



ANTON VAN ZANTBEEK

Schaf het kadastraal inkomen af

IEDEREEN HEEFT DE MOND VOL over een eerlijkere fiscaliteit. De sterkste schouders moeten de zwaarste lasten dragen. Verscheidene politieke partijen willen de personenbelasting daarom grondig hervormen. Tegen die achtergrond is het vreemd dat het kadastraal inkomen nauwelijks ter sprake komt. Nochtans is net dat deel van de fiscaliteit heel oneerlijk. Het versterkt de maatschappelijke ongelijkheid nog.

Het kadastraal inkomen is de jaarlijkse huurwaarde die in 1975 aan elk perceel is toegekend. Elke villa, elk appartement, elk kantoorgebouw, elke bosgrond en elke bouwgrond krijgt zo'n waarde toegewezen. Volgens de wet moet die om de tien jaar worden herzien. Dat is logisch: wijken en gemeentes evolueren. Door openbare investeringen of nieuwe verkavelingen worden sommige buurten duurder, terwijl andere achteruitgaan. Die achteruitgang kan veel oorzaken hebben, zoals wanbeleid, criminaliteit, nieuwe vliegtuigroutes, hoogspanningsleidingen, de uitbreiding van industrie of het verdwijnen ervan. Maar het kadastraal inkomen houdt met al die evoluties geen rekening. Alleen de toestand uit 1975 telt.

HET IS ZONNEKLAAR dat het kadastraal inkomen achterhaald is. Maar in plaats van in een museum voor fiscale archeologie staat het kadastraal inkomen nog altijd in het middelpunt van de financiële verhouding tussen de burger en de overheid. Hoe hoger die waarde, hoe minder je krijgt of hoe meer je moet betalen. Het kadastraal inkomen is ofwel rechtstreeks ofwel als deel van het belastbare inkomen vaak de referentie

voor subsidies, studietoelagen, de onroerende voorheffing, registratierechten of gemeentelijke belastingen.

Dat het kadastraal inkomen achterhaald is, zal niemand ontkennen. Maar de impact daarvan wordt zwaar onderschat. In betere wijken is het kadastraal inkomen te laag, terwijl het in verpauperde achterstandswijken te hoog is. Dat betekent dat rijken minder betalen

||| *De centrale rol van het kadastraal inkomen vergroot de ongelijkheid jaar na jaar.*

voor meer, en armen meer voor minder. Een uitgeleefd appartement in Molenbeek en Schaarbeek heeft een veel hoger kadastraal inkomen dan een knus gerenoveerd hoefetje aan de Leie in Laetern. En zelfs een nieuwe protserige villa met zwembad in Rotselaar heeft een lager kadastraal inkomen dan een vervallen groot rijhuis in Borgerhout.

DE CENTRALE ROL van het kadastraal inkomen vergroot de ongelijkheid jaar na jaar. Na de renovatie van uitgeleefde wooneenheden in achtergestelde stedelijke buurten maakt het kadaster er een sport van het kadastraal inkomen te verhogen. Verzet aantekenen tegen zo'n verhoging is bijna onbegonnen werk. Je hebt maar twee maanden om een gemotiveerd bezwaar in te dienen. Zelfs als je op tijd bent, is het bezwaar veelal onbegonnen werk. Gewone burgers lopen verloren, zelfs een professional krijgt kop noch staart aan die discussie.

Om bezwaar aan te tekenen moet je laveren door een cijfer- en lettersoep

van ambtelijk taalgebruik. Zo kan de motivatie luiden: "Gelet op de bouwtechnische kenmerken C.O.Y.

1958.2017/1.Y. 2/1.9.117 van het perceel bedraagt het nieuwe kadastraal inkomen 3210 euro". Achter elk cijfer en elke letter schuilt een andere betekenis. Die staat in een uitgebreide legende. Als je die rebus hebt ontcijferd, blijft het nog altijd onduidelijk hoe dat kadastraal in-

komen wordt berekend. Daar zou een formule voor bestaan. Maar als die al bestaat, houdt de administratie die even geheim als de heilige graal.

WE MOETEN DUS DRINGEND AF van het kadastraal inkomen. Vlaanderen toont de weg. Vlaams Minister Bart Tommelein (Open Vld) heeft de belasting op de aankoop van onroerend goed in Vlaanderen onlangs losgekoppeld van het kadastraal inkomen. Het zogenoemde klein beschrijf is nu afhankelijk van de aankoopprijs van de woning, en niet langer van de huurwaarde uit 1975. Die goede maatregel krijgt federaal hopelijk navolging. Door de afschaffing van het kadastraal inkomen plukken we veel laaghangend fruit. De fiscaliteit wordt eerlijker en renovaties worden gestimuleerd. Waarop wachten we? ☺

De auteur is advocaat van Rivus en professor aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen van de KU Leuven en de Fiscale Hogeschool.