



Stedelijk fiscaal instrumentarium

C.Smolders, B.Heyndels, S.Goeminne, J.Burssens, B. Mahieu
Rapportering aan de werkgroep Stedelijke fiscaliteit
Brussel, 5.12.2011

Contact: carine.smolders@hogent.be



Vrije
Universiteit
Brussel



Onderzoeksopzet

1. Inschatting van de voordelen van een differentiatie van de OOV
2. De huiskorting als instrument van stedelijke ontwikkeling
3. De relatie KI-verkoopprijzen
4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV
5. De effecten van de vervennootschappelijking



Stedelijk fiscaal instrumentarium

Luik 1: De differentiatie van de OOV





Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie van de OOV

Onderzoeksopzet:

- Literatuurstudie naar de mogelijke effecten
- Berekening van de voordelen voor kandidaat-kopers op basis van reële data
- Evaluatie van de effecten op de ontvangsten



Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie van de OOV

1.1.Literatuurstudie

- Lock-in effect van vastgoedheffingen (Zodrow, 2006; Caldera Sanchez & Andrews, 2011; Cunningham, & Engelhardt, 2008; Sinai, 1998)
- Aantrekkingskracht van steden vergroten: VSA

Herzog & Schlottman (1986): minder fiscaal voordeel leidt tot uitstroom uit MSA

Fox et al. (1989): geen significante impact van de fiscaliteit op instroom in andere MSA ; wel op de uitstroom uit de MSA

Knapp et al. (2001) : uitstroom mede bepaald door de per capita ontvangsten uit de property tax. Deze impact is het grootst voor de verhuizers van suburbs van een MSA naar de suburbs van andere MSA's.

! Ook de inkomstenbelasting ressorteert dit effect.

! Ook "dure fiscale gemeenten" aantrekkelijk voor instromers, wegens hoger niveau van dienstverlening.



Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie van de OOV

1.1. Literatuurstudie

- Aantrekkingskracht van steden vergroten: Europa

Schmidheiny (2006) : MSA Basel : effect op instroom van rijkere gezinnen. Anderzijds verklaart het belastingstelsel op zich niet alles: elementen zoals de afstand tot het centrum en variabelen die betrekking hebben op de sociale interactie blijken eveneens sterk determinerend.

Liebig et al. (2007): onderscheid migratie naar gemeenten met een lage belastingvoet, migratie uit gemeenten met een hoge belastingvoet en migratie uit gemeenten met stijgende belastingen.

Het uitstroomeffect is significant, maar marginaal in termen van ontvangsten : In gemeenten gekenmerkt door 1 % extra fiscale druk stromen slechts 7 jonge ingezetenen op 1000 extra uit over een periode van 5 jaar. In gemeenten met stijgende belastingvoeten is het effect 33 op 1000 jonge inwoners. Het uitstroomeffect is sterker bij jonge Zwitserse hoger opgeleiden. Geen evidentie van instroomeffecten.

Carlsen (2001): geen impact van municipal fees op migratie tenzij voor lager geschoolden. De effecten nemen af met opklimmende leeftijd van de inwoners.



Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie van de OOV

1.1.Literatuurstudie

Voornaamste conclusies:

- Wijziging in property tax heeft een impact op de uitstroom eerder dan op de instroom en dan vooral voor hogere inkomensgroepen en beter opgeleiden
- Effecten op migratie in studies met recente methodologie (controle voor endogeniteit, voor het niveau/kwaliteit van de overheidsdiensten & gebaseerd op micro-data) doorgaans beperkt
- Geen evidentie voorhanden van wijzigingen in de property tax op het % eigenaars
- Specifieke effecten op renovatie eerder beperkt
- Duidelijk communicatie en definiëring van de doelgroep zijn belangrijke randvoorwaarden
- Weinig inzichten voor Europa, geen voor België



Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie van de OOV

1.3. Berekening voordeel van de begunstigde

Assumptie:

volledige vrijstelling OOV of

Volledige vrijstelling OOV+ genieten van flankerende lokale subsidies

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Gevelverfraailingspremie	3100
Groendak	2015
Regenwaterput of infiltratie	500
Dakisolatie	240
Condensatieketel	25
Zonneboiler	150
Lage energiewoning – woning (E60)	100
Lage energiewoning – appartement (E60)	40
Renovatiecontract	9000



Vrije
Universiteit
Brussel



1. Differentiatie OOV

1.3. Berekening voordeel van de begunstigde

Data:

- Alle verkopen 2010 (fod financiën) (bestand bekomen in juni 2011)
- Steekproef van min. 500 verkopen/centrumstad (immoweb) verzameld via inzet jobstudenten en verder ontwikkeld via webapplicatie
voordeel= ruimere kenmerken/pand + exacte ligging
nadeel= vraagprijzen en niet door het registratiekantoor gecontroleerde data
- Berekeningen per stad/per woningcategorie/voor de betaalbare woning/voor 10%- en 5% beschrijf
- Uitgedrukt als % van de verkoopprijs
- Bvb. berekeningen voor Antwerpen gebaseerd op 6964 verkopen uit FOD-data



Vrije
Universiteit
Brussel



HOGESCHOOL GENT
VRIJE VAN DE RIJSELAAR UNIVERSITEIT GENT

1. Differentiatie OOV

1.3. Berekening voordeel van de begunstigde

Aantal observaties voor verkopen van huizen en appartementen per stad. Bron: FOD Financiën

Stad	Aantal observaties
Aalst	902
Antwerpen	6964
Brugge	1363
Genk	424
Gent	3021
Hasselt	699
Kortijk	969
Leuven	1137
Mechelen	988
Oostende	1211
Roeselare	625
Sint-Niklaas	724
Turnhout	448

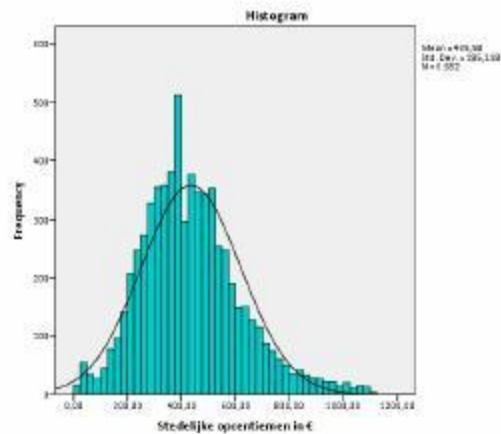


Tabel 5: Statistieken stedelijke OOV Antwerpen naar aard van het vastgoed

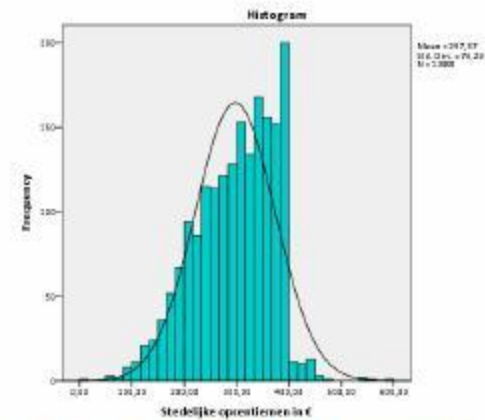
Stedelijke OOV Antwerpen volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	6682	435,58	415,67	185,20	1,07	1109,52	0,32 %
Alle verkopen 5 % RR	1888	297,37	307,49	76,29	14,39	583,54	0,22 %
Alle verkopen 10 % RR	4659	491,80	481,75	186,29	1,07	1109,52	0,36 %
Betaalbare verkopen	6570	431,37	413,01	181,20	1,07	1105,26	0,32 %
Huizen	2916	431,27	395,95	196,87	14,39	1104,19	0,24 %
Huizen 5 % RR	1130	286,90	288,84	80,36	14,39	583,54	0,17 %
Huizen 10 % RR	1698	527,35	505,73	191,35	14,39	1104,19	0,27 %
Betaalbare huizen	2838	424,25	393,56	191,77	14,39	1104,19	0,24 %
Appartementen	3766	438,92	427,93	175,58	1,07	1109,52	0,38 %
Appartementen 5 % RR	758	312,97	323,21	66,85	58,62	564,89	0,29 %
Appartementen 10 % RR	2961	471,42	470,03	180,23	1,07	1109,52	0,40 %
Betaalbare appartementen	3732	436,78	427,40	172,56	1,07	1105,26	0,38 %



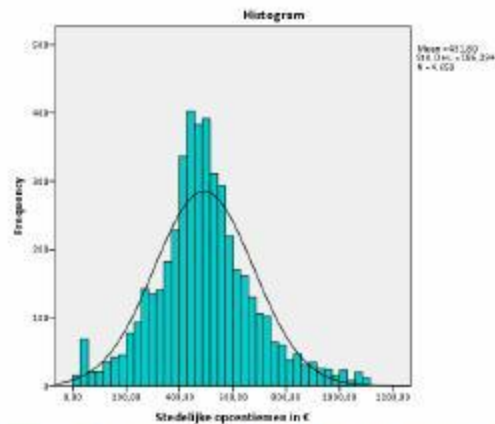
Vrije
Universiteit
Brussel



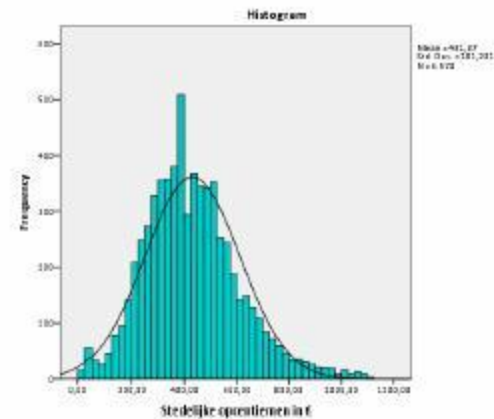
Figuur 5: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen



Figuur 6: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 5 % registratierechten



Figuur 7: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 10 % registratierechten



Figuur 8: Betaalbare verkopen voor 2010 in Antwerpen



Tabel 6: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Antwerpen

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Antwerpen (Prijs ≤ 384810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	6570	32850	65700
	Gemiddelde	431,37	2156,83	4313,66
	Mediaan	413,01	2065,04	4130,07
	Minimum	1,07	5,33	10,66
	Maximum	1105,26	5526,30	11052,60
Huizen	N	2838	14190	28380
	Gemiddelde	424,25	2121,24	4242,48
	Mediaan	393,56	1967,78	3935,56
	Minimum	14,39	71,94	143,89
	Maximum	1104,19	5520,97	11041,95
Appartementen	N	3732	18660	37320
	Gemiddelde	436,78	2183,89	4367,78
	Mediaan	427,40	2136,98	4273,96
	Minimum	1,07	5,33	10,66
	Maximum	1105,26	5526,30	11052,60



Tabel 7: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Antwerpen

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Gevelverfraaiingspremie	3100
Renovatiecontract	9000
Groendak	2015
Regenwaterput of infiltratie	500
Dakisolatie	240
Condensatieketel	25
Zonneboiler	150
Lage energiewoning – woning (E6o)	100
Lage energiewoning – appartement (E6o)	40
Totaal	15130 of 15070



1. Differentiatie OOV

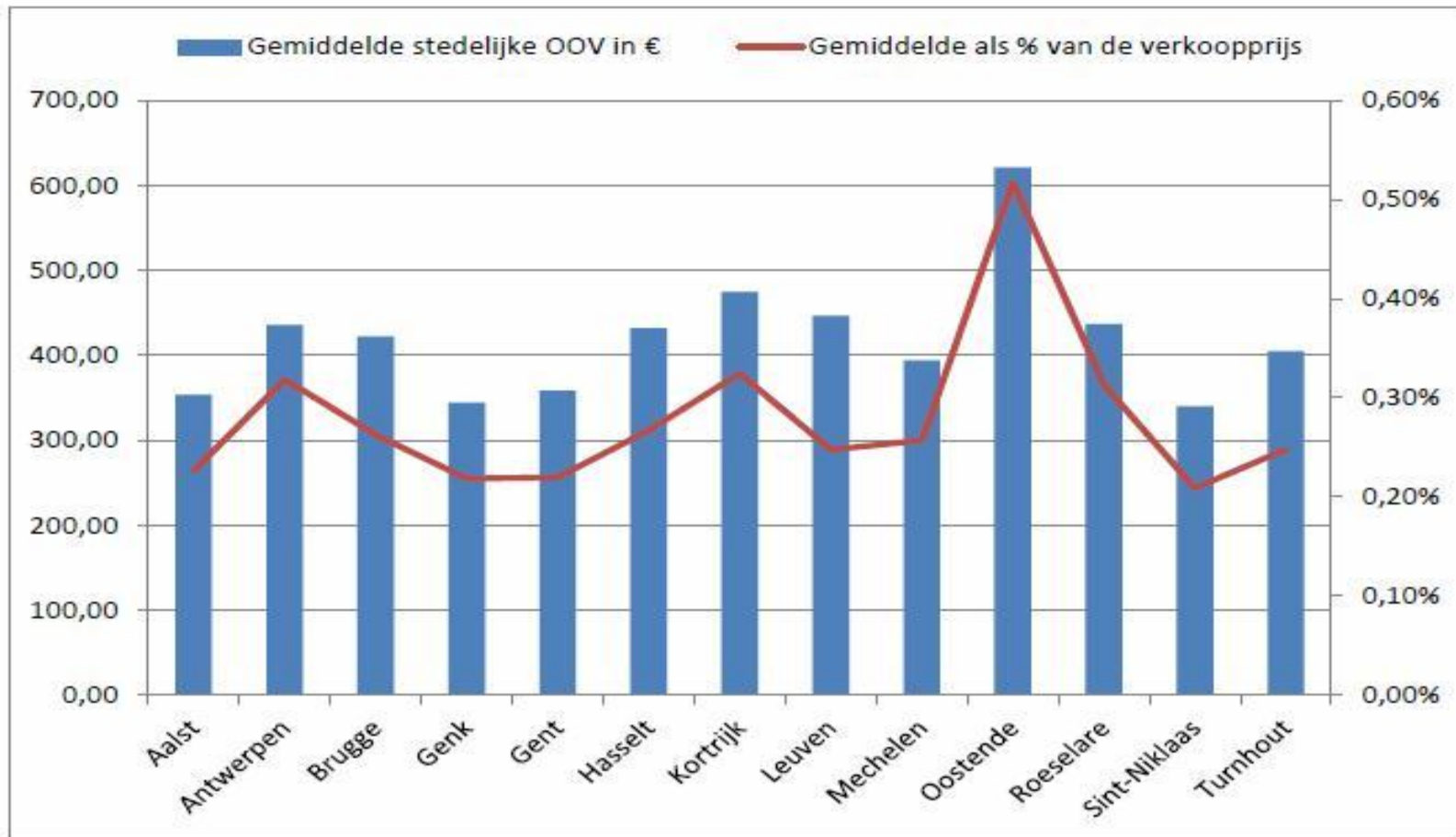
1.3. Berekening voordeel van de begunstigde

Assumpties voor Antwerpen:

- Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.
- Het E-peil = E60 is het maximale peil om nog in aanmerking te komen voor de premie van de stad Antwerpen.
- Het renovatiecontract is enkel geldig voor Deurne Noord.
- De gevelverfraaiingspremie geldt enkel voor gevels met een “waardevol karakter”, vastgesteld door de stad.
- Het maximale bijkomende bedrag dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Antwerpen is € 15.130 voor een woning en € 15.070 voor een appartement. Merk op dat de hoogste bijdrage (€ 12.100) aan het totaal afkomstig is van premies voor renovatie. In de volledige steekproef zijn 12 % van de aangeboden panden te renoveren (Huizen= 17,3% en Appartementen= 12,1%). Zonder deze premies zou het voordeel maximaal € 3.030 bedragen voor een woning en € 2.970 voor een appartement. Het voordeel bestaat dan volledig uit “groene premies” gericht op de ecologische minimalisatie van leefmilieubelasting en energieconsumptie.



Vrije
Universiteit
Brussel



Figuur 53: Grafiek gemiddelde stedelijke OOV en % van de verkoopprijs



Tabel 41: Impact vrijstelling op de totale stedelijke OOV van 10% verkopen aan klein beschrijf

Stad	N = 10 % verkopen klein beschrijf	Aandeel vrijstelling in totale OOV
Aalst	33	3,04%
Antwerpen	181	1,82%
Brugge	41	2,46%
Genk	18	3,39%
Gent	105	2,54%
Hasselt	18	1,97%
Kortrijk	30	2,40%
Leuven	18	0,93%
Mechelen	57	4,77%
Oostende	28	1,78%
Roeselare	30	4,31%
Sint-Niklaas	26	2,54%
Turnhout	21	3,55%



1. Differentiatie van de OOV

conclusies:

1. Literatuur: vnl.effect op uitstroom, veel minder overtuigende empirische evidentie over instroom
2. Effecten van Brusselse experimenten zijn beperkt door stringente voorwaarden
3. Verwacht effect in absolute termen van eenmalige volledige vrijstelling $OOV < 500$ euro; als % van de verkoopprijs $< 1\%$
4. Verwacht effect groter voor appartementen dan voor woningen
5. Combi-pakket (subsidies & volledige vrijstelling) mogelijk wel effect indien voldoende gecommuniceerd en gedurende voldoende aantal jaren volgehouden
6. Effect op de ontvangsten van een volledige vrijstelling voor 10% van de klein beschrijf verkopen = 1 à 5% totale ontvangsten van de OOV voor een vrij beperkt aantal inwijkelingen (uitgezonderd Antwerpen en Gent)



Stedelijk fiscaal instrumentarium

Luik 2: Een analyse van de relatie tussen het KI en de woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden

B. Heyndels, B. Mahieu

Brussel, 5.12.2011

Contact: bram.mahieu@vub.ac.be



Vrije
Universiteit
Brussel

Probleemstelling

- ❖ De OOV, afgeleid van het KI, vormen een belangrijke bron van inkomsten voor de centrumsteden
(in 2008: 41 – 57% van de belastingsinkomsten)
- ❖ Het KI is gebaseerd op de huurprijzen van 1975 en werd sinds de instelling niet herzien, maar kent wel een indexatie.
(voor aangiftejaar 2011: 1,5790)
- ❖ De woningmarkt en bevolkingsdynamiek is sinds 1975 drastisch veranderd.
(bevolking +13%, gemiddelde verkoopprijs_R +202%;
cijfers 1975-2010 Vlaanderen)

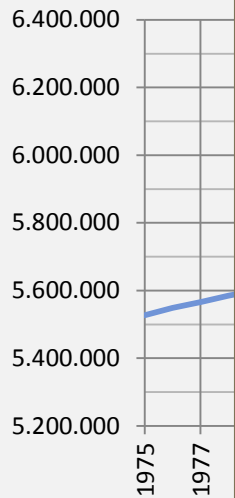


Onderzoeksvraag

- ❖ Welke relatie is er anno 2010 tussen het KI en de woningmarkt (verkoopprijzen)?
- ❖ In welke mate voldoet het kadastraal stelsel aan de voorwaarde van horizontale rechtvaardigheid?
- ❖ *Kan de verkoopprijs als basis dienen voor een herziening van de belasting op onroerend goed?*

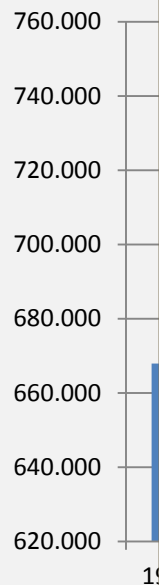
1. Evolutie van de woningmarkt

Figuur 1: Evolutie van de woningmarkt

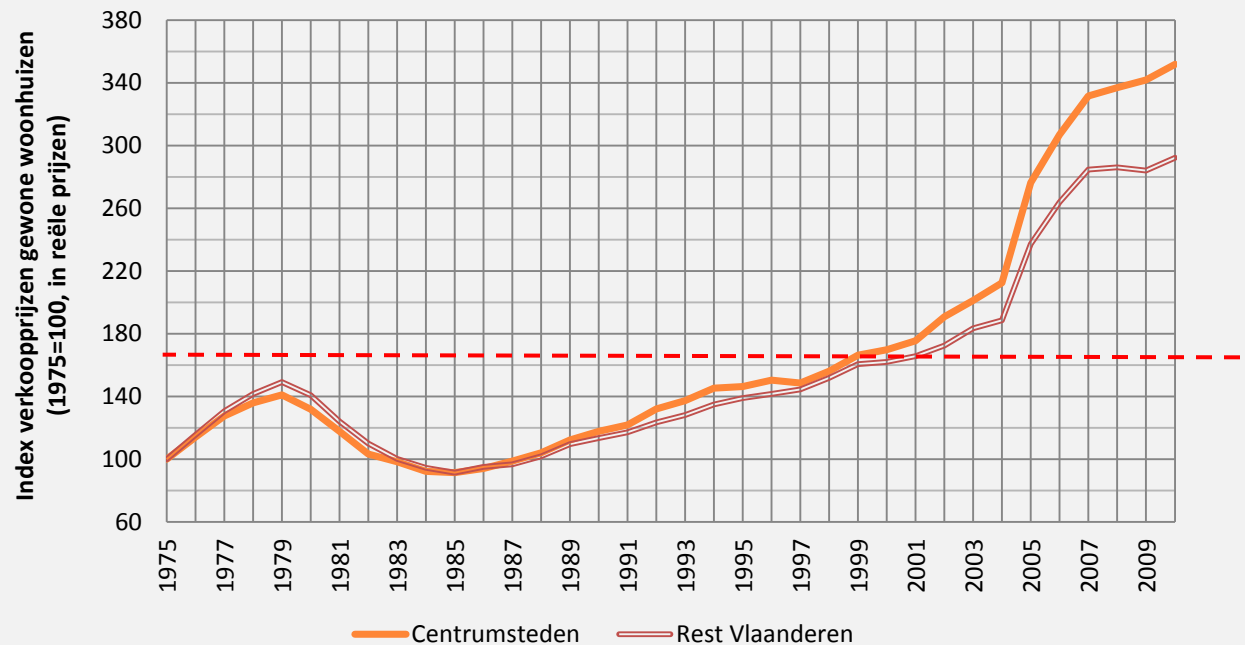


Bron: St...

Figuur 4: Aantal woongelegenheden in de centrumsteden (1995-2010)



Figuur 7: Index verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)



Eigen grafiek op basis van: ADSEI, 2011a



Vrije
Universiteit
Brussel



Probleemstelling

- ❖ De OOV, afgeleid van het KI, vormen een belangrijke bron van inkomsten voor de centrumsteden
(in 2008: 41 – 57% van de belastingsinkomsten)
- ❖ Het KI is gebaseerd op de huurprijzen van 1975 en werd sinds de instelling niet herzien, maar kent wel een indexatie.
(voor aangiftejaar 2011: 1,5790)
- ❖ De woningmarkt en bevolkingsdynamiek is sinds 1975 drastisch veranderd.
(bevolking +13%, gemiddelde verkoopprijs_R +202%;
cijfers 1975-2010 Vlaanderen)

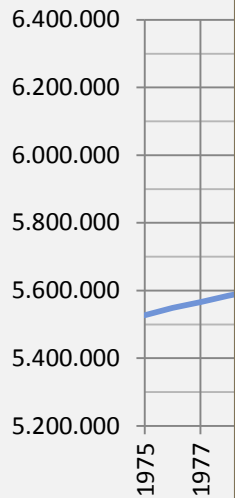


Onderzoeksvraag

- ❖ Welke relatie is er anno 2010 tussen het KI en de woningmarkt (verkoopprijzen)?
- ❖ In welke mate voldoet het kadastraal stelsel aan de voorwaarde van horizontale rechtvaardigheid?
- ❖ *Kan de verkoopprijs als basis dienen voor een herziening van de belasting op onroerend goed?*

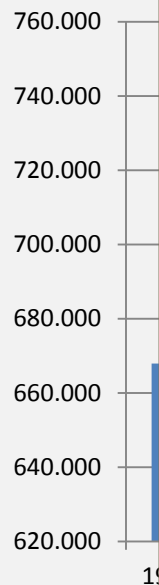
1. Evolutie van de woningmarkt

Figuur 1: Evolutie van de woningmarkt

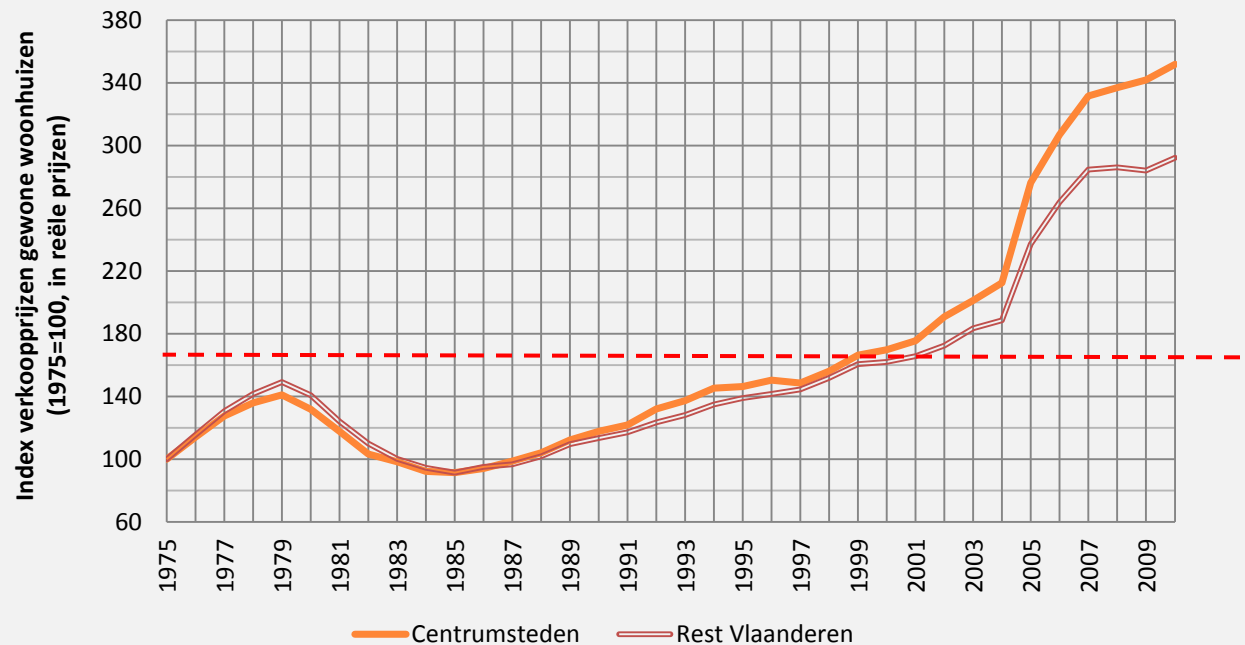


Bron: St...

Figuur 4: Aantal woongelegenheden in de centrumsteden (1995-2010)



Figuur 7: Index verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)



Eigen grafiek op basis van: ADSEI, 2011a



Vrije
Universiteit
Brussel



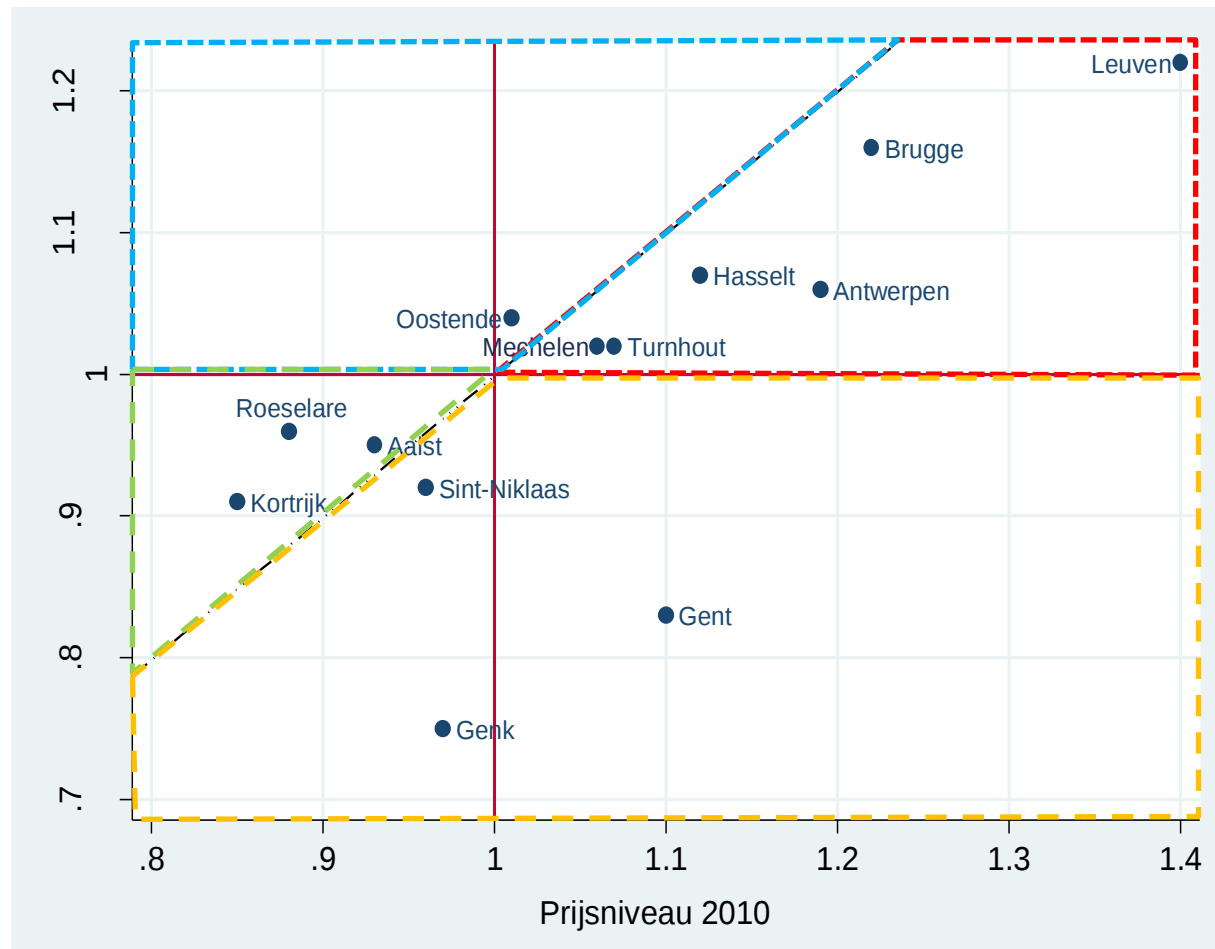
1. Evolutie van de woningmarkt

		1975	2010
<i>Gem. VP</i>	Aalst	20.118	168.666
<i>Prijsniveau</i>		1,07	0,93
	Antwerpen	18.220	215.141
		0,97	1,19
	Brugge	21.997	221.172
		1,17	1,22
	Genk	13.425	175.456
		0,72	0,97
	Gent	14.644	199.682
		0,78	1,10
	Hasselt	21.363	201.743
		1,14	1,12
	Kortrijk	18.204	153.798
		0,97	0,85

	1975	2010
Leuven	21.680	252.855
	1,16	1,40
Mechelen	15.725	190.928
	0,84	1,06
Oostende	20.278	183.512
	1,08	1,01
Roeselare	19.981	158.998
	1,06	0,88
Sint-Niklaas	15.066	173.225
	0,80	0,96
Turnhout	16.998	193.320
	0,91	1,07
<i>Vlaanderen</i>	<i>18.765</i>	<i>180.875</i>
	<i>1</i>	<i>1</i>

Bron: cijfers ADSEI 2011

1. Evolutie van de woningmarkt



Bron: cijfers ADSEI 2011



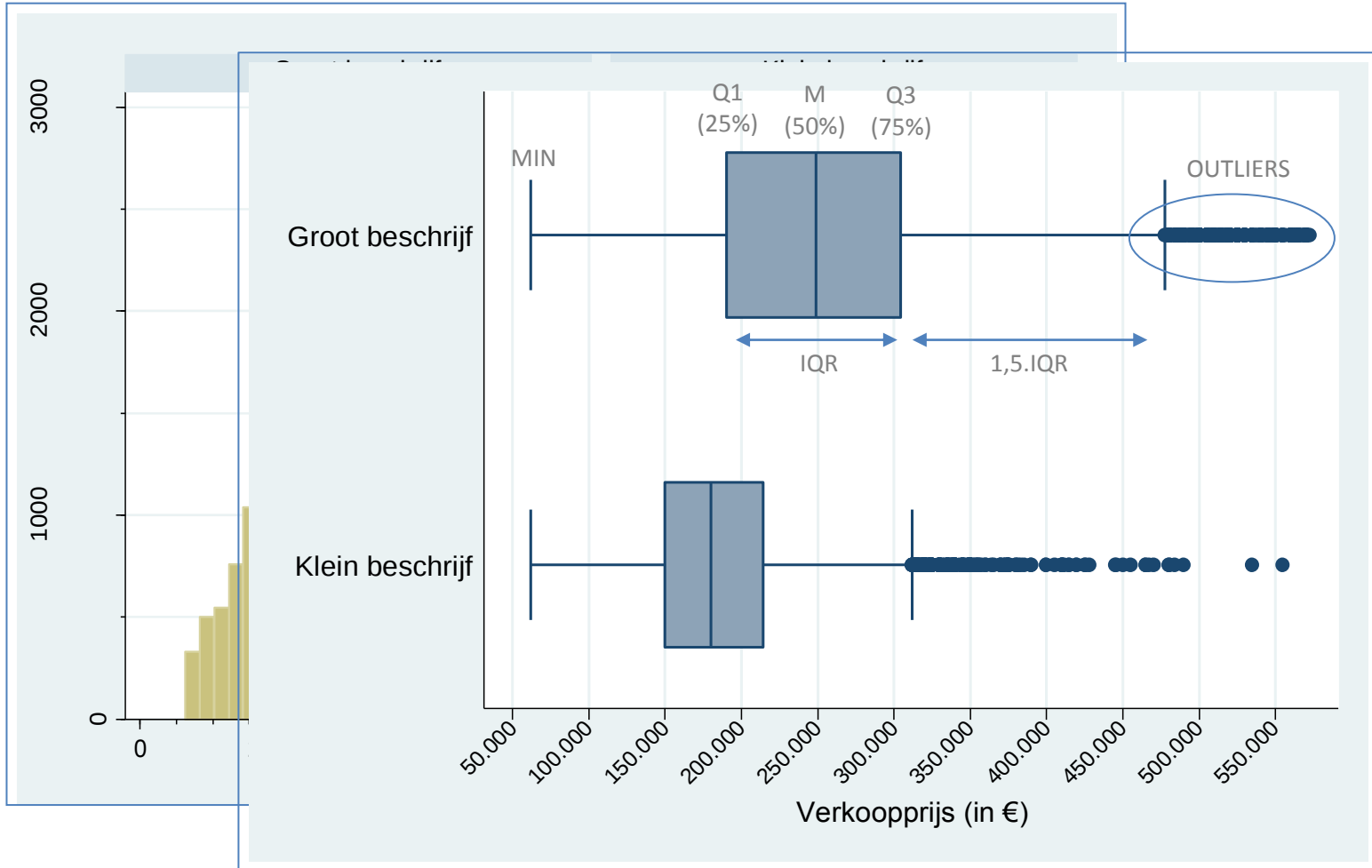
Vrije
Universiteit
Brussel



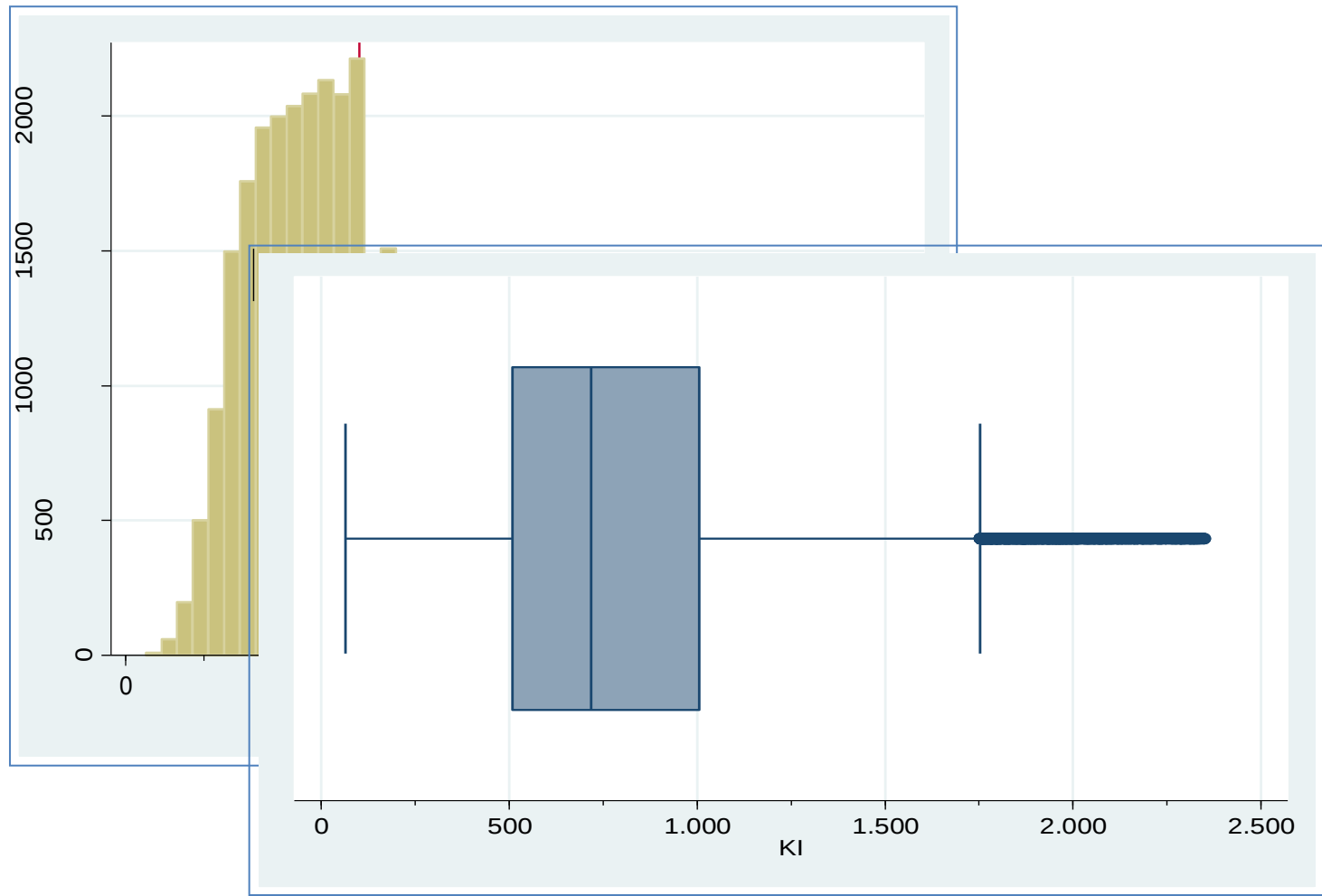
2. De koop-verkoopmarkt van 2010 (VG)

- ❖ Observaties: de verkopen in 2010 van gewone woonhuizen gelegen in het Vlaams Gewest
- ❖ 53.163 transacties, waarvan 34.742 weerhouden voor de analyses
- ❖ Gemiddelde verkoopprijs:
 - in Vlaanderen: 180.875 euro
 - in de centrumsteden: 199.498 euro

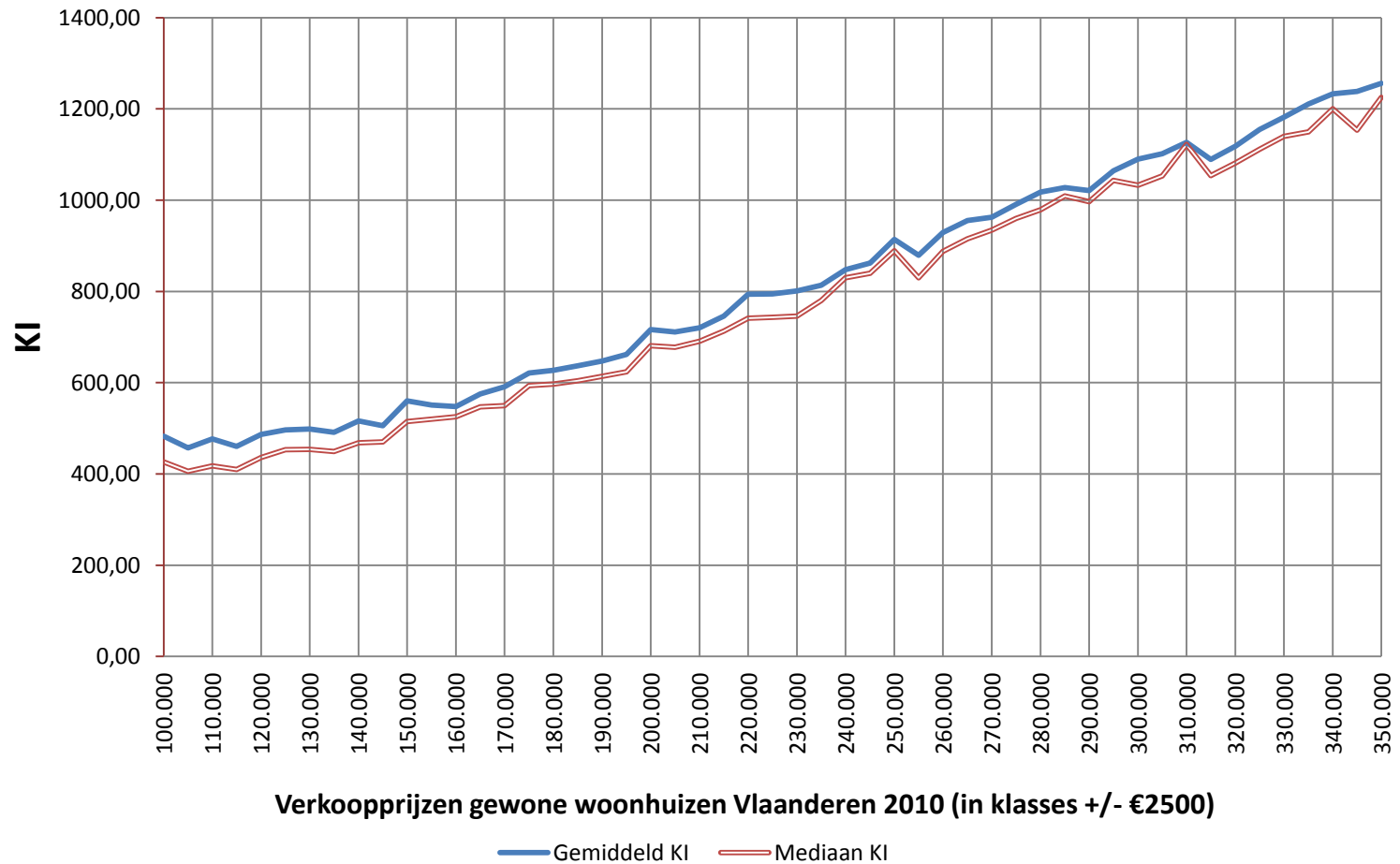
2. De koop-verkoopmarkt van 2010 (VG)



2. De koop-verkoopmarkt van 2010 (VG)

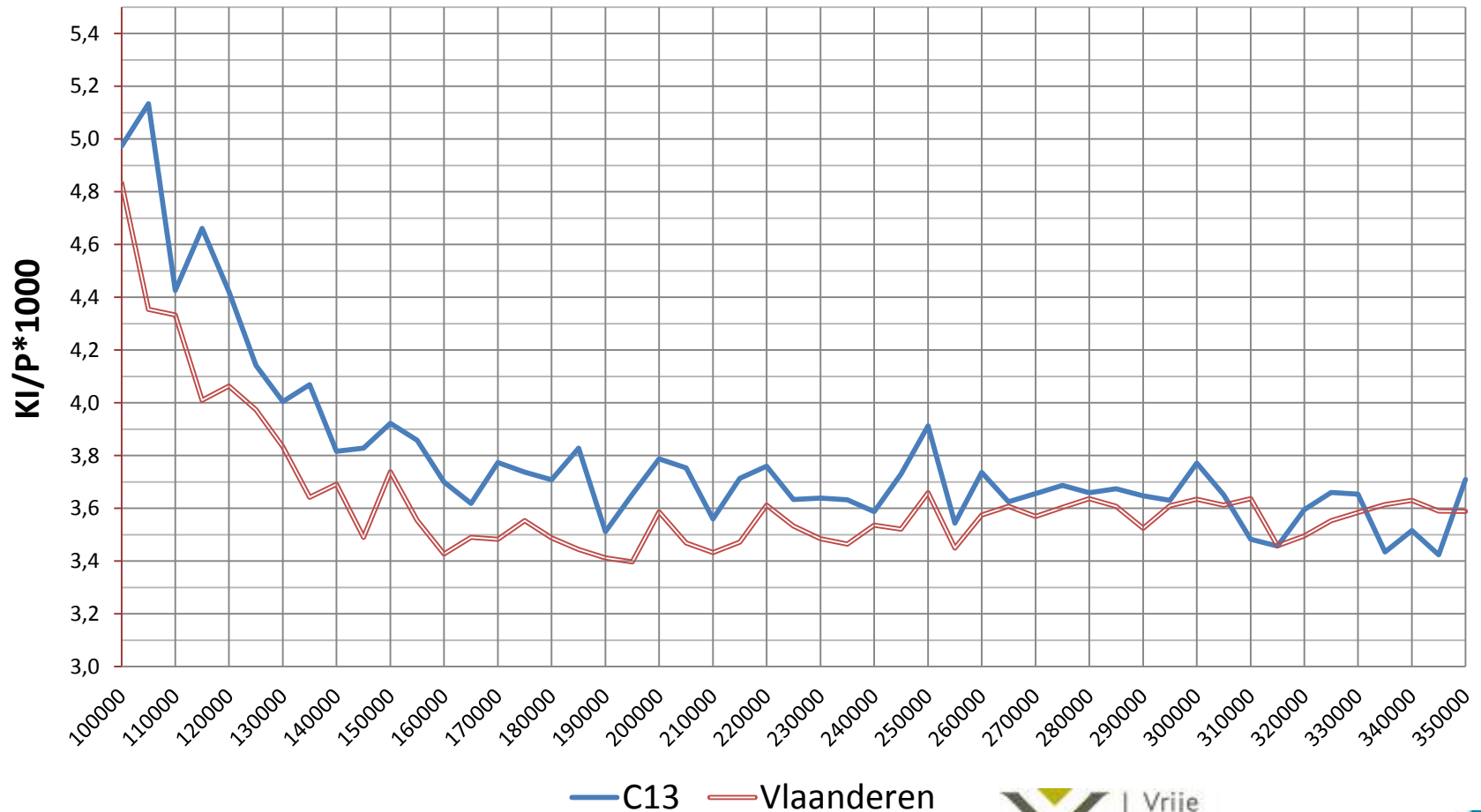


3. De relatie tussen KI en verkoopprijs



3. De relatie tussen KI en verkoopprijs

Figuur 19: KI/verkoopprijs*1000 per prijsklasse voor gewone woonhuizen in Vlaanderen en in de centrumsteden met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010)



— C13 — Vlaanderen



Vrije
Universiteit
Brussel



3. De relatie tussen KI en verkoopprijs

❖ De regressieanalyse:

schatting van de relatie $KI = f(VP, BJ, OPP, TB, \dots)$

❖ $KI = \alpha + \beta \cdot P_{1000}$ met $P_{1000} = \text{verkoopprijs}/1000$

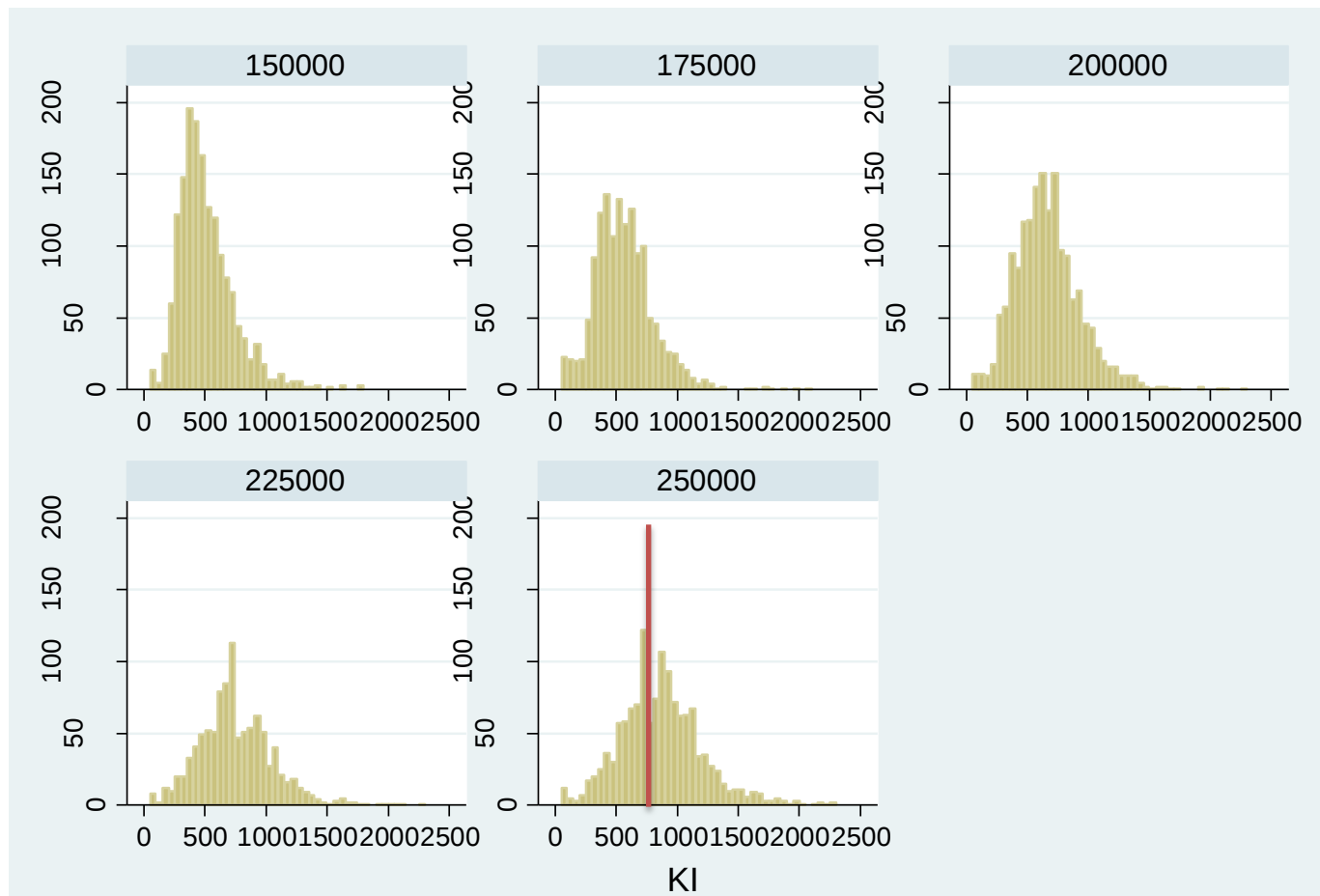
❖ C13: $KI = 152,156 + 3,011 \cdot P_{1000}$ ($R^2=0,406$; $p<0,001$)

4. Het KI en horizontale rechtvaardigheid

- ❖ Horizontale rechtvaardigheid houdt in dat individuen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden op dezelfde wijze worden behandeld.
- ❖ Voor het KI: horizontale rechtvaardigheid betekent dat een evenwaardig onroerend goed in dezelfde omstandigheden leidt tot eenzelfde KI

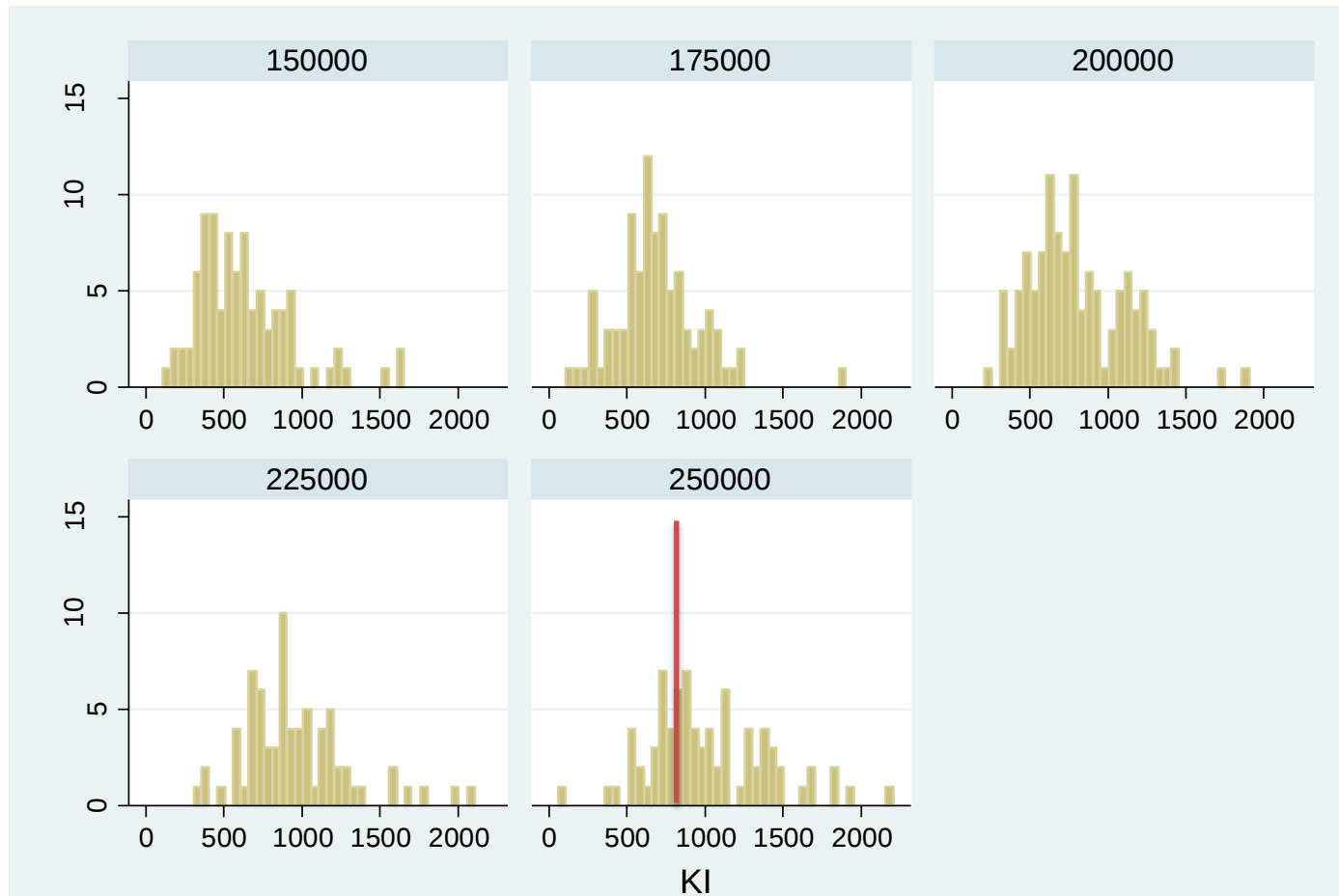
4. Het KI en horizontale rechtvaardigheid

Figuur 20: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)



4. Het KI en horizontale rechtvaardigheid

Figuur 21: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Antwerpen (cijfers 2010)



CONCLUSIES

- ❖ De sterke evolutie van de woningmarkt wordt onvoldoende opgevangen door het rigide indexatiemechanisme.
- ❖ Het verschil in de woningmarkt tussen de centrumsteden is groot. Diversificatie van de maatregelen lijkt aangewezen.

CONCLUSIES (vervolg)

- ❖ Er is een duidelijke relatie tussen het gemiddeld KI en de gemiddelde verkoopprijzen, MAAR:
- ❖ voor specifieke verkoopprijzen/KI's vinden we een enorme variatie in de grootte van deze relatie. Het KI doorstaat de toets van de horizontale rechtvaardigheid niet.
- ❖ Deze horizontale onrechtvaardigheid is bijzonder problematisch voor het klein beschrijf.



Stedelijk fiscaal instrumentarium

Luik 3: Alternatieve inschattingen van de grondslag van de OOV (WoZ)



Vrije
Universiteit
Brussel



Vrije
Universiteit
Brussel



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

Bronnen:

- interviews met Jan Gieskes voorzitter van de Waarderingskamer & R. Kathmann, secretaris van de Waarderingskamer
- interview met Prof. dr. en rechter te Arnhem Jan Monsma
- interview met R. Van de Laar, directeur Tog Nederland
- interview met J.Verhagen, taxateur gemeente Breda
- desk research documenten Wet Woz & evaluatiestudies
 - > haalbaarheid/kostprijs/valkuilen/moeilijkheden



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- Taxatie van 800 000 niet-woningen en 7200 000 woningen
- Evolutie van 4-jaarlijkse taxatie naar jaarlijkse waardering
- Grondslag = marktwaarde van het onroerend goed (cfr.VSA)
- Aanwending=OzB, watersysteemheffing, VenB, inkomstenbelasting, schenk- en erfbelasting (°2010)
- Initiatie 1995: alle objecten gecontroleerd op primaire kenmerken(bouwjaar, oppervlakte, volume, typewoning, ligging)



Vrije
Universiteit
Brussel



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- Taxatie gebaseerd op primaire kenmerken & marktinformatie (en soms secundaire kenmerken)
- Grote vergelijkbaarheid objecten in de Randstad; behoorlijke diversiteit objecten in de buitengebieden (vrijstaande woningen)
- Verschillende waarderingsmethodes voor woningen en niet-woningen; voor courante en incourante objecten
- Voor woningen: Woz gebaseerd op de verkoopprijzen van alle panden in een gemeente per typegoed



Vrije
Universiteit
Brussel



HOGESCHOOL GENT
HOGESCHOOL VAN DE BRUGGELAARDE UNIVERSITEIT GENT

4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- Gebruik van geautomatiseerde modellen, gebaseerd op trend en afwijking van de trend
- Kwaliteitsbewaking door Waarderingskamer: vergelijking Woz met de verkoopwaarde of verwachte verkoopwaarde
- Vnl. grote gemeenten taxeren nog zelf; overige doen beroep op private gespecialiseerde bureaus
- Modellen reveleren dat grootste deel van de variantie in prijzen te wijten is aan de primaire kenmerken (n=4 à 5 variabelen)



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- Kostprijs: initieel 2% van de totale opbrengsten OzB (<> BTW 6,2% en inkomstenbelasting 4.75%)
- Kostprijs sterk gedaald in de tijd: minder bezwaarschriften sinds 2000 en snellere doorlooptijd taxering/pand
- Kostprijs anno 2011/woning < 1 euro; proces inclusief bezwaarbehandeling = 2 euro versus 12 euro in 1997-1998



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- Initiële problemen:

- Tijdigheid beschikkingen
- Gebrek aan basisinformatie
- Mutaties
- Aantal bezwaren (7% in 2005 versus 2,5% in 2011) en processing tijd van de bezwaren
- Kwaliteit van de taxaties
- Communicatie over de taxatie
- Draagvlak bij burgers in tijden van oververhitte woningmarkten



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

Verbeteringen inzake mutaties objecten:

- Geautomatiseerde waarschijnlijkheidscontroles
- BAG: geautomatiseerde vergelijking met gemeentelijke bestanden signaleren onwaarschijnlijkheden en fouten
- Beschrijvingen van te koop aangeboden objecten
- Foto's van te koop aangeboden objecten
- Opname ter plaatse controle op aanwezigheid van bijgebouwen
- Uitwisseling van gegevens met woningcorporaties, beleggers en eigenaren van grote complexen
- Veldcontroles voor minder goed vergelijkbare panden
- Aselecte steekproeven voor bvb. panden die al 5 jaar niet meer aan controle onderworpen waren
- Afhandeling bezwaar- en beroepschriften
- Bestemmingsplannen
- Milieu-inventarisatie
- Lijst van landgoederen
- Luchtfoto's



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

- data inzake secundaire objectkenmerken via Funda ($\approx$ immoweb)
- Woz-waarde stilaan de referentie bij verkopen, hypotheken, huurindexen, verzekering, solvabiliteitstoets Nederlandse banken, etc.
- Woz-waarde ook voordeel voor belastingplichtige in de inkomstenbelasting (eigenwoningaftrek)



4. De mogelijkheden om cfr. Nederland een betere inschatting te bekomen van de grondslag OOV

Transponeerbaarheid naar Vlaanderen

- ? Kwaliteit van de kadasterdata
- ? Indeling in typewoningen (cfr. NL: ca. 30 types; meer dan 120 diverse specifieke objecten <> max. 13 soorten die ertoe doen)
- ? Mogelijkheid om op grond van 4 à 5 kenmerken goede voorspellingen te doen over de waarde van een woning?
- ? Beschikbaarheid van secundaire data (ligging, monumentale waarde, onderhoudstoestand, energieprestaties,)
- ? Voldoende transacties ter vergelijking?
- ? Duurtijd invoering < in NL door evolutie van de technologie
- ! Complexiteit in een federale context



Stedelijk fiscaal instrumentarium

Luik 4: de vervennootschappelijking





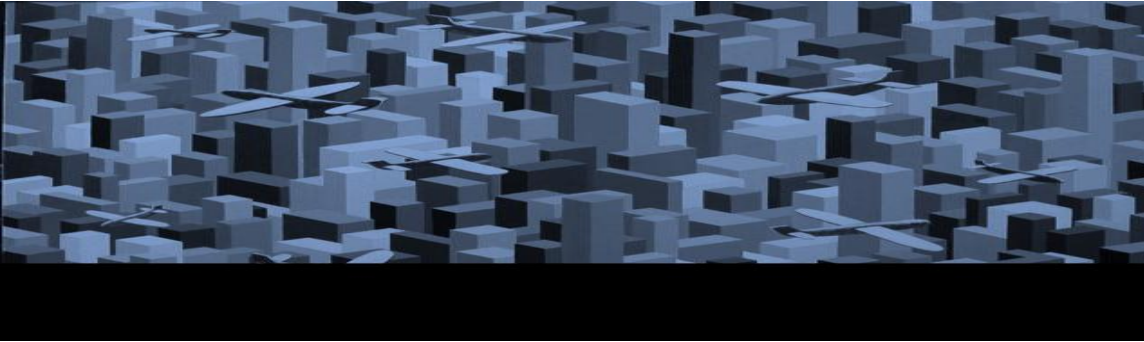
3. De effecten van de vervennootschappelijking

Werkwijze

Interview bevoorrechte getuige BBI

Aanwijzingen dat de vervennootschappelijking kan geïndiceerd m.b.v. de jaarrekening en de personenbelasting

- Evolutie van het aantal eBVBA
- Berekening van “de lokale grondslag”
- Berekening van het belang van deze ondernemingen in aantal werknemers
- Concrete cijfers inzake ETR
- Benadering van de opbrengst indien 100 opcentiem op de VenB zou geheven worden
- inschatting van de gederfde inkomsten vergt data uit de PB die niet beschikbaar zijn voor deze doeleinden



Vrije
Universiteit
Brussel



3. De effecten van de vervennootschappelijking

Datareeks: Belfirst 2006-2011

Selectie:

1. eBVBA
2. negatieve of ontbrekende belasting op het resultaat
3. Nacebel-activiteitencode: zie lijst Federatie voor vrije en intellectuele beroepen & lijst van ondernemersloket Xerius

! Breuk in nomenclatuur: deelreeks 2006-2007 versus 2008-2011: sterke reductie in doelgroep

>>>>>enkel die nacebelcodes weerhouden die meest voorkwamen in periode 2006-2007

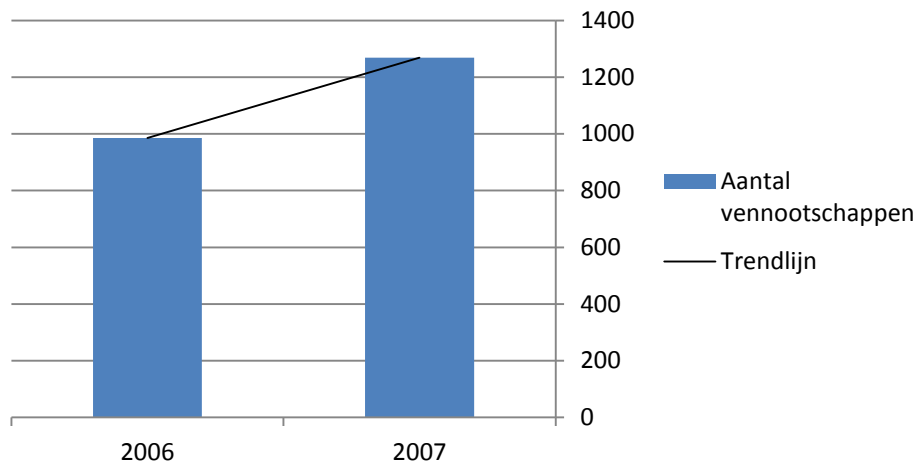


Vrije
Universiteit
Brussel

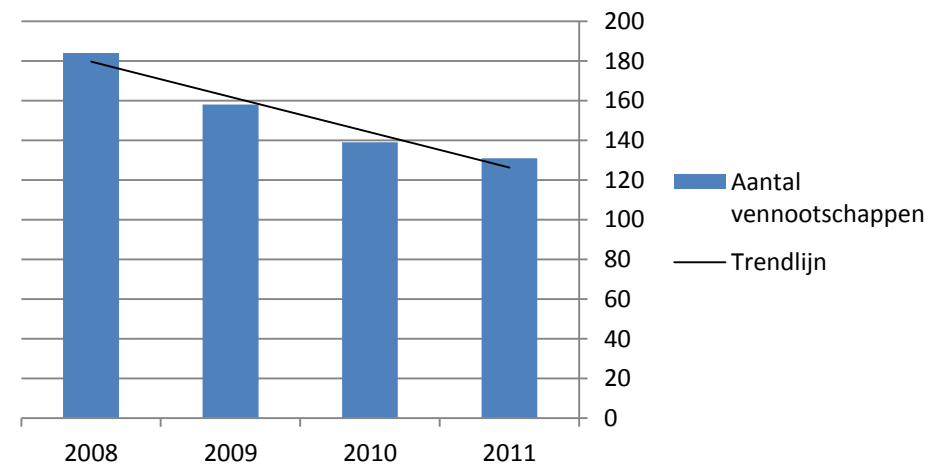


3. De effecten van de vervennootschappelijking

Gent



Gent



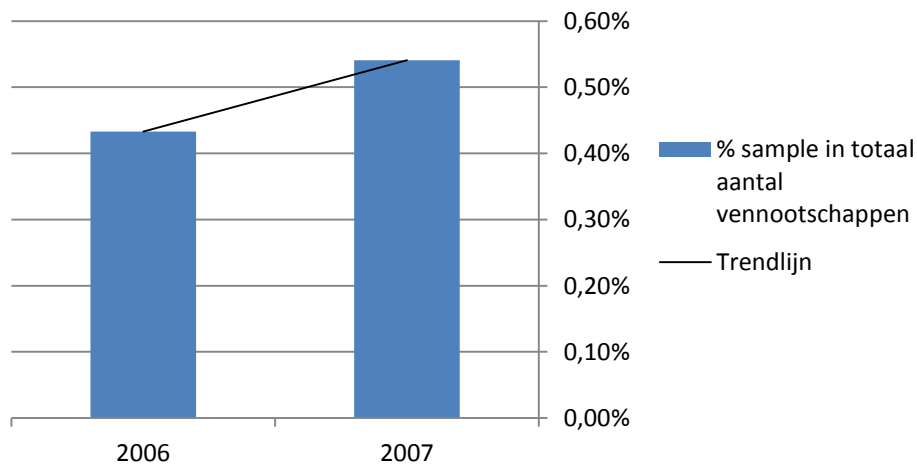


Vrije
Universiteit
Brussel

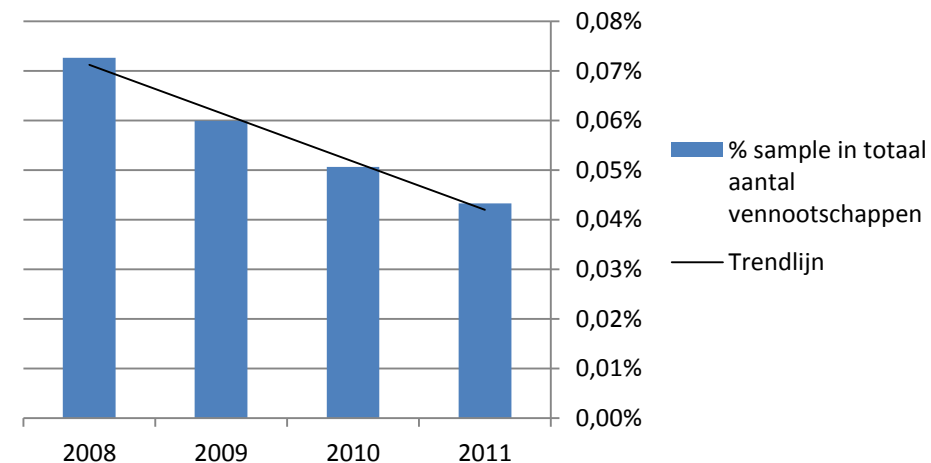


3. De effecten van de vervennootschappelijking

Gent



Gent



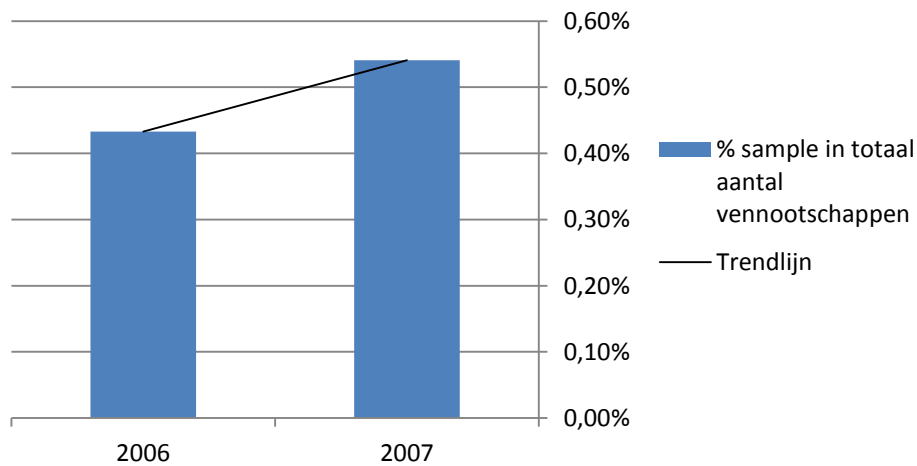


Vrije
Universiteit
Brussel

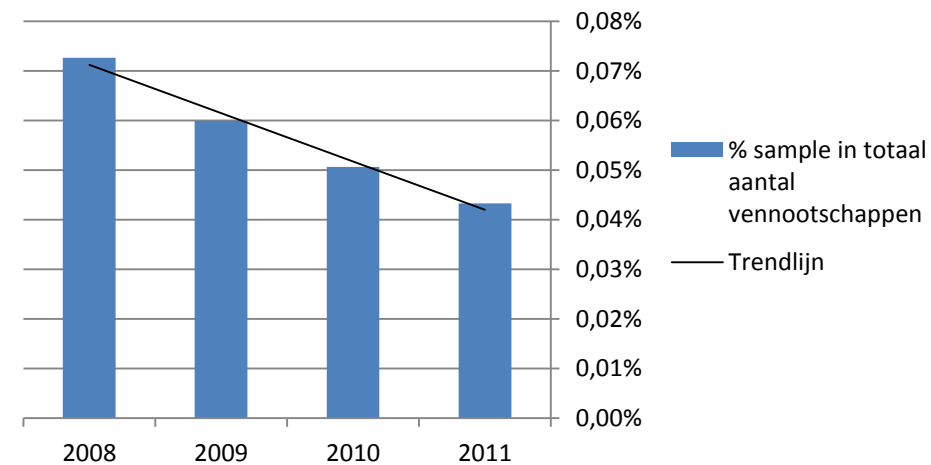


3. De effecten van de vervennootschappelijking

Gent



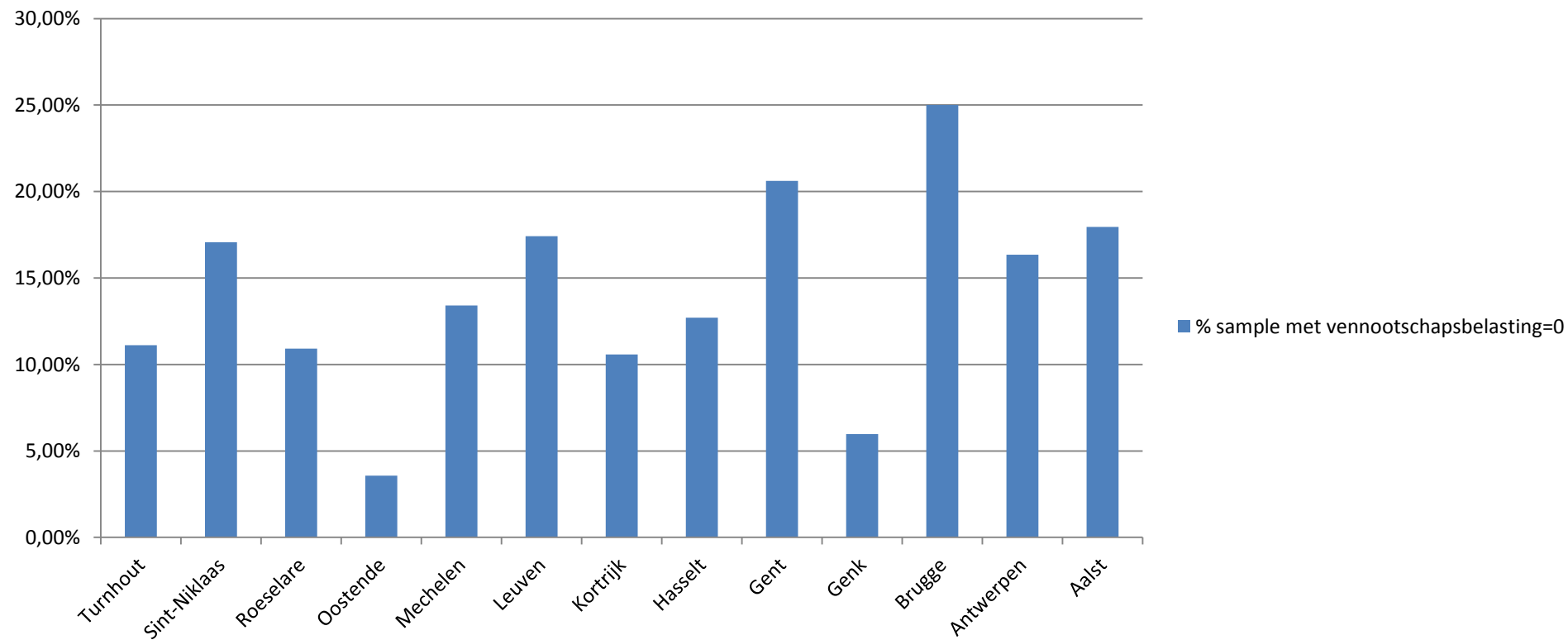
Gent





3. De effecten van de vervennootschappelijking

% sample met vennootschapsbelasting=0



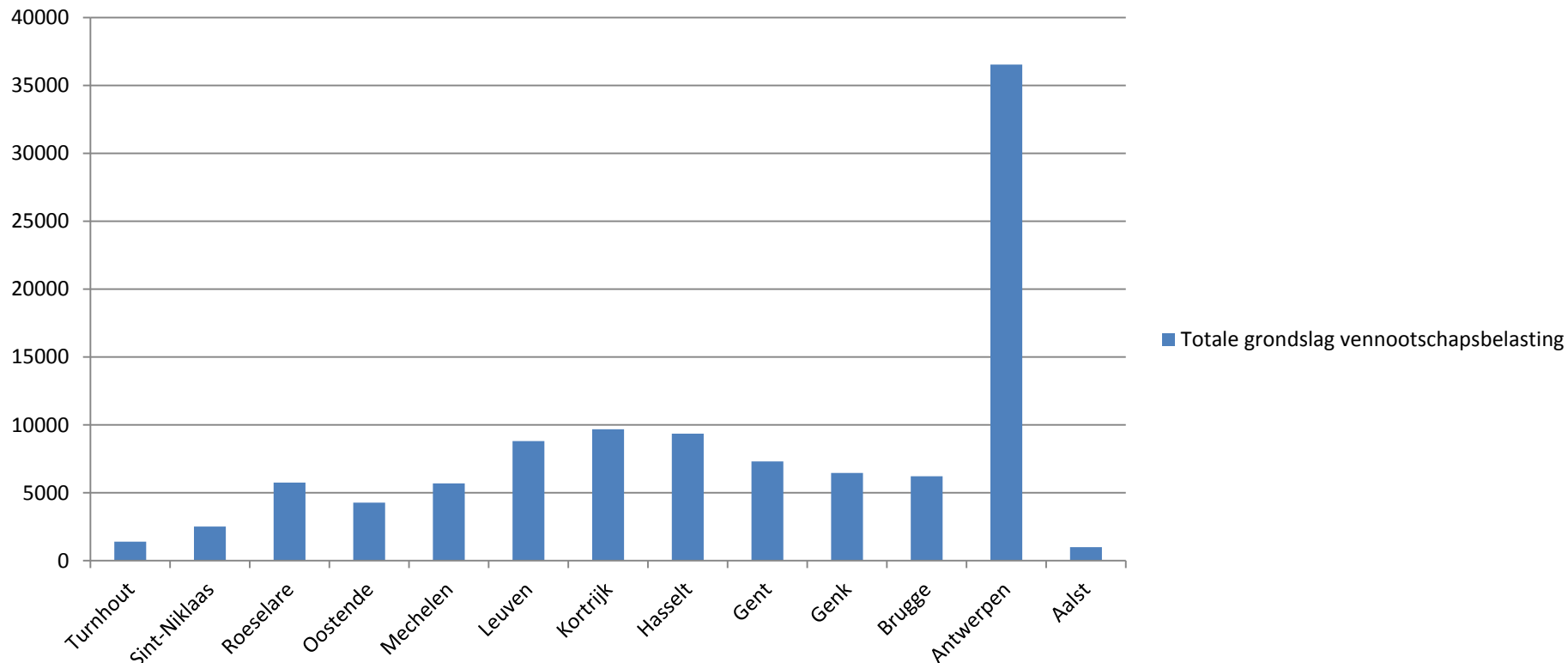


Vrije
Universiteit
Brussel



3. De effecten van de vervennootschappelijking

Totale grondslag vennootschapsbelasting



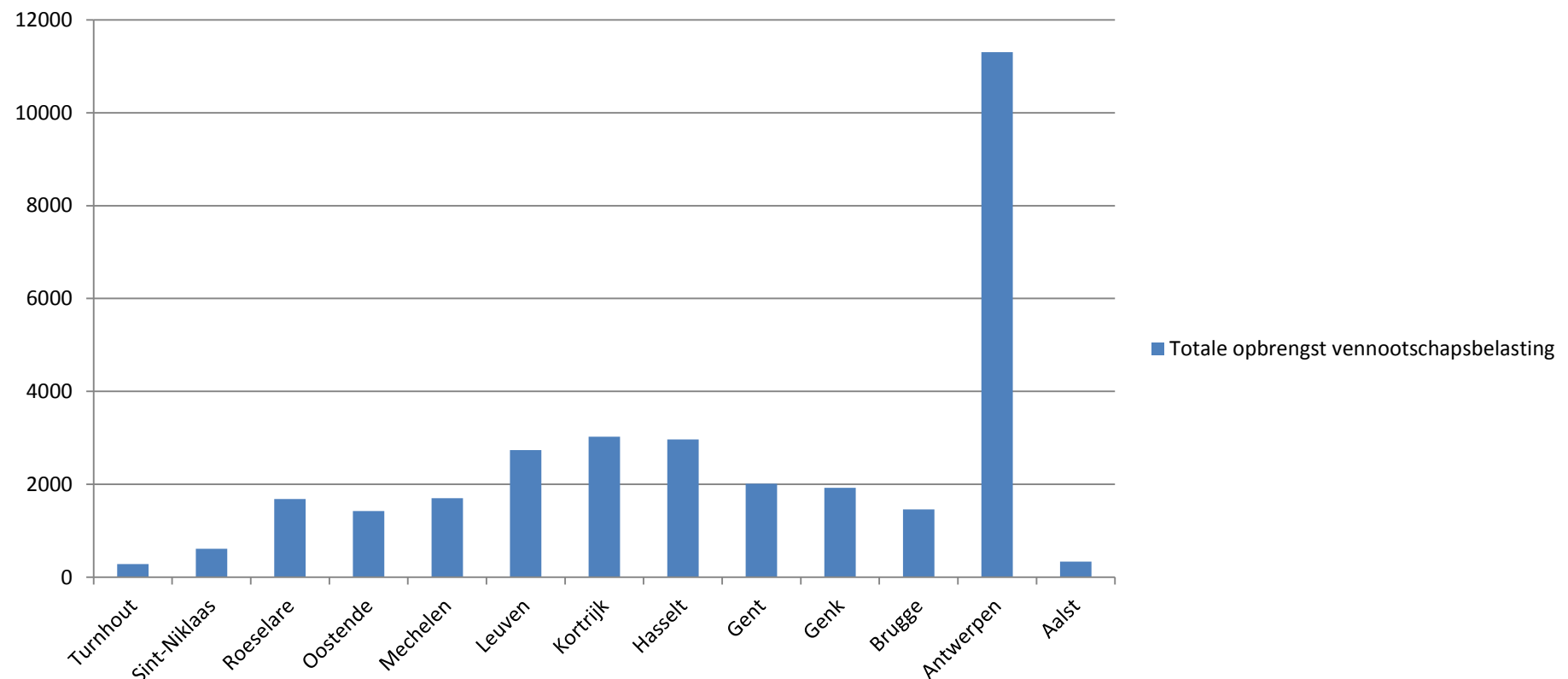


Vrije
Universiteit
Brussel



3. De effecten van de vervennootschappelijking

Totale opbrengst vennootschapsbelasting



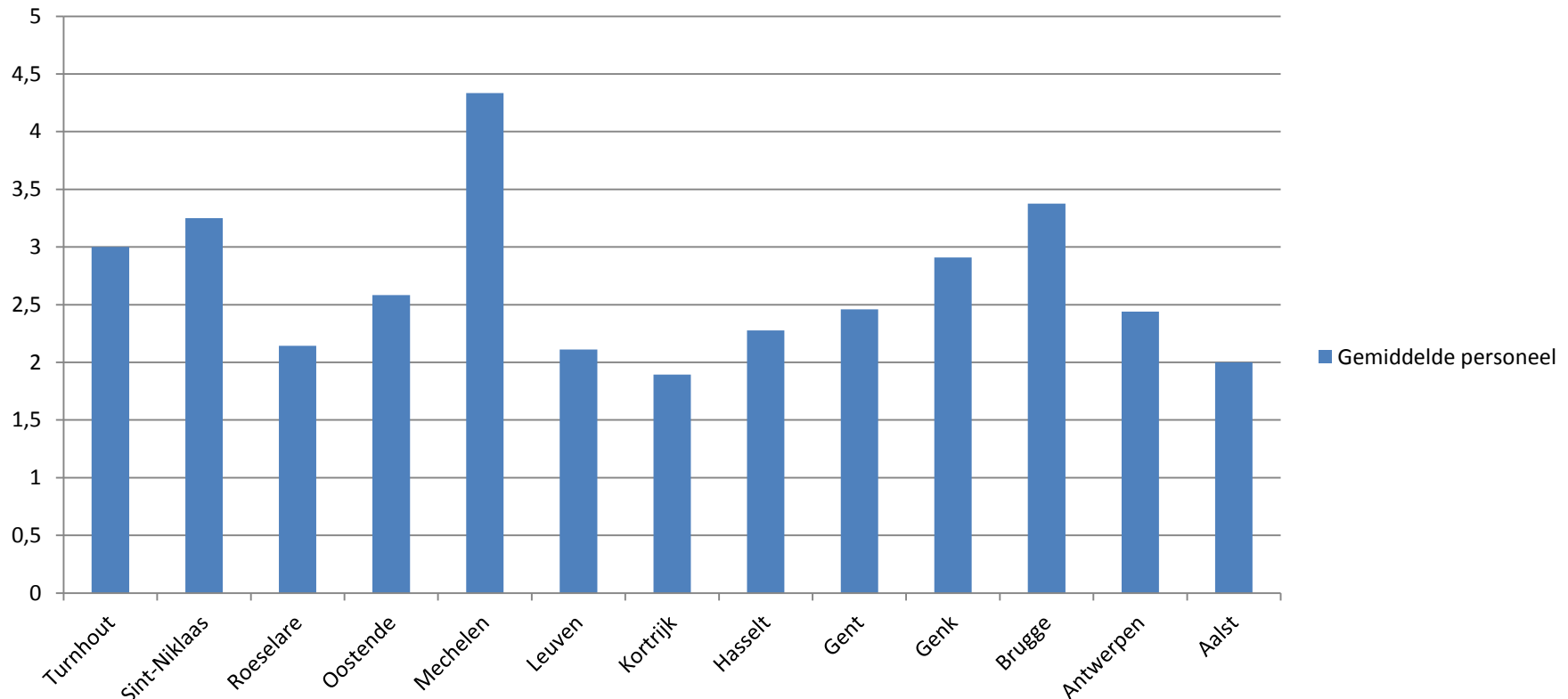


Vrije
Universiteit
Brussel



3. De effecten van de vervennootschappelijking

Gemiddelde personeel





Vrije
Universiteit
Brussel



3. De effecten van de vervennootschappelijking

- ? Opbrengst van 1 opcentiem op de VenB 2011?
- ? Verhouding potentiële opbrengst VenB versus andere fiscale ontvangsten (OOV/APB) 2011?

Zie rapport 15/12



Vrije
Universiteit
Brussel



Contact:

Carine.smolders@hogent.be

Bram.mahieu@vub.ac.be