen, aan de beheerders en aan de gecontroleerde diensten. Als collaterale instelling van het parlement werkt het Rekenhof onafhankelijk ten opzichte van de overheden die het controleert.

Het verslag *Herschating van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing* (opvolgingsaudit) werd aan het federale parlement bezorgd. Het verslag, de samenvatting en dit persbericht zijn beschikbaar op de website van het Rekenhof: www.rekenhof.be.