

“Verhuur je nu voor 900 euro? Maak er dan 1.200 euro van”: belasting op reële huurinkomsten dreigt prijzen drastisch te verhogen

“Een appartement voor 600 euro? Zulke huurprijzen zullen verdwijnen”, zegt Katelijne D’Hauwers van de Verenigde Eigenaars, nu de toekomstige federale regering op een belasting op de reële huurinkomsten broedt. Experts vrezen ook dat die belasting verhuurders zou aanzetten hun panden te verkopen, wat de woningmarkt nog meer onder druk zou zetten. En toch is er een simpele oplossing.

22-10-24, 06:00



Katelijne D'Hauwers, directeur van de vzw Verenigde Eigenaars, vreest dat de huurprijzen zullen stijgen door de geplande maatregel. © Benny Proot / vzw Verenigde Eigenaars

“Vanmorgen had ik in een uur tijd drie verontruste verhuurders aan de lijn die de bui al zien hangen. Hun boodschap: als wat nu op tafel ligt waarheid wordt, verkopen we alles.” Aan het woord is Katelijne D’Hauwers, directeur van de vzw Verenigde Eigenaars, een belangengroep die 10.000 Vlaamse en Brusselse leden-vastgoedeigenaars verdedigt. “En nee, dat is niet de eerste emotie van

het moment, maar een oprechte verzuchting. Hiermee is het als particulier absoluut niet langer interessant nog te verhuren.”

“Meer nog dan eender welke andere maatregel geeft dit verhuurders het signaal af te haken”, zegt ook Kristophe Thijs van CIB, de federatie van immomakelaars. “Een belasting van de reële huurinkomsten dreigt een groot aantal bestaande verhuurders te ontmoedigen, waardoor velen eieren voor hun geld zullen kiezen en hun panden zullen verkopen.” Een groot probleem, aldus de sector: “Vandaag is meer dan 90 procent van de woninghuurmarkt in handen van kleine particuliere verhuurders, met veelal twee of drie eigendommen in verhuur. Het zijn net zij die nu in het vizier worden genomen.”

Zo’n belasting zou een bijkomend verlies van één maand huurinkomsten betekenen, bovenop de drie à vier maanden die verhuurders nu al kwijt zijn Kristophe Tijs, directeur communicatie CIB

Om putten te dichten

Helemaal nieuw is dat niet. Ook voormalig minister van Financiën Vincent Van Peteghem (CD&V) keek bij zijn plannen voor een fiscale hervorming al naar de huurinkomsten om de putten te dichten. De Hoge Raad van Financiën schatte enkele jaren geleden al dat zo’n belasting meer dan een half miljard euro aan extra inkomsten voor de staatskas zou opleveren. “Woningen worden vandaag lager belast dan andere vormen van kapitaal, denk maar aan ons inkomen”, zegt Sien Winters, coördinator van het onderzoekscentrum Steunpunt Wonen en een gekend expert in woononderzoek in Vlaanderen. “Anders dan bij een belasting op financieel vermogen kan een woning ook niet naar het buitenland vluchten. Een kleine belastingverhoging op vastgoedbezit heeft bovendien meteen grote effecten op de overheidsinkomsten.”

Voor private verhuurders zou zo’n belasting volgens de Hoge Raad een bijkomend jaarlijks verlies van gemiddeld één maand huur betekenen. “Bovenop de drie à vier maanden ‘verlies’ aan huurinkomsten die verhuurders nu al hebben, aan de (huidige) personenbelasting, grondbelasting, allerlei herstel- en onderhoudskosten, verzekering, eventuele wanbetaling en leegstand...”, benadrukken zowel D’Hauwers als Thijs. “Dit is de druppel te veel.”

Om na belastingen netto hetzelfde in handen te hebben, moet een verhuurder ongeveer een derde meer vragen om zijn broek niet te scheuren
Katelijne D’Hauwers, directeur vzw Verenigde Eigenaars

En dus zal de kleine verhuurder wellicht de rekening maken. Grote kans dat wie blijft verhuren, de extra belasting zal doorrekenen in de verhuurprijs. En

dat zou de huurder weleens een ferme duit kunnen kosten, volgens D'Hauwers. "Wat men wil, is een gelijkaardig belastingsysteem zoals dat nu al bestaat voor de professionele verhuur van niet-woningen. Bij de verhuur van onder meer kantoren, winkelpanden, praktijkruimten voor dokters en tandartsen moet nu al de werkelijke huur worden aangegeven. Daarvan weten we: om na belastingen netto hetzelfde in handen te hebben, moet een verhuurder ongeveer een derde meer vragen om zijn broek niet te scheuren. Het advies aan onze leden is dan ook: verhuur je een woning waarvoor je normaal 900 euro per maand zou vragen aan een dokter die er zijn praktijk wil houden, zet de huurprijs dan op 1.200 euro om er hetzelfde aan over te houden."

Dergelijke prijsstijgingen zijn volgens de Verenigde Eigenaars ook op de woninghuurmarkt te verwachten als de toekomstige federale regering doorzet. Maar ook verhuurders van vakantiewoningen, studentenkoten en parkeerplaatsen en garageboxen zullen hun huurprijzen optrekken als de regeling doorgang vindt. "Dit keert zich sowieso tegen de huurder."

Slecht signaal voor bestrijding wooncrisis

Een pak van de huurpanden die te koop komen, zullen volgens D'Hauwers vermoedelijk niet meer worden verhuurd of worden opgekocht door professionele investeerders. "Die grote immobiliënmaatschappijen en pensioenfondsen die nu al op de werkelijke huurinkomsten worden belast, vragen heel andere tarieven. Bij hen huur je allang geen appartement meer voor 600 euro. Dergelijke huurprijzen zullen dan ook verdwijnen."

Het mag duidelijk zijn: het plan waarop de toekomstige regering broedt, is volgens beide specialisten een "zeer slecht signaal in het kader van het bestrijden van de wooncrisis". "Het is al betaalbaar wonen wat de klok slaat. Dit staat daar werkelijk haaks op", klinkt het. "Een belasting van de reële huurinkomsten zal een nefaste impact hebben. Dit zal hoe dan ook tot een kleiner aanbod huurwoningen leiden, terwijl de vraag blijft stijgen", aldus Thijs. "De rush wordt dus alleen maar groter, wat ook de huurprijzen nog zal opdrijven."

"En hoe kan je hiermee nog verwachten dat oude huurwoningen worden gerenoveerd en energiezuinig gemaakt?", zegt D'Hauwers.

Soep mogelijk niet zo heet gegeten

Dat huurinkomsten zwaarder zullen worden belast, lijkt onafwendbaar. Al meent de sector dat de soep mogelijk wel niet zo heet wordt gegeten zoals ze nu wordt opgediend. "Hoe zal men dit ook controleren? Het is niet omdat ik

vandaag 750 euro huur ontvang, dat ik dat twaalf maanden per jaar krijg. En wat met de vakantieverhuur? Een huzarenstuk die een pak extra administratie vraagt. Nu is het simpel: elk jaar wordt voor de aangifte in de personenbelasting het gekende kadastraal Inkomen geïndexeerd en verhoogd met 40 procent. Pas desnoods dat laatste tarief aan naar 50 procent, het zou alvast de markt kalmeren.”