



FISCALE INKOMENSSTATISTIEKEN ALS BRON VAN WONINGMARKTONDERZOEK

Frank Vastmans, Roel Helgers, Kobe Hendrickx &
Erik Buyst



FISCALE INKOMENSSTATISTIEKEN ALS BRON VAN WONINGMARKTONDERZOEK

Frank Vastmans, Roel Helgers & Kobe Hendrickx

Promotor: Prof. dr. Erik Buyst

Leuven, maart 2014





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, LUCA School of Arts (Sint-Lucas Brussel-Gent), de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Vastmans F., Helgers R., Hendrickx K. & Buyst E. (2014), *Fiscale inkomensstatistieken als bron van woningmarktonderzoek*, Steunpunt Wonen, Leuven, 77 p.

Voor meer informatie over deze publicatie frank.vastmans@kuleuven, roel.helgers@kuleuven.be, erik.buyst@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2014/4718/10 - ISBN 9789055505449

© 2014 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Dit rapport is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Samenvatting

De fiscale inkomensstatistieken, ook wel de IPCAL-data genoemd van de FOD Financiën, bieden heel wat mogelijkheden voor woningmarktonderzoek. ADSEI/FOD Economie verwerkt deze data bovendien tot een statistisch bevroegbare databank. Dit rapport richt zich op een beschrijving van de nuttige velden, het belang hiervan voor de interpretatie van deze data en de mogelijkheden van de data voor verder onderzoek. Goed onderzoek staat of valt immers met de kwaliteit van de data. Op die manier kunnen de fiscale inkomens een basis vormen voor het opstellen van indicatoren en input van verder analyse, zoals prijsvorming op de woningmarkt, regionale analyses, ...

Vooreerst stelt zich de vraag waarom het inkomen van een fiscale aangifte slechts beperkt in woningmarktonderzoek gebruikt is. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat het gemiddeld inkomen van een fiscale aangifte weinig informatief is zonder specificatie over het aantal personen (één of twee personen) waarop deze aangifte betrekking heeft. In welke mate het fiscaal inkomen een betrouwbare maatstaf is van het werkelijk inkomen is een andere vraag. Dankzij het werk dat ADSEI/FOD Economie geleverd heeft door het opstellen van gedetailleerde en bevroegbare databanken,¹ kan men hier echter een beter beeld van krijgen. Statistieken omtrent huishoudens en inkomens zijn dan ook de eerste twee belangrijke elementen die in dit onderzoeksrapport aan bod komen. Daarnaast biedt de databank mogelijkheden om dieper in te gaan op elementen die direct gerelateerd zijn tot woningmarktonderzoek, zoals diverse fiscale woonvoordelen, kadastrale inkomens van tweede verblijven, renovatiepremies, ...

Een eerste resultaat van dit onderzoek is dat het beter is om te focussen op het inkomen van een volwassene in plaats van het inkomen per aangifte/fiscaal huishouden. Het is algemeen gekend dat feitelijk samenwonenden fiscaal gezien twee individuele huishoudens vormen. Volwassen studenten die nog bij de ouders wonen, zijn eveneens een individueel fiscaal huishouden op zich, ook al zijn ze nog ten laste van de ouders. De mismatch tussen fiscale huishoudens en administratieve huishoudens vormt echter geen probleem als we ons beperken tot het in kaart brengen van het inkomen van een belastingplichtige - veelal een volwassen persoon -. Een fiscaal huishouden behelst maximaal twee belastingplichtigen (de twee kolommen bij een belastingaangifte). In het geval van een gemeenschappelijke aangifte kan het inkomen per belastingplichtige dus benaderd worden door het gemeenschappelijk inkomen te delen door twee. In de toekomst plant de FOD Economie deze databank te verrijken met gegevens uit het rijksregister zodat de databank niet alleen de fiscale inkomens van een belastingplichtige maar ook van administratieve huishoudens in kaart kan brengen. Momenteel zijn de data dus voornamelijk bruikbaar om de inkomensdata per belastingplichtig persoon weer te geven, voor een bepaalde leeftijdscategorie, in een bepaalde regio.

Een tweede resultaat van dit onderzoek is het voorstel om het netto belastbaar inkomen als maatstaf voor het inkomen te corrigeren voor belastingsverminderingen en aftrekken. Het netto belastbaar inkomen is het totale netto-inkomen verminderd met de belastingaftrekken, maar voor de belasting-

¹ Men spreekt dan van back-office, datawarehouse en business intelligence waarin een export zit van de operationele front-office transactiedatabanken waar data ingegeven en aangepast worden.

verminderingen. Belastingverminderingen veranderen het inkomen dus niet, maar enkel de te betalen belastingen. Veranderingen in de woonfiscaliteit zorgen er voor dat het netto belastbaar inkomen geen goede meeteenheid is, - in het algemeen, niet alleen voor woningmarktonderzoek - Zo verlaagt de woonbonus (aftrek voor enige en eigen woning sinds 2005) immers het netto belastbaar inkomen aangezien het een aftrek is, terwijl het bouwsparen (terugbetaling hypothecaire lening voor 2005) het netto belastbaar inkomen niet beïnvloedt aangezien het een belastingvermindering is. Het regime van fiscaal eigenaarsvoordeel zorgt op die manier voor een verschil in het netto belastbaar inkomen van ongeveer 2 500 euro, of een veertiende maand. Fiscale inkomensstatieken geven sinds de toepassing van de woonbonus bijgevolg een sterke onderschatting van de werkelijke inkomensstijging, en een overschatting van de belastingtarieven. In de paarse kader in tabel s.1 zien we dat voor de 30-34-jarigen het netto belastbaar inkomen voor bouwsparen in lijn ligt met het beroepsinkomen, maar dat dit bij de woonbonus meer dan 2 000 euro lager ligt. Een omgekeerd beeld zien we bij de belastingtarieven. Doorheen de tijd zorgt dit voor niet-consistente tijdreeksen. We kunnen het netto belastbaar inkomen op twee manieren aanpassen.

Eenzijds kan men het netto belastbaar inkomen verhogen met de aangegeven bedragen voor de woonbonus, wat erop neerkomt dat de woonbonus als een belastingvermindering verwerkt wordt, net gelijk het bouwsparen. Het veld dat hiervoor in aanmerking komt is het totale netto-inkomen. Hiervan zijn diverse belastingvoordelen, waaronder de woonbonus, nog niet afgetrokken.

Anderzijds kan men enkel focussen op de evolutie van het beroepsinkomen (bezoldigingen, vervangingsinkomens, ...). Het beroepsinkomen wordt niet beïnvloedt door de aftrek van de woonbonus. Bovendien zijn de meeste andere inkomsten (roerend, onroerend, ...) minimaal en verwaarloosbaar voor de meest interessante doelgroep voor woningmarktonderzoek, namelijk personen tussen 25 en 40 jaar. Het verschil tussen de totale netto-inkomsten en de beroepsinkomsten is over het algemeen klein. Roerende en onroerende inkomsten, waarvan de inkomsten in de fiscale aangifte onderschat zijn ten op zichte de werkelijke inkomsten, bedragen gemiddeld nog geen 2% van de beroepsinkomsten.

Voor de volledigheid vermelden we twee uitzonderingen. Bij zelfstandigen met een vennootschap worden de winsten, en de belastingen hierop, verwerkt in de vennootschapsboekhouding. Een tweede element waarbij het beroepsinkomen onderschat wordt, zijn de leeflonen. Deze dienen niet aangegeven te worden, terwijl vervangingsinkomens onder de noemer beroepsinkomsten vallen. Daarnaast hebben we de meeste vragen met betrekking tot woningmarktgegevens beperkt tot aangiften zonder buitenlandse inkomsten, omdat de resultaten van deze laatste complexer zijn om te analyseren.

Tabel s.1 Gemiddeld beroepsinkomen, netto belastbaar inkomen en gemiddelde aanslagvoet per type eigenaar, per type aangifte, 2005 en 2010 voor 30-34-jarigen, Vlaams Gewest, aangiften zonder buitenlandse inkomsten

Type aangifte	Eigenaars-type	Beroepsinkomen 2005 (€)	Type aangifte 2010 (€)	Net-belastb. Inkomen 2010 (€)	Aanslagvoet 2010 (%)	Beroepsinkomen (2005-2010) (%)
Gemeensch. aangifte	Bouwsparen	23 467	25 578	25 808	25,4	9,0
	Woonbonus	24 024	26 993	24 803	27,7	12,4
	Overige	16 616	16 276	16 642	21,7	-2,0
Gemeensch. aangifte totaal		21 649	24 029	23 035	25,7	11,0
Individ. aangifte	Bouwsparen	25 488	27 141	27 512	26,9	6,5
	Woonbonus	26 171	28 827	26 739	29,3	10,1
	Overige	17 736	18 086	18 518	26,1	2,0
Individuele aangifte totaal		20 671	22 262	21 928	27,1	7,7
Vlaams Gewest totaal		21 134	23 051	22 423	26,5	9,1

Bron ADSEI FOD Economie, eigen verwerking

In tabel s.1 wordt gesproken over drie eigenaarstypes op basis van het soort fiscaal voordeel (bouwsparen, woonbonus, overige). Voor jongere leeftijdsgroepen geven de eerste twee categorieën immers een benaderend beeld van het aandeel eigenaars. De categorie 'Overige' dient als proxy voor het aandeel huurders en inwonenden. Dit in de veronderstelling dat het grootste deel van de eigenaars tussen de 30-34 jaar hun eerste hypotheeklening nog niet hebben afbetaald en genieten van een fiscaal woonvoordeel.

Indien we in tabel s.1 naar de evolutie van het beroepsinkomen kijken merken we dat dit voor de leeftijdscategorie 30-34 jaar gemiddeld met slechts 9% gestegen is. Bij niet-eigenaars nog geen 2%. Dit laatste kan verklaard worden doordat de inkomensongelijkheid of het aandeel vervangingsinkomens in deze categorie toeneemt. Maar eveneens door een zuiver compositie-effect,² namelijk het feit dat een deel van de groep niet-eigenaars - waarschijnlijk met hogere inkomens - in grotere mate de stap naar eigendom gezet hebben. De vraag is dus of het aandeel eigenaars effectief gestegen is sinds 2005.

Voor woningmarktonderzoek bieden fiscale inkomens diverse onderzoeksmogelijkheden zoals uit het rapport blijkt. Speciale aandacht gaat naar het fiscaal woonvoordeel. Op basis van de fiscale inkomensstatistieken zien we dat 61% van de personen in de leeftijdscategorie 35-39 jaar van een fiscaal eigenaarsvoordeel geniet, dus de woonbonus en/of bouwsparen. Dit percentage is een ondergrens van het aandeel eigenaars, omdat niet iedere eigenaar van de woonbonus geniet, maar wel iedereen die van het voordeel geniet eigenaar is. Het aandeel eigenaars voor alle leeftijdscategorieën tot 40 jaar is tussen 2005 en 2010 gemiddeld met 1% toegenomen.

De grootste toename van het fiscaal eigenaarsvoordeel zien we echter bij de leeftijdscategorieën boven de 40 jaar. Zo geniet 37% (+7,6%) van de 50-54-jarigen van een fiscaal eigenaarsvoordeel. Uiteraard is dit percentage geen indicator van het aandeel eigenaars aangezien op deze leeftijd een groot deel van de huishoudens hun hypotheek reeds hebben afbetaald. De stijging kan verklaard

² Het belang van compositie-effecten kan worden geïllustreerd met de Simpson's paradox. In de tabel is ook een dergelijke paradox terug te vinden. We zien namelijk dat niet-eigenaars voor elk eigenaarstype een hoger inkomen hebben dan bij eigenaars. Het totaalbeeld is echter net omgekeerd: het gemiddeld inkomen van een niet-eigenaar is lager dan dit van een eigenaar.

worden doordat de verhuismobiliteit binnen deze leeftijdscategorie is toegenomen, of door een verlenging van de looptijden van de hypothecaire leningen. Op basis van cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet verwachten we echter dat de toename vooral te wijten is aan een toename van het aantal renovaties. Zoals er bij het systeem van bouwsparen een onderscheid kon gemaakt worden tussen leningen voor nieuwbouw of aankoop van een bestaande woning, lijkt het interessant om een onderscheid te maken tussen leningen voor de aanschaf van een woning en renovatieleningen, zodat evoluties beter opgevolgd en gemonitord kunnen worden.

Hoewel de fiscale aangifte geen informatie biedt indien de hypotheeklening aangegaan is voor de aanschaf van een eerste woning, de verhuis naar een nieuwe woning of de renovatie van de huidige, kan men hier toch een partieelbeeld van krijgen. De databank kan immers longitudinaal bevroegd worden: eenzelfde belastingplichtige kan bevroegd worden over meerdere jaren heen. Zo kan men nagaan welke en hoeveel huishoudens dit jaar van het woonvoordeel genieten, terwijl ze het jaar voordien hiervan niet genoten. Voor de jonge leeftijdscategorieën geeft dit een beeld van het nieuw aantal starters op de woningmarkt. Een andere mogelijkheid bestaat erin om na te gaan of een belastingplichtige het jaar voordien in dezelfde gemeente woonde of niet (op adresniveau is dit niet mogelijk, omdat het adres niet in de databank zit). Op deze manier kan migratiestromen gecombineerd worden met socio-economische informatie, wat interessant cijfermateriaal geeft voor onderzoek rond diverse woonthema's als suburbanisatie, wonen in eigen streek, regionale woonmarkten, prijselasticiteiten en dergelijke meer.

Wij willen ADSEI FOD Economie, en Lien Tam Co in het bijzonder, alvast bedanken voor hun bereidwillige medewerking tot het leveren van data. Momenteel lopen nog enkele aanvragen, wat een intensief werk is. Twee moeilijkheden stellen zich immers. De databank is gigantisch groot waardoor gedetailleerde queries vaak veel rekentijd vereisen. Daarnaast mag de gevraagde output geen privacygevoelige data bevatten, waarop de controle een eerder arbeidsintensief karakter is. Slechts een deel van de informatie is daardoor opvraagbaar op gemeenteniveau en statistische sector. Voor meer informatie hieromtrent en verdere onderzoeksresultaten verwijzen we door naar het onderzoek binnen WP9. Prijsvorming op de woningmarkt waar de aangeleverde data verder geanalyseerd worden.

Inhoud

Samenvatting	v
Inleiding	1
1. Fiscale huishoudens	3
1.1 Beschrijving	3
1.2 Codes	5
2. Inkomsten	7
2.1 Beschrijving	7
2.1.1 Algemeen	7
2.1.2 Beroepsinkomsten	10
2.1.3 Longitudinaal	10
2.2 Codes	11
3. Eigenaars	13
3.1 Beschrijving	13
3.1.1 Bouwsparen	13
3.1.2 Aftrek voor enige en eigen woning, de woonbonus	14
3.1.3 Lange termijnsparen	14
3.1.4 De gewone interestaftrek	15
3.1.5 De bijkomende interestaftrek	15
3.1.6 Overzicht Leningen en combinatie	16
3.1.7 Kadastraal inkomen en onroerende inkomsten	17
3.1.8 Longitudinaal	18
3.2 Codes	20
3.2.1 Eigenaars	20
3.2.2 Tweede woningen/verhuurders	21
4. Energie en renovatie	23
4.1 Beschrijving	23
4.1.1 Belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven	23
4.1.2 Belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen	24
4.1.3 Groene lening	24
4.1.4 Voorbeeld: fiscaliteit zonnepanelen	25
4.2 Codes	28
5. Illustraties	29
5.1 Statistische interpretatie van de gegevens.	29
5.2 Huishoudens	30
5.2.1 Fiscale huishoudens	30
5.3 Inkomens	31
5.3.1 Evolutie fiscaal inkomen	34
5.3.2 De invloed van woonfiscaliteit op fiscale inkomens	35
5.3.3 Inkomensevolutie van een cohorte	36
5.3.4 Overige elementen omtrent de inkomens	37
5.4 Fiscaal woonvoordeel	38
5.4.1 Eigenaars	38
5.4.2 Woonvoordeel, longitudinale analyse	43

5.4.3 Kadastraal inkomen	44
5.4.4 Tweede woningen	45
6. Besluit en verder onderzoek	47
Bijlagen	49
Bibliografie	67

Inleiding

De fiscale inkomensstatistieken, ook wel de IPCAL-data genoemd van de FOD Financiën, bieden heel wat mogelijkheden voor woningmarktonderzoek. ADSEI/FOD Economie verwerkt deze data immers tot een statistisch bevroegbare databank. Dit rapport richt zich op een beschrijving van de nuttige velden, het belang hiervan voor de interpretatie van deze data en de mogelijkheden van de data voor verder onderzoek. Goed onderzoek staat of valt immers met de kwaliteit van de data. Op die manier kunnen de fiscale inkomens een basis vormen voor het opstellen van indicatoren en input van verder analyse, zoals prijsvorming op de woningmarkt, regionale analyses, ...

Fiscale inkomensdata zijn in toenemende mate, en op een gedetailleerd niveau raadpleegbaar. De fiscale data zijn bij het maken van deze studie beschikbaar voor inkomstenjaren 2005 tot 2010. Dit zorgt ervoor dat vroegere tekortkomingen in het gebruik van fiscale inkomensstatistieken door meer gedetailleerde bevestigingen kunnen vermeden en/of verbeterd worden. In dit onderzoek delen we de fiscale inkomstenstatistieken op in vier delen die enigszins afzonderlijk behandeld worden: (1) huishoudens, (2) inkomens, (3) eigenaars en (ver)huurders, en (4) energie en renovatie. In een laatste deel bespreken we enkele voorlopige resultaten als illustratie van de mogelijkheden tot onderzoek. In andere onderzoeksopdrachten van het steunpunt Wonen zullen deze verder verwerkt worden en vergeleken worden met woningprijzen, aanbod, ...

Per deel starten we met een algemene beschrijving van de recente wetgeving die relevant is voor de fiscale aangifte. Dit is nodig om de fiscale statistieken juist te interpreteren. In onderstaande tabel i.1 vindt u een algemeen overzicht. De wetgeving wordt niet exhaustief geciteerd, maar toch in voldoende mate van detail. In het algemeen worden fiscale voordelen berekend aan de hand van percentages, minimum- en maximumbedragen. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Enkel voor de belangrijkste elementen houden we hier in dit rapport rekening mee. Om de tekst niet nodeloos te verzwaren zijn andere details veelal weggelaten, alsook verwijzingen naar wetteksten. Voor de geïnteresseerde lezer verwijzen we naar Geerts en Taillieu (2011 & 2012) waar de diverse verwijzingen naar wetteksten uitgebreid te vinden zijn. Ook de resultaten van FANTASI, een microsimulatie-model voor personenbelasting op de IPCAL-data van Decoster en De Swert (2012) biedt extra informatie.

Tabel i.1 Overzicht evolutie van woonfiscaliteit 2002-2012

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bouwsparen										
			Woonbonus							
Lange termijnsparen										
		Belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven								Alleen nog voor dakisolatie
						Groene lening				
		Belastingvermindering voor passiefwoningen						Uitgebreid naar lage energiewoningen en nulenergiewoningen		
Gewone en bijkomende interestaftrek										

Naast de wetgeving is het natuurlijk belangrijk te weten welke informatie opvraagbaar is. Grosso modo komt dit overeen met alle belastingvelden die men kan invullen bij een aangifte. In dit onderzoeksrapport wordt per deel de codes uit de aangifte gegeven en de overeenstemmende IPCAL codes, wat het opvragen van gegevens uit de databank eenvoudiger maakt. Daarnaast kan men leeftijdsklasse en regio opvragen van de belastingplichtige.

Een belangrijk element voor onderzoek en monitoring is dat deze data jaarlijks en regionaal beschikbaar zijn. Dit laat toe om zowel algemene indicatoren op te stellen, als gedetailleerde analyses doorheen de tijd en de ruimte, soms tot op het niveau van gemeenten en statistische sectoren. Hierdoor kan het interessant bronmateriaal leveren voor het opstellen van indicatoren en verder onderzoek.

Om te besluiten geeft tabel i.2 nog een overzicht van het belang van de personenbelasting uitgedrukt in percentage van het bruto binnenlands product en in percentage van de totale belastingontvangsten in vergelijking met de andere belastingontvangsten.

Tabel i.2 Overzicht van belastingontvangsten 2011

	Ontvangsten (mio €)	% BBP	% ontvangen belastingen
PB (personen)	36 220,9	9,8	38,1
VenB (vennootschap)	9 977,6	2,7	10,5

Bron Fiscaal memento 2012

1. Fiscale huishoudens

1.1 Beschrijving

'Fiscale' huishoudens verschillen van de 'administratieve' huishoudens die op hun beurt kunnen verschillen van de werkelijke/sociologische huishoudens. De definitie van een administratief huishouden volgens ADSEI luidt als volgt: Het huishouden bestaat uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in dezelfde woning wonen en er samenleven. Essentieel hierbij is hetzelfde hoofdadres.

Voor fiscale huishoudens dient men echter geen gezamenlijke aangifte te doen indien men op hetzelfde hoofdadres woont. Dit is enkel voor gehuwden en wettelijk samenwonenden zo. Het grootste verschil wordt dus gevormd doordat feitelijk samenwonenden een afzonderlijke aangifte indienen en dus ook aparte fiscale huishoudens zijn. Ook voor andere inwonende volwassenen geldt dit (kinderen, ouders, ...). Hierdoor zijn er meer fiscale alleenstaanden dan werkelijke. Fiscale statistieken kunnen dus in eerste instantie beter bekeken worden op individueel niveau, waardoor het een betere afspiegeling is van de bevolking. Bovendien dient niet elk huishouden een aangifte in, waardoor de fiscale bevolking lager ligt dan de werkelijke.

In de toekomst - verwacht wordt in 2013 - zal men aan de hand van fiscale aangiften ook een beeld kunnen krijgen van de administratieve huishoudens wanneer de fiscale data gekoppeld worden aan het rijksregisterbestand en men zo per huishouden de gezamenlijke fiscale aangifte kan berekenen.

Volgende informatie over huishoudens kan wel reeds opgevraagd worden:

1. Personen ten laste

Kinderen zijn slechts ten laste van één van de ouders. Het aantal kinderen ten laste genereert dus geen dubbeltellingen bij de statistieken. Dit zorgt er wel voor dat bij afzonderlijke aangifte van de ouders, we bij één van de ouders niet weten hoeveel kinderen hij/zij heeft.

Een uitzondering hierop is het fiscaal co-ouderschap, dat men ook 'fiscale opsplitsing' noemt, waar wel aangegeven wordt hoeveel kinderen worden toegekend vanwege gelijkmatig verdeelde huisvesting. Ouders met fiscaal co-ouderschap krijgen elk de helft van de volledige verhoging van de belastingvrije som door het fiscaal ten laste hebben van een kind. Gezien co-ouderschap voor huisvesting specifieke eisen stelt, is het interessant deze evolutie op te volgen. Mogelijk is er ook een verband tussen hogere inkomsten en co-ouderschap, aangezien dit laatste vaak extra 'budgettaire ruimte' vereist.

Niet alleen kinderen, maar ook alle directe inwonende gezinsleden kunnen ten laste zijn. Hiervoor moeten de inkomsten van deze persoon wel minder zijn dan het maximumbedrag van de bestaansmiddelen (ongeveer 4 000 euro). Voor inwonende ouders wordt de eerste schijf van 24 000 euro van de pensioenen niet in aanmerking genomen in de berekening van het bestaansminimum. Voor alle personen ten laste wordt gevraagd indien het een persoon met een zware handicap is.

2. Studenten

Ook studenten dienen in het geval van studentenarbeid een individuele aangifte in. We zien dan ook dat een grote groep van de laagste inkomens uit de leeftijdscategorieën onder de 24 jaar komt, en proportioneel nog meer onder de 18 jaar. Iedereen die in België woont en belastbare inkomsten verworven heeft is immers aangifteplichtig. Liefst zouden we deze studenten uit de fiscale inkomensstatistieken houden omdat we in eerste instantie geïnteresseerd zijn in het gemiddelde inkomen van een werkende/zelfstandige persoon. Het percentage 30-34-jarigen in het Vlaams Gewest dat een diploma hoger onderwijs bezit bedraagt 43,13% in het jaar 2009.³ Studenten beïnvloeden op die manier sterk de gemiddelde inkomens van jongeren.

Eén optie is om al de aangiften onder een bepaalde grens niet mee op te nemen omdat het grootste deel van hen niet bestempeld kan worden als alleenstaanden die onder het bestaansminimum leven. Om een dergelijk cut-off point te bepalen kijken we in eerste instantie naar het maximumbedrag waarbij kinderen nog ten laste zijn van hun ouders. Dit bedrag hangt af van een resem factoren, maar kan ongeveer benaderd worden door een inkomen van 6 500 euro. Bij een dergelijk inkomen kan men berekenen dat de nettobestaansmiddelen van een student niet hoger uitkomen dan het maximum van ongeveer 4 000 euro, waardoor ze ten laste blijven van de ouders. Dit is een complexe berekening, die tevens jaarlijks wordt geïndexeerd. Een andere optie is om de éénduidige belastingvrije som als cut-off point te nemen voor een dergelijke opsplitsing. Deze bedraagt 7 070 euro in 2012 als het belastbaar inkomen niet meer bedraagt dan 25 270 euro, en ligt bijgevolg dichtbij bovenstaande berekening voor studenten. Bedragen van leeflonen zouden ook als cut-off point gehanteerd kunnen worden. Deze hangt wel af van de toestand van samenleven (samenwonend, alleenstaand, persoon met gezin ten laste).

Het instellen van een dergelijk cut-off point zorgt er dan wel voor dat we enkel een goed beeld van de gemiddelde inkomensevolutie kunnen schetsen, maar niet van het laagste kwartiel. Bij het instellen van een cut-off point zullen er immers ook personen die werkelijk onder het bestaansminimum leven weggefilterd worden.

Hoewel het eenvoudig is te weten hoeveel personen ten laste zijn van een belastingplichtige, blijkt het moeilijker na te gaan indien de aangifte betrekking heeft op een persoon die zelf ten laste is. We suggereren dan ook om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om dit verband duidelijk te maken. Mogelijk kan dit in de toekomst via de koppeling met het rijksregister. Dit zou niet alles opvangen. Wanneer studenten zich domiciliëren in de stad waar ze van het onderwijs genieten, zullen ze niet langer wettelijk ten laste van hun ouders. Om een goed beeld van de aangifte te krijgen, zouden we dus eveneens willen weten in welke mate een aangifte betrekking heeft op een 'voltijdse student'. Voornamelijk voor het groeiend aantal buitenlandse studenten stelt zich dit probleem.

3. Aangifte

Daarnaast zijn er belastingplichtigen die een aangifte zouden moeten indienen, maar dit niet doen. Hun aandeel bedraagt ongeveer 5% voor heel België.⁴ Het is niet duidelijk in welke mate het hier gaat over leefloners (94 509 in 2011 Vlaanderen, waarvan 10 851 studenten). Ondanks het niet hebben van een inkomen kan het voor leefloners voordelig zijn om een aangifte in te

³ Maatschappelijke beleidsnota over de hervorming van het hoger onderwijs in Vlaanderen. De ratio werd berekend op basis van het jaargemiddelde van de Enquête naar de Arbeidskrachten. Bron: FOD Economie - ADSEI (EAK).

⁴ DS woensdag 24 oktober 2012: zes miljoen Belgen zijn verplicht om een belastingaangifte in te dienen bij de fiscus, maar 295 372 particulieren vertikken dat. Van hun aangifte, voor het aanslagjaar 2011, is geen spoor. Dat blijkt uit een verslag van de FOD Financiën.

dienen omdat sommige fiscale voordelen geen inkomsten vereisen, maar wel een aangifte. Meer in het algemeen betreffen de resultaten van de statistiek **enkel de ingekohierde inkomens**. De inkomsten van belastingplichtigen die omwille van hun inkomen of hun gezinslasten niet belastbaar zijn, zijn niet ingeschreven in het kohier en dus ook niet opgenomen in de statistiek. De inkomsten van een van belasting vrijgestelde belastingplichtige waarop een terugbetaalbare voorheffing of voorafbetaling is gebeurd, zijn wel in het kohier opgenomen.

1.2 Codes

Fiscaal voordeel	Aangifte code	IPCAL code
Ongehuwd en niet wettelijk samenwonend	1001	A0010
Gehuwd	1002	A0020
Wettelijk samenwonend	1006	A0060
Weduwnaar, weduwe (of gelijkgestelde)	1010	A0100
Uit de echt gescheiden (of gelijkgestelde)	1014	A0140
Van tafel en bed gescheiden	1016	A0160
Feitelijk gescheiden	1018	A0180
Internationale ambtenaar >€ 9 280	1020	A0200
Partner internationale ambtenaar	1021	A0210
Overlijden belastingplichtige	1022	A0220
Aantal kinderen ten laste	1030 + 1034	A0300 + A0340
Co-ouderschap ten laste	1034	A0340
Co-ouderschap niet ten laste	1036	A0360
Ascendenten ten laste	1043	A0430
Andere personen ten laste	1032	A0320

2. Inkomsten

2.1 Beschrijving

2.1.1 Algemeen

Figuren 1 en 2 schetsen een overzicht van de fiscale aangifte. In dit deel bespreken we de grote hoofdlijnen van een fiscale aangifte, met speciale aandacht naar de samenstelling van het huishouden en de beroepsinkomsten.

Het is uiteraard van belang om te weten wat we willen bevragen. Het netto belastbaar inkomen is bijvoorbeeld het netto-inkomen verminderd met de algemene aftrekken (zie figuur 1). Belastingverminderingen en belastingkredieten⁵ hebben echter geen invloed op het netto belastbaar inkomen.

Het onderscheid tussen aftrek en vermindering is belangrijk bij de woonfiscaliteit. Zo zal de aftrek van de woonbonus het gezamenlijk belastbaar inkomen verminderen (hoe groter het fiscaal voordeel, hoe minder men fiscaal verdient), wat niet het geval is bij de terugbetaling van de hypothecaire lening, het systeem van bouwsparen. Het bouwsparen zal op zijn beurt dan weer in sterkere mate de gemiddelde aanslagvoet verminderen dan de woonbonus. We komen hier later op terug, maar het is wel van belang om de fiscale gegevens juist te interpreteren. Het is alvast een reden om meer op totale netto-inkomsten en nettoberoepsinkomsten te focussen dan wel op het gezamenlijk netto belastbaar inkomen.

Beroepsinkomsten vormen het belangrijkste bestanddeel van de fiscale inkomsten. Verwacht wordt dat beroepsinkomsten - met uitzondering van zwartwerk uiteraard - een betrouwbaar beeld geven van de werkelijke inkomsten. Voorlopige resultaten (De Swerd & De Coster, 2012) tonen alvast aan dat de verdelingen van bezoldigingen en vervangingsinkomens zeer gelijkaardig verlopen tussen de IPCAL data en de SILC-enquêtes. Voor onroerende inkomsten blijkt dit niet het geval. Voor inkomsten uit roerende en onroerende goederen is dit ook onwaarschijnlijk omdat hierbij niet alle werkelijke inkomsten fiscaal dienen aangegeven te worden. Tabel 1 geeft weer dat deze in vergelijking met andere fiscale uitkomsten gemiddeld zeer klein zijn.

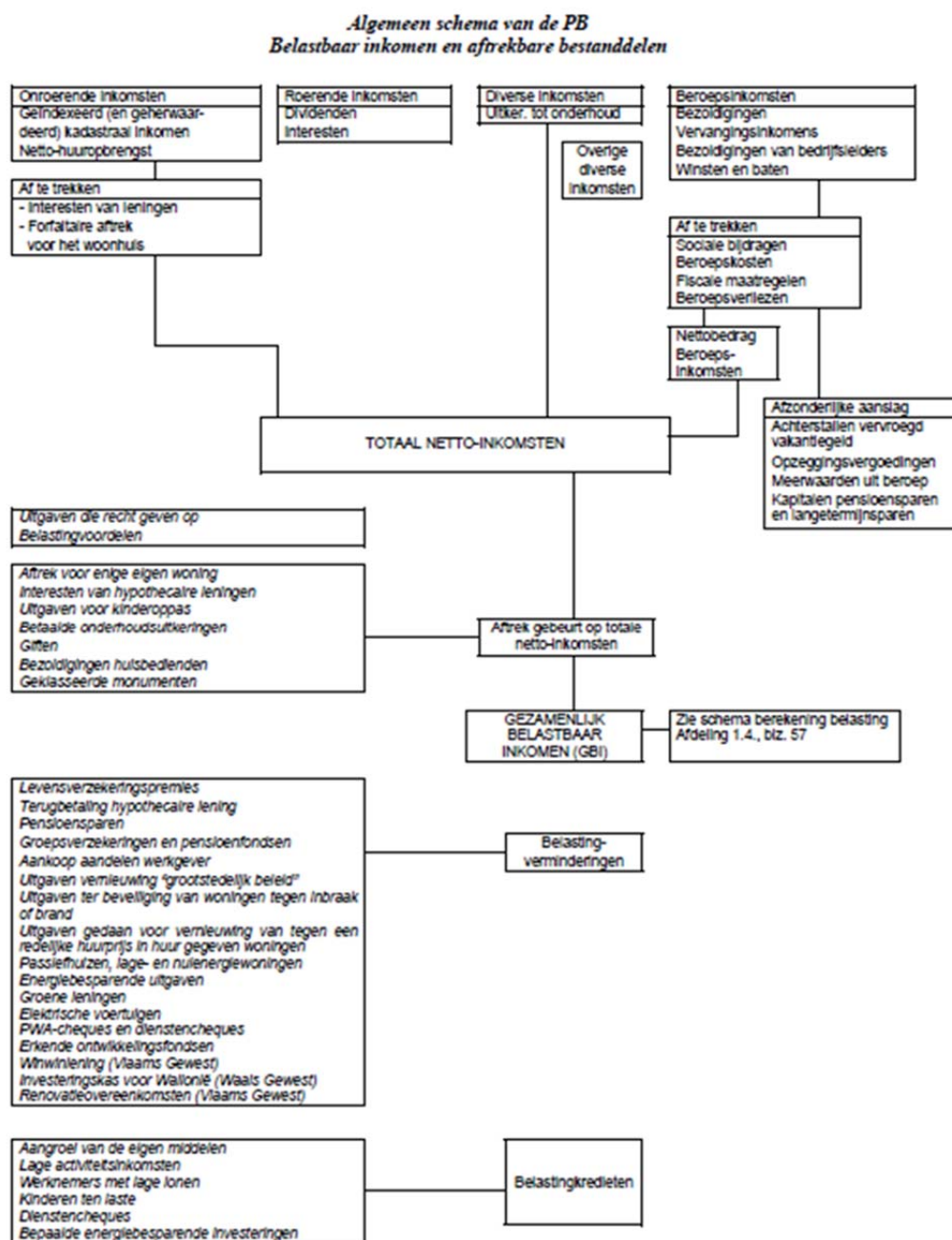
Tabel 1 Totaal netto belastbaar inkomen per aangifte in Vlaanderen, aanslagjaar 2012

Totaal netto belastbaar inkomen	28 022€
Totaal nettoberoepsinkomsten	28 065€
Totaal netto-inkomsten uit onroerende goederen	301€
Totaal netto-inkomsten uit kapitalen en roerende goederen	81€
Totaal netto diverse inkomsten	42€
Aftrekbare bestedingen	466€

Bron Fiscaal Memento 2012

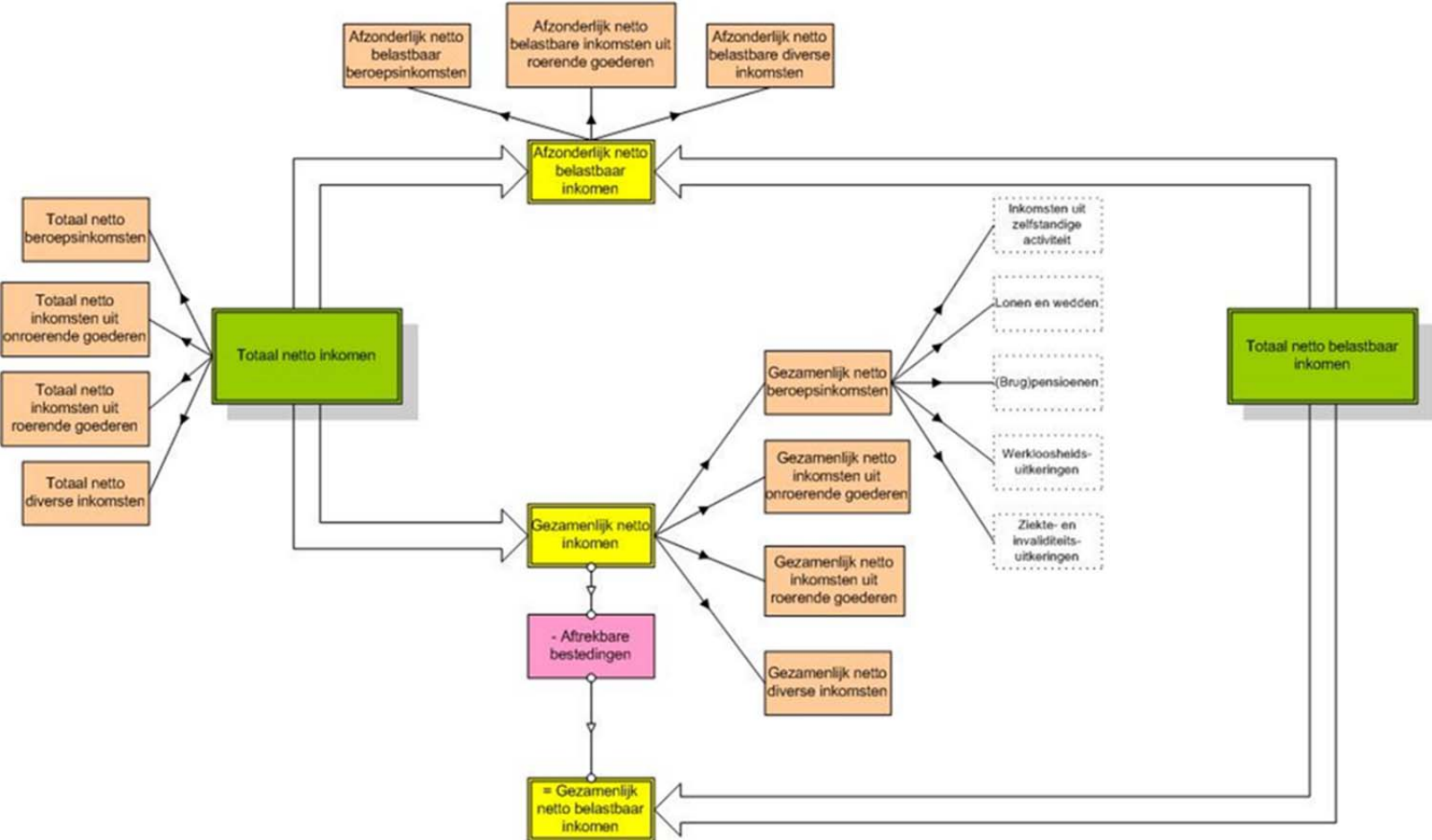
⁵ Belastingkredieten geven altijd aanleiding tot een terugbetaling, en onderscheiden hierdoor van belastingverminderingen waar het voordeel niet groter kan zijn dan de verschuldigde belasting.

Figuur 1 Algemene schema's van de personenbelasting



Bron Fiscaal Memento 2012

Figuur 2 Algemene schema's van de personenbelasting



Bron Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie - Fiscale inkomens

2.1.2 Beroepsinkomsten

Men kan diverse categorieën beroepsinkomsten onderscheiden zoals in onderstaande tabel.

Tabel 2 **Overzicht diverse categorieën beroepsinkomsten**

Hoofdcategorie	Detail
Lonen en wedden	Van werknemers
Inkomsten uit zelfstandige activiteit	Bezoldigingen van bedrijfsleiders Landbouw-, nijverheids- en handelswinsten Baten van vrije beroepen Winsten en baten in verband met een voorheen uitgeoefende beroepswerkzaamheid {Auteursrechten}
Vervangingsinkomsten	Pensioenen Brugpensioenen Werkloosheidsuitkeringen Ziekte- en invaliditeitsvergoedingen

In tegenstelling tot de bezoldigingen van werknemers, geven de bezoldigingen van zelfstandigen een minder duidelijk beeld van de werkelijke inkomens aangezien een niet onaanzienlijk deel van hun inkomsten onder de vennootschapsbelasting valt.

Een zelfstandige is weliswaar een natuurlijke persoon die beroepsactiviteiten uitoefent waarvoor hij of zij niet verbonden is door een arbeidsovereenkomst. Maar vele bedrijfsleiders zijn ook zelfstandigen. Een bedrijfsleider is een natuurlijk persoon die mandataris is bij een vennootschap of op zelfstandige basis (= zonder arbeidsovereenkomst) een leidende functie bekleedt bij een vennootschap. Elke mandataris van een vennootschap wordt door de wet als zelfstandige beschouwd. Met name het inkomen van deze zelfstandigen die hun kapitaal in een vennootschap onderbrengen - veelal als de zaken goed draaien - is moeilijk in kaart te brengen, aangezien een groot deel van de inkomsten van het bedrijf in de vennootschap niet jaarlijks uitgekeerd worden, en dus in de vennootschap blijven steken. Bovendien worden de winsten via de vennootschapsbelasting belast, en niet via de personenbelasting. Voor meer details over de vervennootschappelijking in de sector van de vrije en intellectuele beroepen via de oprichting van EBVBA's, zie Smolders (2012).

Om een beeld te krijgen van de minimumgrenzen van een persoon wiens netto belastbaar inkomen voornamelijk bepaald wordt door bezoldigingen geeft het minimumloon een indicatie. Alle werknemers van minimum 21 jaar hebben recht op het wettelijk bruto minimumloon volgens CAO 43. In 2012 bedraagt dit 1 472,40 euro. Het netto belastbaar inkomen ligt lager (1 388 euro). We verwachten daarom dat voltijdse werknemers goed benaderd kunnen worden door personen met een minimumbedrag van ongeveer 15 000 euro per jaar als gewone bezoldiging. Mensen die minder dan 7 070 euro per jaar aan belastbare inkomsten hebben worden ook apart bevraagd, waarbij 7 070 euro overeenkomt met de belastingvrije som en als proxy kan dienen voor de maximum grens van nettobestaansmiddelen om nog ten laste van het gezinshoofd te kunnen worden genomen, zie bij fiscale huishoudens.

2.1.3 Longitudinaal

Daarnaast kunnen de data longitudinaal bevraagd worden. Zo zou men het netto belastbaar inkomen en de nettoberoepsinkomsten per leeftijd en regio apart kunnen bevragen voor immigranten en

lokale bevolking. Fiscale huishoudens waarvan de corresponderende nationale nummers het jaar ervoor dezelfde NIScode hadden, bestempelen we als lokale bevolking. Fiscale huishoudens waarvoor de NIS code verschillend is in opeenvolgende jaren, beschouwen we als interne migranten, waarvan de NIScode niet ingevuld is, als externe immigranten.

In regionaal woningmarktonderzoek is het vaak van belang te weten wie de nieuwe immigranten op gemeenteniveau zijn, en voornamelijk een indicatie te hebben van hun inkomen en leeftijd om de koopkracht tot het verwerven van een woning te kunnen weergeven, zie bijvoorbeeld Damen (2011). Hij splitste demografische druk op de prijzen van immigratie op in enerzijds een prijseffect - het inkomen van instromers kan hoger zijn dan dit van de plaatselijke bevolking - en anderzijds een hoeveelheidseffect - krapte op een woningmarkt die tot hogere prijzen leidt -. Dit onderscheid is fundamenteel voor woningmarktonderzoek en -beleid. De fiscale inkomens bieden de unieke opportuniteit om zowel het effect van inkomens als van bevolkingsdruk gebiedsdekkend te meten.

2.2 Codes

Fiscaal voordeel	Aangifte code	IPCAL code
Wedden en lonen	1250	A2500-A2507
Wedden en lonen	2250	B2500-B2507
Bedrijfsleiders	1400-55	2400-25
Zelfstandigen (nijverheid, handel, landbouw, ...)	1600-49	2600-19
Vrije beroepen, ...	1650-96	2650-66
Pensioenen	1288-33	2228-03
Bruggpensioenen	1281-77	2281-47
Werkloosheidsuitkeringen	1260-01	2260-68
Vervangingsinkomsten	1292-66	2292-36
Wettelijke uitkeringen bij ziekte of invaliditeit	1266-92	2266-62
Internationale ambtenaren	1020	1021

Specifieke gevallen:

- internationale ambtenaren: aangifte 1020 en 1021, IPCAL A0200 en A0210 geven indien de persoon die de aangifte indien een internationaal ambtenaar is. De andere categorieën in de tabel geven de grootte van de inkomsten weer;
- leefloon: moeten geen aangifte doen van hun inkomen;
- mensen die in het buitenland werken: grensarbeiders geven geen vertekening voor zover ze een volledige aangifte (bruto loon) doen in België, mensen die in andere landen als Nederland en Frankrijk werken zijn ook verplicht een volledige aangifte te doen. In de door ons opgevraagde data zijn aangifte met buitenlandse inkomsten buiten beschouwing gelaten teneinde geen mogelijke vertekening te creëren aangezien het veelal speciale aangiften betreft. (vak IV, rubriek O, sectie 2). Verschillende grensgemeenten vertonen bovendien een apart verloop (hoge woningprijzen en lage inkomens) en de vraag was of dit mogelijk mede verklaard werd door aangifte met buitenlandse inkomsten;
- mensen die overleden zijn tijdens het inkomstenjaar: alle aangiften waar code 1022 (IPCAL A0220) is ingevuld;
- doctoraatsbursalen: moeten veelal geen aangifte doen van hun inkomen;
- zelfstandigen in bijberoep zou men op basis van 1617 en 1668 eruit kunnen filteren. Navraag leert ons dat dit veld niet altijd correct ingevuld wordt.

Bovenstaande codes geven een beeld van de inkomsten, maar hieruit kan men niet éénduidig afleiden wat voor type persoon de aangifte heeft gedaan. Er zijn zelfstandigen waarbij code 1600 moge-

lijk niet ingevuld is. En indien 1600 wel ingevuld is, kan hij als werknemer meer verdienen als het gaat om een zelfstandige in bijberoep. Om een goede indicatie te krijgen wat de belangrijkste inkomstenbron van een persoon is stellen we daarom het volgende voor:

- als het netto belastbaar inkomen kleiner is dan 7 070 euro zeggen we dat de persoon ten laste is. De aangiften waarbij de beroepsinkomsten kleiner of gelijk aan nul zijn worden apart bevroegd;
- voor het overige nemen we bovenstaande codes en nemen als hoofdinkomsten de categorie met het hoogste bedrag, dus max. (code 1250, 1400, 1600, 1650, 1288, 1281, 1260, 1292, 1266, ...);
- bij een gezamenlijke aangifte doen we dit voor beide kolommen bij de aangifte.

Bij deze bevraging wordt zowel gevraagd naar het netto belastbaar inkomen, de nettoberoepsinkomsten als het bedrag van de overeenkomstige codes die dienen voor het onderscheid te maken.

3. Eigenaars

3.1 Beschrijving

We bespreken eerst de verandering van het systeem voor eigenaars die een hypotheek aangaan om een woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen. Enerzijds is er het fiscale voordeel voor hypothecaire leningen voor de enige woning aangegaan voor 1 januari 2005, het zogenaamde bouwsparen. Anderzijds is er de woonbonus die geldt voor hypothecaire leningen voor de enige en eigen woning aangegaan na 1 januari 2005. Beide systemen kunnen in principe niet gecombineerd worden. De eigen woning vereist dat u deze zelf betreft. De enige woning vereist dat het uw enige woning is. Het criterium 'enige' en 'eigen' woning wordt in principe éénmalig beoordeeld, al verdwijnt de verhoogde aftrek van de eerste tien jaar bij de woonbonus indien de woning niet meer de enige woning is. Het stelsel van bouwsparen kan verder aangevuld worden met de gewone en bijkomende interestaftrek. Daarnaast kunnen huishoudens die een tweede woning kopen een beroep doen op lange termijnsparen, dat gelijkaardig is aan het systeem van bouwsparen en in tegenstelling tot bouwsparen, ook na 2005 van toepassing is.

3.1.1 Bouwsparen

Het bouwsparen betreft voornamelijk een belastingvermindering voor kapitaalaflossingen van leningen die zijn aangegaan voor 1 januari 2005 voor de aankoop, bouw of verbouwing van de enige woning. Ook de premies voor de schuldsaldoverzekering komen in aanmerking voor deze belastingvermindering. Wanneer men de verzekeringspremies bij de kapitaalaflossingen en verzekeringspremies optelt, bekomt men het basisbedrag. Vervolgens dient men dit bedrag te vermenigvuldigen met het hoogste betaalde marginaal belastingtarief om de belastingvermindering te bekomen. Bouwsparen vindt men schematisch terug onder 'terugbetaling hypotheeklening', bij belastingvermindering, maar kan in feite als een belastingaftrek bestempeld worden, zoals de aftrek voor enige eigen woning (woonbonus). De omvang van het fiscaal voordeel van bouwsparen is begrensd door drie beperkingen. Ten eerste geldt er een beperking op de omvang van de lening, enkel de kapitaalaflossingen en verzekeringspremies die betrekking hebben op de eerste geleende 50 000 euro geven recht op de belastingvermindering. Dit bedrag wordt geïndexeerd -anno 2012⁶ bedraagt het 70 700 euro - en hangt af van het aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het afsluiten van de lening. Ten tweede is het bedrag ook beperkt als een percentage van het nettoberoepsinkomen. Ten derde kan het bedrag nooit het wettelijk maximum overschrijden. Voor aanslagjaar 2011 was dit maximumbedrag 2 080 euro per echtgenoot. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. In de praktijk blijkt dat het fiscaal voordeel voornamelijk bepaald wordt door de eerste beperking. Bovendien is het aandeel kapitaalaflossingen bij uw maandelijkse afbetaling vooral in het begin beperkt aangezien dan nog veel interesten dienen betaald te worden op het hoge uitstaande bedrag van de lening. Het zijn ook enkel de kapitaalaflossingen van de eerste schijf die ingevuld

⁶ Aangezien sinds 2005 de woonbonus van toepassing is, zijn de recente maximumgrenzen enkel voor 3.1.3 lange termijnsparen van toepassing.

dienen te worden in de fiscale aangifte, vermenigvuldigd met het aandeel van eigenaarschap van de woning. Dit alles zorgt ervoor dat het bouwsparen per woning relatief weinig verschilt tussen diverse huishoudens.

Om recht te hebben op dit fiscaal voordeel moeten een aantal voorwaarden voldaan zijn. Zo moet de lening gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving en is de minimale looptijd van de lening 10 jaar. Ook moet de lening afgesloten zijn bij een financiële instelling in de Europese Economische Ruimte. Een gedeeltelijke hypotheek geeft recht op belastingvermindering proportioneel aan het percentage van de hypotheek. Ten slotte is de belastingvermindering alleen beschikbaar voor de enige woning. Hieronder verstaat men dat op het ogenblik dat de lening wordt afgesloten er geen andere woning in volle eigendom mag zijn. Het bezit van het vruchtgebruik of de naakte eigendom vormen geen probleem, volle mede-eigenaar zijn van een andere woning door aankoop, erfenis of schenking vormt echter wel een probleem. Bij leningen aangegaan voor 1 januari 1993 moest het niet gaan om de enige woning maar om de eigen woning. Dit is de woning die u zelf bewoont en waar het familiale leven zich hoofdzakelijk afspeelt.

3.1.2 Aftrek voor enige en eigen woning, de woonbonus

Het betreft een belastingaftrek voor de kapitaalaflossingen, interesten en verzekeringspremies die betaald werden voor de afbetaling van een hypothecaire lening op de enige en eigen woning sinds 2005. Bij de aangifte voor de woonbonus is het niet toegelaten om het totaalbedrag van interesten, kapitaalaflossingen en verzekeringspremies te vermelden. Men dient zelf de bestedingen te begrenzen tot het maximale aftrekbaar bedrag. Voor aanslagjaar 2012 was dit bedrag per persoon 2 120 euro met een verhoging van 710 euro gedurende de eerste 10 jaar en nog eens 70 euro de eerste 10 jaar indien men op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin men de hypothecaire lening is aangegaan, minstens drie kinderen ten laste heeft. De verhogingen vervallen ook wanneer men eigenaar wordt van een tweede woning. De interesten van de lening zijn in de aftrek begrepen en zijn dus niet aftrekbaar van de roerende inkomsten.

Om te genieten van de aftrek van interesten en kapitaalaflossingen moet er aan een aantal voorwaarden voldaan worden. De lening voor de aankoop, bouw of verbouwing van de enige en eigen woning moet aangegaan zijn na 31 december 2004 bij een instelling gevestigd in de Europese Economische Ruimte. De lening moet een looptijd van minstens 10 jaar hebben en gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving. De woning dient gelegen te zijn in de Europese Economische Ruimte. Een woning wordt beschouwd als enige woning wanneer men op 31 december van het jaar waarin de lening wordt gesloten geen eigenaar is van een andere woning (dit geldt niet voor woningen die op de vastgoedmarkt te koop zijn aangeboden en woningen waarvan de persoon door erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is geworden). De eigen woning is de woning die op 31 december van het jaar waarin de lening wordt gesloten, betrokken wordt door diegene die ook eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.

3.1.3 Lange termijnsparen

Het langetermijnsparen is de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen van leningen aangegaan voor de aankoop, bouw of verbouwing van een woning onder bepaalde voorwaarden, die hetzelfde

als voor het bouwsparen. Alleen de beperking voor het enige of eigen karakter van de woning valt weg. Wanneer er meer dan één lening tegelijk loopt, bijvoorbeeld voor een eerste en tweede woning en voor de eerste woning wordt er genoten van het bouwsparen of de woonbonus, kan men enkel van het langetermijnsparen genieten in de mate dat er overschot is in de korf van de woonbonus of het bouwsparen. Lange termijnsparen is bijgevolg fiscaal interessant indien de eerste woning reeds is afbetaald.

Zowel leningen die zijn afgesloten voor 1 januari 2005 en niet voldoen aan de voorwaarden voor het bouwsparen en leningen die zijn afgesloten na 1 januari 2005 en niet voldoen aan de voorwaarden voor de woonbonus komen in aanmerking voor het langetermijnsparen.

De belastingvermindering wordt bepaald door de verbeterde gemiddelde aanslagvoet. Dit houdt in dat het fiscaal voordeel wordt berekend aan de hand van uw gemiddeld belastingtarief, maar wel begrensd tot minimum 30% en maximum 40%. Verder gelden dezelfde beperkingen op de omvang van het basisbedrag, hetgeen de som van de kapitaalaflossingen en verzekeringspremies is, als voor het bouwsparen. De omvang van het geleende bedrag dat in aanmerking komt is dus beperkt, het bedrag is wel geïndexeerd en hangt ook af van het aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het afsluiten van de lening. Daarnaast is het ook beperkt als een percentage van het netto-beroepsinkomen en kan het nooit het wettelijk maximum overschrijden. Voor aanslagjaar 2011 was dit bedrag 2 080 euro.

Het is niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen een vakantiewoning en een woning die verhuurd wordt aan een particulier. Daarnaast krijgen we ook enkel een regionaal beeld van waar deze eigenaars met meer dan één woning wonen, en niet van waar de tweede woningen staan.

3.1.4 De gewone interestaftrek

De gewone interestaftrek is het aftrekken van interesten die afkomstig zijn van een lening die specifiek is aangegaan voor de aankoop of het behouden van een onroerend goed. De gewone interestaftrek wordt van de onroerende inkomsten afgetrokken (maar dit saldo kan nooit negatief zijn), terwijl de bijkomende interestaftrek van het bruto belastbaar inkomen wordt afgetrokken. De gewone interestaftrek is fiscaal gezien enkel interessant voor tweede woningen en verhuurders. Voor de eigen woning geldt immers de woningaftrek, een vrijstelling van belasting van het KI. Toch biedt de gewone interestaftrek ook een voordeel voor enige en eigen eigenaars: men krijgt via de onroerende voorheffing een vermindering/verrekening van 12,5% op het KI.

3.1.5 De bijkomende interestaftrek

De bijkomende interestaftrek is fiscaal voordeliger, maar dit bedrag van interesten is beperkt tot wat overblijft aan interesten na de gewone interestaftrek. Om recht te hebben op de bijkomende interestaftrek moet bovendien een hypothecaire lening zijn aangegaan voor de bouw van een nieuwe woning, de aankoop van een nieuwe woning (onder het btw-stelsel) of om een woning te renoveren. De minimum looptijd voor de hypothecaire lening bedraagt 10 jaar. De bijkomende interestaftrek is ook alleen beschikbaar voor de enige woning in tegenstelling tot de gewone interestaftrek die geldt voor elk onroerend goed. Indien de woning ook wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden dan komen

alleen de interesten met betrekking tot het woongedeelte in aanmerking voor de bijkomende interestaftrek.

Opdat de interesten van de hypothecaire lening voor de verbouwing van een woning in aanmerking komen voor de bijkomende interestaftrek moet er aan extra voorwaarden worden voldaan. De woning moet minstens 15 jaar oud zijn. De renovatiewerken moeten een minimale totale kostprijs (voor een lening van het jaar 2010 moesten de werken minstens 27 410 euro kosten) overschrijden en deze totale kostprijs mag alleen kosten bevatten van werken uitgevoerd door een geregistreerde aannemer. Daarenboven moeten de werken van die aard zijn dat ze het onder het verlaagde btw-tarief van 6% vallen. De interestaftrek is niet combineerbaar met de aftrek voor de enige eigen woning.

Fiscaal voordeel = (interesten betaald op eerste schijf van kapitaalaflossing - geïndexeerd KI) * jaarlijks percentage * marginale aanslagvoet.

Het jaarlijkse percentage bedraagt de eerste 5 jaar 80% waarna het gradueel tot nul vermindert.

3.1.6 Overzicht Leningen en combinatie

Hoewel de grootte van de fiscale voordelen afhangen van diverse elementen, zullen ze in de meeste gevallen benaderd kunnen worden door standaardwoningen. Onderstaande tabel besluit met een overzicht waarbij het jaarlijks nettovoordeel voor een huishouden berekend wordt als illustratie. Dit is uiteraard een ruwe benadering.

Tabel 3 Overzicht van het benaderend jaarlijks voordeel bij hypotheeklening, 150 000 euro, 20 jaar, geïndexeerd KI 2 500, voor een koppel

	Toepassing	Benaderende formule	Netto-voordeel (€)
Woonbonus	Enige eigen woning	(2 200+730 €) * 45% per persoon	2 900
Bouwsparen	Enige woning (<1993, eigen woning)	Start: € 2 500 AV per woning, eind: € 2 200 *AV per persoon	1 250
Lange termijnsparen	Elke woning	Idem bouwsparen (aanslagvoet 30%)	850
Gewone interestaftrek	Enige + btw	12,5%*KI	400
Bijkomende interestaftrek	Enige + btw	(zie 3.1.5)	900

In principe kan men de woonbonus en het bouwsparen niet combineren. Toch zijn er enkele uitzonderingen. In een overgangsjaar (aankoop nieuwe woning, verkoop oude) kan men éénmalig tegelijkertijd van de woonbonus en het bouwsparen te genieten. Het is volgens diverse fiscale adviezen ook mogelijk om dit overheen diverse jaren te doen, wat uiteraard een zeer voordelige optie is. Bij de ver- en aankoop van een woning kan men voor de nieuwe lening van de woonbonus genieten. Het is de enige eigen woning, dus aan alle voorwaarden voor de woonbonus is voldaan. Door de oude lening niet vervroegd af te betalen, maar via een pandwissel of hypotheekoverdracht van de oude lening te behouden ter financiering van de nieuwe woning, kan men met deze van het bouwsparen blijven genieten omdat het enige karakter van uw woning enkel éénmalig beoordeeld dient te wor-

den bij het afsluiten van de lening.⁷ Het nettobelastingvoordeel voor een koppel met een eerste en eigen woning kan op die manier oplopen tot boven de 5 000 euro per jaar. De vraag stelt zich indien deze combinatie, hoewel volgens de letter van de wet mogelijk, wel opportuun is en strookt met de doelstelling van het fiscaal eigenaarsvoordeel.

3.1.7 Kadastraal inkomen en onroerende inkomsten

3.1.7.1 Kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen (K.I.) is het geschat jaarlijks netto-inkomen van een onroerend goed indien dat goed verhuurd zou worden. Het K.I. is m.a.w. een fictief inkomen dat overeenstemt met de gemiddelde jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed op het referentietijdstip. De nettohuurwaarde wordt bekomen door de bruto huurwaarde te verminderen met de kosten die forfaitair op 40% worden geschat voor gebouwde onroerende goederen en op 10% voor ongebouwde onroerende goederen. Het referentietijdstip ligt op 1 januari 1975.

Wettelijk werd bepaald dat de kadastrale inkomens om de 10 jaar moeten worden herschat tijdens een algemene perequatie. Omdat een algemene herziening uitbleef, wordt het kadastraal inkomen sinds inkomstenjaar 1991 aangepast door automatische indexering.

Het KI dient als basis voor twee soorten belastingen: enerzijds als basis voor de onroerende voorheffing. Maar deze wordt door het Vlaamse Gewest geheven en maakt geen deel uit van de personenbelasting. Anderzijds dient het KI als basis voor onroerend inkomen in de personenbelasting. In dit deel behandelen voornamelijk deze onroerende inkomsten, die eerder minimaal en vaak vrijgesteld zijn.

Vanaf aanslagjaar 2006, inkomsten 2005 is de eigen woning niet meer belastbaar in de personenbelasting. Het kadastraal inkomen van de eigen woning moet dus niet meer worden aangegeven. Dit betekent ook dat interesten niet langer afgetrokken kunnen worden van het kadastraal inkomen van de enige en eigen woning. Dit heeft ook tot gevolg dat er geen verrekening meer zal zijn van de onroerende voorheffing.

Deze vrijstelling geldt evenwel maar voor zover er geen interesten meer worden afgetrokken van 'oude leningen'. Of met andere woorden, indien er nog oude leningen zijn dan blijft voor deze leningen het oude systeem van verrekening van onroerende voorheffing van toepassing.

3.1.7.2 Onroerende inkomsten

Onroerende inkomsten zijn de inkomsten afkomstig uit onroerende goederen en worden vaak gebaseerd op het kadastraal inkomen. Twee of meerdere personen die geen echtgenoten zijn maar toch samen eigenaar zijn van een onroerend goed, moeten individueel het gedeelte van het kadastraal inkomen aangeven proportioneel aan het aandeel in de eigendom van het onroerend goed.

⁷ Deze mogelijkheid werd gecreëerd door een arrest van het Hof van Beroep van Brussel uit 1988, het arrest De Jaeger Jacques, waarbij de administratie zich heeft aangesloten.

Het belastbaar bedrag van de onroerende inkomsten hangt af van de bestemming van het onroerend goed. Wanneer men het goed zelf bewoont, wordt het belastbaar bedrag bepaald op basis van het kadastraal inkomen. Wanneer het goed wordt verhuurd wordt dat bedrag bepaald op basis van de huuropbrengst. Huur- en andere woningen blijven dus zoals vroeger gewoon belastbaar in de personenbelasting, d.w.z. dat in de aangifte het kadastraal inkomen en/of de werkelijk ontvangen huurgelden met betrekking tot deze woningen vermeld moeten worden. Indien een woning privaats verhuurd wordt, en niet voor beroepsdoeleinden, wordt de eigenaar belast op het geïndexeerde K.I., verhoogd met 40%.

Voor de eigen woning met een lening aangegaan voor 1 januari 2005 die niet onder de nieuwe regeling van de woonbonus valt, geldt er de oude regeling waarmee het belastbaar onroerend inkomen ervan kan worden verlaagd door twee aftrekken.

De eerste is de forfaitaire aftrek op het kadastraal inkomen. Iedereen met een lening van voor 1 januari 2005 op de eigen woning heeft recht op deze aftrek. Deze aftrek wordt toegekend per echtgenoot en is evenals het kadastraal inkomen geïndexeerd. Voor de inkomsten van het jaar 2008 bedroeg de forfaitaire aftrek 4 439 euro, verhoogd met 370 euro per persoon ten laste en 370 euro per kind dat de belastingplichtige vroeger meer ten laste had in dezelfde woning. Deze hoge bedragen zorgen ervoor dat huishoudens in feite dus ook voor 2005 niet belast werden op het KI via de onroerende inkomsten.

De tweede aftrek is de aanvullende aftrek. Mensen waarvan het netto-inkomen hebben niet hoger is dan 31 130 euro (voor inkomstenjaar 2008), hebben recht op deze aanvullende aftrek. De aftrek is gelijk aan de helft van het verschil tussen het kadastraal inkomen en de forfaitaire aftrek.

De aftrekken mogen samen nooit hoger zijn dan het kadastraal inkomen waarop zij werd toegekend. Voor een gemeenschappelijke aanslag, geldt die regel voor de echtgenoten samen. Een negatief saldo voor één van de echtgenoten kan in mindering van de andere echtgenoot worden gebracht maar gemeenschappelijk kan het bedrag nooit negatief zijn.

3.1.8 Longitudinaal

Op basis van fiscale inkomens is het meestal niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen eigenaarsvoordelen voor renovatie, nieuwbouw, aankoop bestaande woning.

Bij de woonbonus is het bijvoorbeeld niet meer mogelijk om een onderscheid te maken indien de eigendom gaat over een nieuwbouwwoning, de aankoop van een bestaande woning, of renovatie. Voor 2005 biedt het al dan niet gebruik van de bijkomende intrestaftrek hier wel informatie toe. Het onderscheid tussen renovatie en aankoop is in zowel in het oude als nieuwe systeem niet te maken. Bijkomend is het voor woningmarktonderzoek interessant om te weten indien de hypotheeklening voor de enige woning door starters is aangegaan voor hun eerste woning, dan wel door doorstromers na een verhuis.

Om via een longitudinale bevraging een beeld te krijgen van de startende eigenaar nemen we de hypothese aan dat huishoudens jonger dan 40 jaar, die in het vorige jaar geen gebruik maakten van bouwsparen of woonbonus, en dit jaar wel (enkel woonbonus sinds 2005) nieuwe startende eige-

naars zijn. Voor huishoudens boven de 40 jaar is de kans echter groot dat ze hun vorige hypotheeklening reeds hebben afbetaald en een nieuwe lening dus voor een verhuis of renovatie dient.

Een verdere verfijning bestaat eruit om instromers te definiëren als huishoudens die in het vorige jaar in andere gemeente woonden als het huidig jaar. Dit maakt het mogelijk om het socio-economisch profiel van de starters 'in eigen gemeente' te vergelijken met de instromende starters.

Voor doorstromers kan men enkel een beeld krijgen van instromers, namelijk door de huishoudens te bevragen die verhuisd zijn tussen gemeenten en in beide gemeenten van het fiscaal voordeel van een enige woning genoten. Doorstromen binnen een gemeente is niet op te volgen.

3.2 Codes

3.2.1 Eigenaars

<p>A. INTERESTEN EN KAPITAALAFLOSSINGEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN GESLOTEN VANAF 1.1.2005 DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR DE AFTREK VOOR ENIGE WONING :</p>	<p>1370-85</p>
<p>► Was de woning waarvoor de lening is aangegaan, op 31.12.2009 nog steeds uw enige woning ?</p> <p>► Aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van de lening :</p>	<p>13</p> <p>13</p>
<p>B. PREMIES VAN INDIVIDUELE LEVENSVZERKERINGEN GESLOTEN VANAF 1.1.2005 DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR DE AFTREK VOOR ENIGE WONING :</p>	<p>13</p>
<p>nr. contract naam van de verzekeringsinstelling</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Na 2005: woonbonus</p>
<p>C. ANDERE DAN DE IN A BEDOELDE INTERESTEN :</p>	<p>11</p>
<p>1. van hypothecaire leningen (met een minimumlooptijd van 10 jaar) die na 30.4.1986 en (in principe) vóór 1.1.2005 zijn gesloten om in de Europese Economische Ruimte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - uw enige woning te bouwen of in nieuwe staat met heffing van de BTW te verwerven : - uw enige en bij het sluiten van de leningsovereenkomst sedert ten minste 15 of 20 jaar in gebruik zijnde woning geheel of gedeeltelijk te vernieuwen : <p>Datum van de lening (<i>dag, maand, jaar</i>) :</p> <p>Bedrag van de lening :</p> <p>Aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van de lening :</p> <p>Datum van ingebruikneming van de nieuwe woning of van de voltooiing van de vernieuwingswerken (<i>dag, maand, jaar</i>) :</p> <p>Totale kostprijs van de vernieuwingswerken (BTW inbegrepen) :</p> <p>Uw aandeel in de woning :</p> <p>Aandeel in de woning, van personen die de lening samen met u hebben aangegaan :</p> <p>Betreft het een woning van beide samen belaste echtgenoten of wettelijk samenwonenden, die voor beiden de enige woning is ?</p> <p>2. van leningen gesloten vanaf 1.1.2009 ter financiering van energiebesparende uitgaven :</p> <p>3. van niet onder 1 of 2 hierboven bedoelde leningen die specifiek zijn aangegaan om onroerende goederen te verkrijgen of te behouden :</p>	<p>1138-26</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>Voor 2005: bijkomende interestaftrek</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>11</p> <p>1137-27 <input type="checkbox"/> N</p> <p>1143-21</p>
<p>D. KAPITAALAFLOSSINGEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VOOR HET VERWERVEN OF (VER)BOUWEN VAN EEN WONING :</p>	<p>11</p>
<p>1. die in aanmerking komen voor de verhoogde vermindering voor het bouwsparen :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) leningen gesloten vanaf 1.1.1989 : b) leningen gesloten vóór 1.1.1989 met betrekking tot : <ul style="list-style-type: none"> 1° een sociale woning : 2° een middelgrote woning : 	<p>13</p> <p>Voor 2005: bouwsparen</p> <p>13</p>
<p>2. die in aanmerking komen voor de vermindering voor het lange termijnsparen :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) leningen gesloten vanaf 1.1.1989 : b) leningen gesloten vóór 1.1.1989 met betrekking tot : <ul style="list-style-type: none"> 1° een sociale woning : 2° een middelgrote woning : 	<p>13</p> <p>Voor en Na 2005:</p> <p>13</p> <p>13</p>
<p>E. PREMIES VAN INDIVIDUELE LEVENSVZERKERINGEN :</p>	<p>13</p>
<p>1. die in aanmerking komen voor de verhoogde vermindering voor het bouwsparen :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) contracten gesloten vanaf 1.1.1989 : b) contracten gesloten vóór 1.1.1989 : 	<p>1351-07</p> <p>1352-06</p>
<p>2. die in aanmerking komen voor de vermindering voor het lange termijnsparen :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) contracten gesloten vanaf 1.1.1989 : b) contracten gesloten vóór 1.1.1989 : 	<p>1353-05</p> <p>1354-04</p>
<p>3. nr. contract naam van de verzekeringsinstelling</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Fiscaal voordeel	Aangifte code	IPCAL code
Woonbonus (aangifte kapitaal en interest)	1370	A3700 B3700
Woonbonus (aangifte verzekeringspremies)	1371	A3710 B3710
Bouwsparen (aangifte kapitaal, leningen afgesloten vanaf '89)	1355	A3550 B3550
Bouwsparen (aangifte kapitaal, leningen afgesloten voor '89, sociale woningen)	1356	A3560 B3560
Bouwsparen (aangifte kapitaal, leningen afgesloten voor '89, middelgrote woningen)	1357	A3570 B3570
Bouwsparen (aangifte verzekeringspremies, leningen afgesloten vanaf '89)	1351	A3510 B3510
Bouwsparen (aangifte verzekeringspremies, leningen afgesloten voor '89)	1352	A3520 B3520
Gewone interestaftrek	1146	A1460 B1460
Bijkomende interestaftrek (nieuw of btw)	1138	A1380 B1380
K.I. Eigen woning en onderworpen aan onroerende voorheffing	1100	A1000 B1000
(Geïndexeerd)		A1001 B1001

3.2.2 Tweede woningen/verhuurders

Omschrijving	Aangifte code	IPCAL code
K.I. Gebouwen die niet worden verhuurd, die worden verhuurd aan natuurlijke personen of worden verhuurd aan rechtspersonen die geen vennootschappen zijn (Geïndexeerd)	1106	A1060 B1060
K.I. Gebouwen die worden verhuurd in andere omstandigheden (Geïndexeerd)	1109	A1061 B1061 A1090 B1090
(Brutohuur)	1110	A1091 B1091 A1100 B1100
Lange termijnsparen (leningen gesloten vanaf '89)	1358	A3580 B3580
Lange termijnsparen (leningen gesloten voor '89, m.b.t. een sociale woning)	1359	A3590 B3590
Lange termijnsparen (leningen gesloten voor '89, m.b.t. een middelgrote woning)	1360	A3600 B3600

4. Energie en renovatie

4.1 Beschrijving

4.1.1 Belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven

Het betreft een belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven m.b.t. de woning die voor het eerst van toepassing werd voor het inkomstenjaar 2003. Om in aanmerking te komen voor deze belastingvermindering moet men eigenaar (enige of eigen woning is niet vereist) of huurder zijn van de woning. Men hoeft deze woning dus zelf niet te betrekken, de woning mag dus ook verhuurd worden. Wanneer men meerdere woningen bezit kan men voor elke woning genieten van de belastingvermindering op voorwaarde dat voor elke woning aan alle voorwaarden is voldaan. De belastingvermindering bedraagt 40% op de gefactureerde bedragen (btw inbegrepen). De maximale werkelijk gedane kosten die in aanmerking komen, bedroegen voor inkomstenjaar 2011 2 830 euro per woning, met een mogelijk verhoging van dat bedrag met 850 euro wanneer het om de plaatsing van zonnepanelen gaat. Wanneer voor de minstens 5 jaar oude woning het maximum bedrag wordt overschreden mag het saldo worden overgedragen naar de daaropvolgende 3 jaren. Woningen die gebruikt worden voor beroepsdoeleinden komen niet in aanmerking. Premies die worden uitgedeeld door de Gewesten zijn cumuleerbaar met de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven.

Voor personen die geen belastingen betalen, maar wel energiebesparende uitgaven hebben gedaan in het jaar 2011 of 2012 kan deze vermindering worden omgezet in een terugbetaalbaar belastingkrediet. Om recht te hebben op dit krediet moeten de uitgaven worden gedaan voor een van de volgende werken: vervanging van oude stookketels, onderhoud van stookketels, de plaatsing van dubbele beglazing, het aanbrengen van dakisolatie, de plaatsing van een warmteregeling op een centrale verwarmingsinstallatie door thermostatische kranen of door een kamerthermostaat met tijdschakeling of een energieaudit van de woning.

Voor woningen van ten minste 5 jaar oud, geven de volgende investeringen recht op een belastingvermindering:

- vervangen van oude stookketels;
- onderhoud van stookketels;
- installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie;
- plaatsing van zonnepanelen;
- plaatsing van alle andere uitrustingen voor de productie van geothermische energie;
- plaatsing van dubbele beglazing;
- aanbrengen van dakisolatie;
- plaatsing van een warmteregeling op een centrale verwarmingsinstallatie door thermostatische kranen of door een kamerthermostaat met tijdschakeling;
- energieaudit van de woning.

Voor woningen die in aanbouw zijn, komen vanaf inkomstenjaar 2010 enkel nog de volgende investeringen in aanmerking voor de belastingvermindering: de installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie, de plaatsing van zonnepanelen of de plaatsing van alle andere uitrustingen voor geothermische energieopwekking.

De werken moeten worden uitgevoerd door een in de Europese Unie geregistreerde aannemer. Wanneer men zelf de materialen aankoopt en ze laat plaatsen door een geregistreerde aannemer geven alleen de kosten die werden gemaakt voor het plaatsen recht op een belastingvermindering.

Vanaf het inkomstenjaar 2012 werden al deze belastingverminderingen afgeschaft, behalve voor het aanbrengen van dakisolatie bij een woning die minstens 5 jaar oud is, maar ook in dit geval wordt de vermindering gereduceerd van 40% naar 30% met een maximum van werkelijk gedane kosten van 2 930 euro.

4.1.2 Belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen

Het betreft een belastingvermindering die voor het eerst werd toegepast in inkomstenjaar 2003. De wettelijke regeling die toen werd ingevoerd voorzag alleen belastingvermindering voor passiefhuizen. Sinds inkomstenjaar 2010 zijn ook lage energiewoningen en nulenergiewoningen toegevoegd aan deze regeling.

Een passiefwoning is een woning waarvan de totale energievraag voor ruimteverwarming en koeling niet hoger is dan 15 kWh/m² geklimatiseerde vloeroppervlakte. Daarenboven mag bij de luchtdichtheidsproef het luchtverlies niet groter zijn dan 60% van het volume van de woning per uur bij een drukverschil van 50 pascal tussen binnen- en buitenomgeving. Een lage energiewoning is een woning met een totale energievraag voor ruimteverwarming en koeling beperkt tot 30 kWh/m² geklimatiseerde vloeroppervlakte. Een nulenergiewoning voldoet aan dezelfde voorwaarden als een passiefwoning en moet daarenboven de resterende energievraag voor ruimteverwarming en koeling voldoen met ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie. Een extra voorwaarde voor de drie categorieën is dat de woning zich binnen de Europese Economische Ruimte bevindt.

De passiefwoning gaf voor het inkomstenjaar 2011 recht op een belastingvermindering van 850 euro per jaar gedurende de 10 jaar nadat het certificaat is verworven. Voor de lage energiewoning was dit bedrag 420 euro per jaar, en voor de nulenergiewoning was dit bedrag 1 700 euro per jaar. Wanneer men niet langer eigenaar is en de 10-jarige periode is nog niet voorbij, dan vervalt het recht op de belastingvermindering. Vanaf inkomstenjaar 2012 werden ook al deze belastingverminderingen afgeschaft.

4.1.3 Groene lening

Het betreft een tijdelijke maatregel voor leningen afgesloten tussen 1 januari 2009 en 31 december 2011. De fiscale voordelen gelden enkel voor leningen afgesloten voor het financieren van welbepaalde energiebesparende uitgaven. Deze voordelen zijn een interestbonificatie van 1,5% en een belastingvermindering van 40% op de resterende interesten. De lening hoeft, in tegenstelling tot voorwaarden van andere fiscale voordelen, geen hypothecaire lening te zijn en geen minimale

looptijd van 10 jaar te hebben. De maximale geleende som bedraagt 15 000 euro per woning, per kalenderjaar, per kredietnemer.

Zowel eigenaars als huurders komen in aanmerking voor de groene lening, maar de kredietnemer moet zijn gewone verblijfplaats in België hebben. Om in aanmerking te komen als groene lening, mag de lening uitsluitend dienen voor het financieren van uitgaven zoals die ook beschreven staan voor de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven. Leningen die daarnaast ook nog andere uitgaven financieren kunnen nooit in aanmerking komen voor de voordelen van een groene lening, ook niet gedeeltelijk. Zoals voor de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven moeten de werken ook worden uitgevoerd door een in de Europese Unie geregistreerde aannemer. De interestbonificatie en de belastingvermindering gelden niet voor woningen die worden gebruikt voor beroepsdoeleinden, wanneer de woning gedeeltelijk wordt gebruikt voor privédoeleinden en er enkel voor dat gedeelte een groene lening wordt aangegaan kan er voor dit gedeelte wel gebruik gemaakt worden van beide voordelen.

Belastingvermindering voor interesten van de groene lening bedraagt 40% en is niet gelimiteerd. Daarenboven is deze vermindering cumuleerbaar met de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven en de belastingvermindering voor passiefwoningen. Naast deze cumulmogelijkheden is het ook mogelijk de fiscaliteit van de groene lening te combineren met de woonbonus. Het is dan wel vereist dat de lening een hypothecaire inschrijving heeft en een minimale looptijd van 10 jaar. Op deze manier kan men dan de interestbetalingen verlagen met de interestbonificatie, maar de afbetalingen in de fiscale aangifte onderbrengen bij de velden van de woonbonus. De woonbonus is immers interessanter dan de groene lening aangezien men bij deze laatste enkel 40% van de interesten kan terugkrijgen.

4.1.4 Voorbeeld: fiscaliteit zonnepanelen

We geven onderstaand een voorbeeld dat verschillende elementen van de vastgoedfiscaliteit illustreert. Een koppel dat de lening voor enige en eigen woning reeds heeft afbetaald, beslist om zonnepanelen te plaatsen. Daar het fiscaal voordeliger is, besluiten ze opnieuw een hypothecaire lening op hun woning aan te gaan. De hypothecaire inschrijving gebeurt in januari 2010 (aanslagjaar 2011) en heeft een looptijd van 10 jaar. Het betreft een geleende som van 30 000 euro en de interestvoet bedraagt 4%. De lening voldoet aan alle voorwaarden van de groene lening en maakt dus aanspraak op de interestbonificatie van 1,5%. De resterende interestvoet voor de lening bedraagt 2,5%.

Het koppel heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen van 70 000 euro per jaar, de man verdient 38 000 euro en de vrouw verdient 32 000 euro. Hierdoor betaalt de man op de hoogste schijf van zijn inkomen de hoogste marginale belastingvoet van 50%, de vrouw betaalt op de hoogste schijf van haar inkomen slechts de marginale belastingvoet van 45%. Omdat man en vrouw allebei meer dan 40% belastingen betalen op hun hoogste inkomensschijf is het voor hun fiscaal interessanter om naast de kapitaalaflossingen ook de interestbetalingen in te brengen bij de woonbonus in plaats van bij de belastingvermindering voor groene interesten. In dit voorbeeld wordt de groene lening dus enkel gebruikt voor de interestbonificatie. Omdat de man een hoger marginaal belastingtarief betaalt dan de vrouw, is het fiscaal voordelig om eerst de korf van de man volledig op te vullen met kapitaalaflossingen en interesten en vervolgens de korf van de vrouw te gebruiken voor het resterende

saldo. De aftrek voor enige en eigen woning bedroeg voor aanslagjaar 2011 per persoon 2 080 euro met een verhoging van 690 euro (die geldig is voor de eerste 10 jaar van de lening). Opgeteld wordt dit 2 770 euro per persoon. Dit bedrag is geïndexeerd maar voor de jaren waarvoor er nog geen gegevens beschikbaar waren hebben we er in dit voorbeeld voor gekozen de bedragen constant te houden.

Daarnaast komt de verbouwing die het koppel doorvoert in aanmerking voor de belastingvermindering van energiebesparende uitgaven. In dit voorbeeld wordt er vanuit gegaan dat de lening 30 000 euro bedraagt (het maximale bedrag voor een groene lening) en dat dat bedrag gelijk is aan de gedane investeringen. De belastingvermindering is gelijk aan 40% van het geïnvesteerde bedrag, wat neerkomt op 12 000 euro. Voor aanslagjaar 2011 was deze belastingvermindering wel gelimiteerd tot 3 600 euro (2 770 euro indien het geen zonnepanelen zou hebben betroffen), omdat het huis ouder is dan 5 jaar kan het saldo worden overgedragen naar de 3 daaropvolgende jaren.

De jaarlijkse afbetaling bedraagt 3 389,10 euro. De opsplitsing tussen interestbetalingen en kapitaalaflossingen is in dit geval van geen belang want beide worden ondergebracht onder de aftrek voor de enige en eigen woning. In de onderstaande tabel staan de jaarlijkse nettobelastingvoordelen, berekend voor het koppel.

Tabel 4 Voorbeeld jaarlijkse nettobelastingvoordelen

Inkomstenjaar	Jaarlijkse afbetaling (€)	Woonbonus man (€)	Woonbonus vrouw (€)	Belastingvoordeel man (€)	Belastingvoordeel vrouw (€)
2010	3 389,10	2 770,00	619,10	1 385,00	278,60
2011	3 389,10	2 830,00	559,10	1 415,00	251,60
2012	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2013	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2014	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2015	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2016	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2017	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2018	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60
2019	3 389,10	2 930,00	459,10	1 465,00	206,60

Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met de gemeentebelasting omdat deze belasting wordt geheven op de inkomstenbelastingen die worden betaald. Omdat er door deze fiscale voordelen minder belastingen moeten worden betaald, worden er impliciet ook minder gemeentebelastingen betaald. In dit voorbeeld gaan we er vanuit dat het koppel in een gemeente woont waar 7% gemeentebelasting wordt betaald. De volledige som van uitgespaarde belastingen moet dus nog eens met 1,07 vermenigvuldigd worden.

In de onderstaande tabel worden de fiscale voordelen van de woonbonus en energieaftrek opgeteld tot de totale belastingvermindering, waarna de jaarlijkse afbetaling wordt afgetrokken om uiteindelijk het saldo te bekomen.

Als we dit voorbeeld in de mate van het mogelijke realistisch willen houden, moet er natuurlijk ook rekening worden gehouden met de kostzijde. Het aangaan van een hypotheeklening is niet gratis. We gaan er vanuit dat de bank 250 euro dossierkosten aanrekent, en daarnaast is er nog een kost van 1,3% van het gewaarborgde bedrag dat wordt aangerekend voor het vestigen van de hypotheek en ook nog de kost van 1,2% van datzelfde bedrag als ereloon voor de notaris. Ten slotte is er nog

het ereloon voor de hypotheekbewaarder dat voor dit voorbeeld op 80 euro wordt geschat. De totale kost bij het aangaan van de lening bedraagt dan 1 080 euro (= 2,5% van 30 000 euro + 250 euro + 80 euro).

Tabel 5 Voorbeeld berekening toekomstige stroom van belastingvoordelen

Inkomstenjaar	Voordeel woonbonus	Energieaftrek	Totale belastingvermindering	Saldo
2010	1 663,60	3 600,00	5 632,05	2 242,95
2011	1 666,60	3 680,00	5 720,86	2 331,76
2012	1 671,60	3 680,00	5 726,21	2 337,11
2013	1 671,60	1 040,00	2 901,41	-487,69
2014	1 671,60		1 788,61	-1 600,49
2015	1 671,60		1 788,61	-1 600,49
2016	1 671,60		1 788,61	-1 600,49
2017	1 671,60		1 788,61	-1 600,49
2018	1 671,60		1 788,61	-1 600,49
2019	1 671,60		1 788,61	-1 600,49

Wanneer we de jaarlijkse saldo's (positief is terugtrekken, negatief is betalen) verdisconteren naar de start van het project (maandelijkse betalingen worden wel pas op het einde van het jaar betaald) aan een interestvoet van 3,5% (OLO rente 10 jaar januari 2010), komen we een initiële investering van 1 405 euro uit. Als we de kosten verbonden met het aangaan van de hypothecaire lening daar bijtellen bekomen we een bedrag van 2 485 euro. Dit is de eigen bijdrage die het koppel levert in januari 2010 voor de aanschaf van een zonnepaneleninstallatie ter waarde van 30 000 euro. In dit voorbeeld wordt geen rekening gehouden met de besparingen op de aankoop van energie die worden gerealiseerd alsook niet met de mogelijke opbrengsten van groenestroomcertificaten.

Bovenstaand voorbeeld illustreert dat het vaak een complexe berekening is om het gezamenlijke voordeel van energiebesparende maatregelen weer te geven, en dat ze tevens substantieel zijn. Met uitzondering van het gebruik van de woonbonus bij de hypotheekfinanciering voor renovatie zijn de energiebesparende maatregelen belastingverminderingen. Dit betekent dat ze het netto belastbaar inkomen niet beïnvloeden. Indien men doorheen de tijd de te betalen belastingen en gemiddelde aanslagvoet analyseert, zal men hier wel rekening mee moeten houden.

4.2 Codes

Hoewel de fiscale codes veelal consistent zijn doorheen de tijd, is dit voor energiegerelateerde belastingverminderingen niet het geval. Onderstaande tabel geeft de fiscale codes voor aanslagjaar 2010 (inkomstenjaar 2009):

Fiscaal voordeel	Aangifte code	IPCAL code
Bijkomende interestaftrek (renovatie)	1139	A1390 - B1390
Belastingvermindering passiefwoningen	1367	A3670
Groene lening (interest)	1143	A1430
<i>Uitgaven voor werken aan de woning (nog geen 5 jaar oud in gebruik):</i>		
Isolatie van daken, muren en vloeren	1335	A3350
Installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie	1336	A3360
Plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie	1336	A3360
Vervanging of onderhoud van stookketels	1337	A3370
Plaatsing van een andere uitrusting voor geothermische energieopwekking	1337	A3370
Plaatsing van dubbele beglazing	1337	A3370
Plaatsing van een warmteregeling van een centrale verwarmingsinstallatie door middel van thermostatische kranen of een kamerthermostaat met tijdsinschakeling	1337	A3370
Energie-audit van de woning	1337	A3370
<i>Uitgaven voor werken aan de woning (5 jaar of langer in gebruik):</i>		
Isolatie van daken, muren en vloeren	1338	A3380
Installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie	1339	A3390
Plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie	1340	A3400
Vervanging of onderhoud van stookketels	1341	A3410
Plaatsing van een andere uitrusting voor geothermische energieopwekking	1341	A3410
Plaatsing van dubbele beglazing	1341	A3410
Plaatsing van een warmteregeling van een centrale verwarmingsinstallatie door middel van thermostatische kranen of een kamerthermostaat met tijdsinschakeling	1341	A3410
Energie-audit van de woning	1341	A3410
<i>Indien uitgaven meer dan 1 woning betreffen:</i>		
Aantal woningen waarop de uitgaven betrekking hebben	1342	A3420
<i>Totaal bedrag van de belastingvermindering waarop voor aanslagjaar 2010 aanspraak wordt gemaakt voor de uitgaven voor:</i>		
Isolatie van daken, muren en vloeren	1343	A3430
Andere in aanmerking komende werken	1344	A3440

Men dient wel in het achterhoofd te houden dat voor tweede woningen men niet kan achterhalen in welke gemeente deze woning staat.

5. Illustraties

We geven eerst enkele statistische begrippen mee die vermijden dat de resultaten verkeerd geïnterpreteerd worden. Ze zijn veelal van toepassing bij gegevens die onderverdeeld worden in klassen.

Voor de meeste data die we aangevraagd hebben worden de aangiften met buitenlandse inkomsten uit de analyse gelaten omdat deze categorie zeer heterogeen is en de interpretatie van de statistieken niet eenvoudig is (belastingverdragen, grensarbeiders, ...). Voor het inkomstenjaar 2008 werden er op die manier 51 490 aangiften niet mee opgenomen in de analyse, of 1,3% van het totaal aantal aangiften.

5.1 Statistische interpretatie van de gegevens.

We bespreken (1) het verschil tussen modus, mediaan en gemiddelde, (2) het fenomeen Will Rogers en (3) het Simpson-Yule effect.

1. Het verschil tussen modus, mediaan en gemiddelde is zeker voor een variabele als het inkomen zeer belangrijk. Als we kijken naar de figuur 4 de verdeling van het netto belastbaar inkomen zien we dat de modus - de klasse waartoe de meeste mensen behoren - links ligt rond de 11 000 euro, de mediaan ligt rond de 21 000 euro (50% van de mensen verdient meer/minder dan dit bedrag) terwijl het gemiddelde bedrag nog hoger ligt, omdat de uitschieters van hoge inkomens rechts op de grafiek hierbij zwaar doorwegen. Bij de bespreking van de resultaten gebruiken we veelal gemiddelden.
2. Het fenomeen Will Rogers beschrijft het feit dat door de samenstelling en grootte van de subgroepen te veranderen, de evoluties van de subgroepen kunnen verschillen van het totaalbeeld. Deze eigenschap werd komisch beschreven door Will Rogers.

“Toen de Okies migreerden van Oklahoma naar California, droeg dit bij tot een stijging van het gemiddeld intelligentieniveau van beide staten.” - Will Rogers, over de geografische migratie tijdens de economische depressie van de jaren 30 -

Uiteraard verandert er niets aan het intelligentieniveau van de bevolking van de twee staten samen, al lijkt dit zo te zijn als men beweert dat elke staat intelligenter wordt. Voor de woningmarkt zal het verschil tussen huurders en eigenaars tot gelijkaardige misvattingen kunnen leiden.

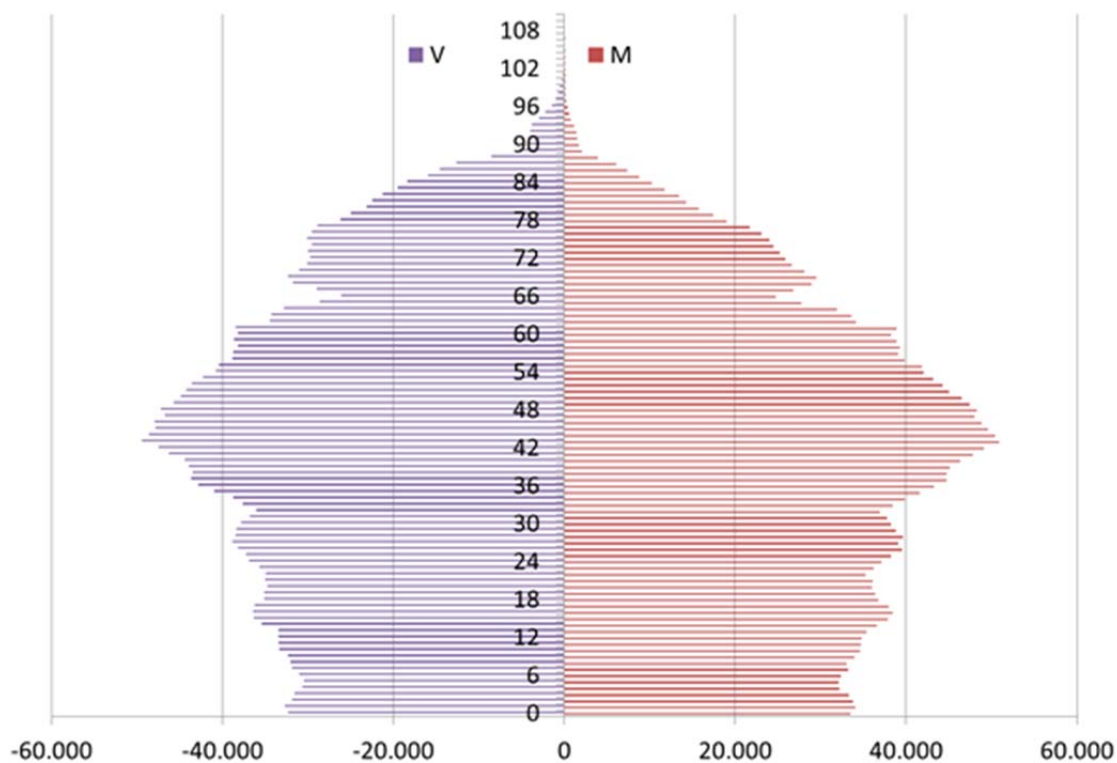
Als een groter deel van de bevolking start op de eigenaarsmarkt, kan dit immers leiden tot een daling van het gemiddeld inkomen van zowel de eigenaars als de huurders. Dit in de veronderstelling dat het extra deel van de bevolking dat start op de eigenaarsmarkt een hoger inkomen heeft als de gemiddelde huurder, en een lager inkomen dan de gemiddelde eigenaar.

3. Het Simpson-Yule effect, ook wel de Simpson's paradox genoemd, geeft weer dat het effect dat men meet bij elke subklasse omgekeerd kan zijn aan het totale geaggregeerde effect. Toegepast op de woningmarkt vinden we bijvoorbeeld voor sommige leeftijdscategorieën dat voor zowel bij de groep eigenaars, als huurders, het inkomen per persoon van alleenstaanden hoger is dan dit

van samenwonenden. Het gemiddeld inkomen per persoon van een alleenstaande kan dan toch lager zijn dan dit van een samenwonende in het algemeen (geaggregeerd niveau). Het aandeel huurders, met in het algemeen een lager inkomen, is immers hoger bij de alleenstaanden, waardoor deze klasse bij alleenstaanden zwaarder doorweegt. Zie tabel 8 voor een illustratie.

Dergelijke effecten moet men in het achterhoofd houden bij de bespreking van resultaten met opdelingen tussen eigenaars en huurders, en alleenstaanden en samenwonenden. Daarnaast speelt de leeftijdsspecifieke samenstelling van de bevolking ook een grote rol. De bevolkingspiramide voor Vlaanderen in figuur 3 toont alvast hoe de samenstelling er anno 2008 uitziet.

Figuur 3 Bevolkingspiramide Vlaams Gewest, volgens geslacht in aantallen (2008)



Bron ADSEI, eigen verwerking

5.2 Huishoudens

5.2.1 Fiscale huishoudens

Voor inkomstenjaar 2008 tellen we 3 589 172 aangiften. Hierbij dient men nog 249 607 bij te tellen, het aantal aangiften met nul totaal netto belastbaar inkomen. 1 januari 2009 waren er 2 601 266 administratieve huishoudens in Vlaanderen. Er zijn dus **47,5% meer fiscale huishoudens dan administratieve huishoudens**.

Zoals uit de beschrijving naar voor kwam, mag men het aantal fiscale huishoudens niet vergelijken met het aantal administratieve huishoudens. Indien we meer in detail gaan kijken, per leeftijdscategorie, zien we dat bij de jongeren de vertekening zoals verwacht het grootste is. Inwonende volwas-

sen kinderen die verder studeren en tegelijkertijd wat bijverdienen zijn moeilijk te classificeren. In het deel over fiscale inkomens gaan we hier dieper op in. Voor de leeftijdscategorie 35-44 jaar veronderstellen we dat de discrepantie voornamelijk komt door het groeiend aantal feitelijk samenwonenden. Voor de categorie 45-64 jaar benadert het aantal fiscale huishoudens in grotere mate het aantal administratieve huishoudens. Voor ouderen (65+) zien we terug een toenemend verschil. Dit is logisch aangezien bij deze categorie een zeker aandeel ofwel bij de kinderen inwoont, ofwel collectief woont.

Tabel 6 **Overzicht fiscale en administratieve huishoudens volgens leeftijd, 1 januari 2009**

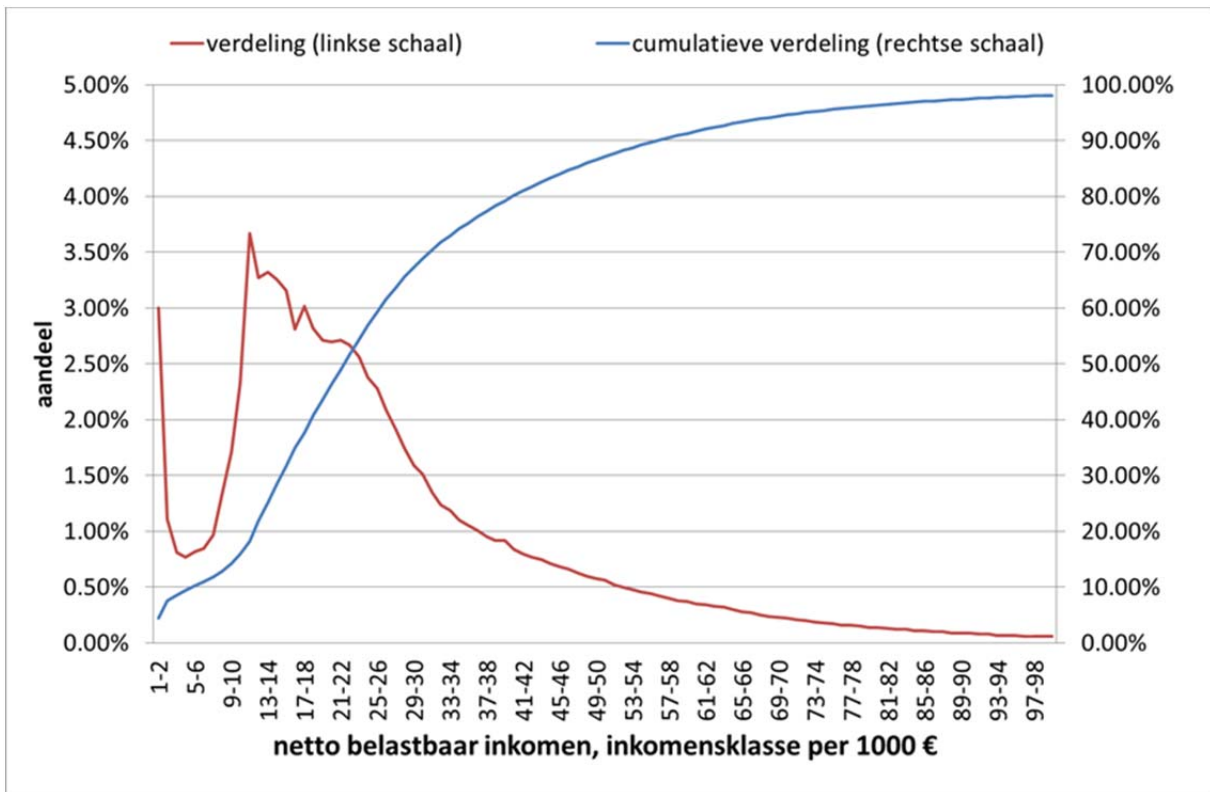
Leeftijdscategorie	Fiscale HH	Administratie HH (leeftijd referentiepers.)	Verhouding fiscale/ administratie (%)
onder 25	501 649	53 698	934
25-34 jaar	579 666	346 892	167
35-44 jaar	592 122	496 221	119
45-64 jaar	1 069 061	987 399	108
65+	846 674	717 056	118

Bron ADSEI, FOD Economie, eigen verwerking

5.3 Inkomens

Onderstaande figuur die de verdeling van het netto belastbaar inkomen per aangifte weergeeft, toont dat het netto belastbaar inkomen per aangifte/fiscaal huishouden eerder laag is. Via de rechter y-as zien we dat 50% van de fiscale huishoudens een netto belastbaar inkomen van minder dan 21-22 000 euro heeft. In wat volgt zullen we dit beeld dan ook scherper stellen.

Figuur 4 Verdeling van netto belastbaar inkomen per aangifte volgens inkomensklasse, Vlaams Gewest 2008



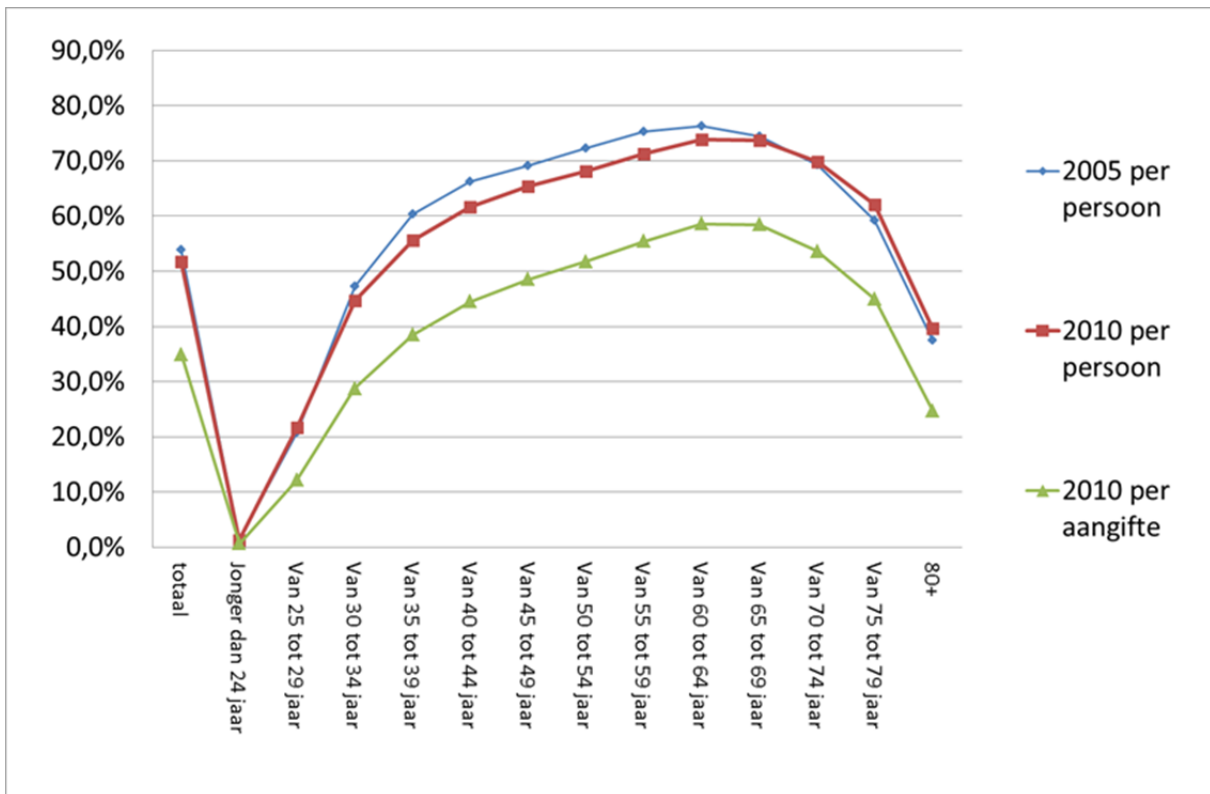
Bron ADSEI FOD Economie Fiscaal inkomen per belastingplichtige

Het aantal fiscale huishoudens kan beter niet gebruikt worden als indicator van het werkelijk aantal huishoudens, omdat het gemiddeld fiscaal inkomen per aangifte niet informatief is. Bij een toenemend aandeel individuele aangiften kan dit gemiddeld inkomen immers dalen, al stijgen de inkomens van de personen die een aangifte indienen. In onderstaande figuur wordt de evolutie weergegeven per leeftijdscategorie van het aandeel personen dat een gezamenlijke aangifte doet. Dit verschilt van het aandeel gezamenlijke aangiften, de groene lijn.⁸

De figuur geeft 3 tendensen weer. Het aandeel gezamenlijke aangiften bij jongeren blijft constant. Het aandeel gezamenlijke aangiften bij de actieve bevolking daalt. Voor de oudste leeftijdscategorieën zien we een toename die toe te schrijven is aan het feit dat oude koppels wegens hogere overlevingskansen langer samen hun oude dag kunnen doorbrengen.

⁸ Net zo als het aantal alleenstaande huishoudens hoger is dan het aandeel alleenstaande personen.

Figuur 5 Aandeel gezamenlijke aangiften, per persoon en per aangifte (inkomstenjaar 2005, 2010)



Bron ADSEI FOD Economie (zonder buitenlandse aangiften) eigen verwerking

De mismatch tussen fiscale huishoudens en administratieve huishoudens vormt echter geen probleem indien men het inkomen van een belastingplichtige - veelal een volwassene persoon - wil kennen. Een fiscaal huishouden behelst maximaal twee belastingplichtigen (de twee kolommen bij een belastingaangifte). In het geval van een gemeenschappelijke aangifte kan men het inkomen per belastingplichtige dus benaderen door het gemeenschappelijk inkomen te delen door twee. Tabel 7 geeft dit weer. Hoewel globaal gezien bij een gezamenlijke aangifte het gemiddeld inkomen per persoon 3 635 euro hoger ligt dan bij een individuele aangifte, zien we dat dit voor het grootste deel verklaard wordt door het hoge aandeel individuele aangiften bij de leeftijdscategorieën met lage inkomens (jongeren en senioren). Indien we paarsgewijs per leeftijdscategorie de vergelijking maken, ligt het gemiddeld inkomen per persoon bij de gezamenlijke in de leeftijdscategorieën tussen 25-65 jaar slechts 655 euro hoger.

Een meer gedetailleerde analyse op gemeentelijk niveau gaf gemiddeld gelijkaardige verschillen tussen de leeftijdscategorieën, hoewel er wel bepaalde gemeenten zijn die opmerkelijke verschillen vertonen.

Er treedt wel een opmerkelijk verschil op wanneer we een gelijkaardige berekening uitvoeren op de data waarbij aangiften met buitenlandse inkomsten buiten beschouwing laten. Het beroepsinkomen van een 30-jarige die een gemeenschappelijke aangifte doet, blijkt dan plots ongeveer 2 000 euro hoger te liggen dan bij een individuele.

Een andere opmerkelijke vaststelling is dat 99% van de individuele aangiften een beroepsinkomen heeft, terwijl dit bij de gezamenlijke aangiften slechts 76% bedraagt.

De inkomensverdeling volgens leeftijdscategorieën werpt alvast een nieuw licht op figuur 4 met de algemene verdeling van de inkomens. Studentenjobs en pensioenen in combinatie met een hoger aandeel individuele aangiften voor de bijhorende leeftijdscategorieën zorgen voor een groot aandeel lage netto belastbare inkomens per aangifte.

Tabel 7 Gemiddeld inkomen per persoon volgens type aangifte en leeftijd, inkomstenjaar 2008

Leeftijdscategorie	Individuele aangifte	Gezamenlijke aangifte
Van 20 tot 24 jaar	11 329	13 875
Van 25 tot 29 jaar	21 004	19 551
Van 30 tot 34 jaar	23 850	23 450
Van 35 tot 39 jaar	25 234	26 143
Van 40 tot 44 jaar	25 704	27 350
Van 45 tot 49 jaar	25 896	27 906
Van 50 tot 54 jaar	25 401	26 893
Van 55 tot 59 jaar	23 534	24 197
Van 60 tot 64 jaar	20 511	20 886
Van 65 tot 69 jaar	17 298	16 303
Van 70 tot 74 jaar	15 602	12 806
Van 75 tot 79 jaar	15 324	11 891
Van 80 tot 84 jaar	14 893	11 636
85 jaar en meer	14 031	11 406
Total	18 365	22 000

Bron: ADSEI FOD Economie

5.3.1 Evolutie fiscaal inkomen

In sommige gevallen zal het inkomen per **belastingplichtige per leeftijdscategorie** niet ideaal zijn, bijvoorbeeld indien men een gemiddeld inkomen van een gemeente wil kennen. Soms wordt de tijdreeks van het **fiscaal inkomen per inwoner** gebruikt om de inkomensevolutie te duiden. Doordat de som van alle inkomens door alle inwoners wordt gedeeld, speelt het onderscheid individuele/gezamenlijke aangifte geen rol meer. Toch is dit concept ook onderhevig aan evoluties in de samenstelling van de bevolking. Kinderen hebben echter geen inkomen en verschuivingen in de aandelen kinderen en studenten wegen zo door in het fiscaal inkomen per inwoner. Het fiscaal inkomen meten **per volwassene** in plaats van per inwoner lijkt een eerste aanpassing. Dit komt waarschijnlijk sterk in de buurt van het **inkomen per belastingplichtige**.

Om een goed beeld te krijgen van de huishoudevolutie kan men de som van de inkomens delen door het aantal administratieve huishoudens in een regio om **het inkomen per huishouden** te hebben.

Veel hangt echter af van de vraag welke inkomensevolutie men in kaart wil brengen. Indien men een inkomensevolutie wilt meten die niet beïnvloed wordt door demografische compositie-effecten is de Paasche index een toepasselijke formule. Dergelijke indices zuiveren de compositie-effecten weg, door de samenstelling van de bevolking doorheen de tijd gelijk te houden, net gelijk de korf van producten bij de berekening van de consumptie-index vast is doorheen de tijd.

Inkomensindex op basis van Paasche =

$$\frac{\sum \text{inkomen leeftijdscategorie } 1i * \text{aantal personen in leeftijdscategorie } 1i}{\sum \text{inkomen leeftijdscategorie } 0i * \text{aantal personen in leeftijdscategorie } 1i}$$

Hierbij staat i staat voor de leeftijdscategorie en 0 en 1 voor de tijdsperioden over de welke men de verandering wil meten. De formule toont dat tweemaal met dezelfde hoeveelheden gewogen wordt, in het geval van de Paasche index is dit de laatste periode (aantal personen in tijdstip 1).⁹

5.3.2 De invloed van woonfiscaliteit op fiscale inkomens

Hoewel we in het punt 5.4 dieper ingaan op de resultaten van de woonfiscaliteit, bespreken we hier de relatie tussen de woonfiscaliteit en het inkomen. Veranderingen in de woonfiscaliteit zorgen er voor dat het netto belastbaar inkomen geen goede meeteenheid is, - in het algemeen, niet alleen voor woningmarktonderzoek -. Het netto belastbaar inkomen is het totale netto-inkomen vermindert met de belastingaftrekken, maar voor de belastingverminderingen. Belastingverminderingen veranderen het inkomen immers, maar enkel de te betalen belastingen. De verandering van het systeem van bouwsparen (terugbetaling hypothecaire lening voor 2005) naar de woonbonus (aftrek voor enige en eigenwoning sinds 2005) is hierbij belangrijk.

Zo verlaagt de woonbonus immers het netto belastbaar inkomen aangezien het een aftrek is, terwijl het bouwsparen het netto belastbaar inkomen niet beïnvloedt aangezien het een belastingvermindering is. Het regime van fiscaal eigenaarsvoordeel zorgt op die manier voor een verschil in het netto belastbaar inkomen van ongeveer 2 500 euro,¹⁰ of een veertiende maand. Fiscale inkomensstatieken geven sinds de toepassing van de woonbonus bijgevolg een sterke onderschatting van de werkelijke inkomensstijging, en een overschatting van de belastingtarieven. In de paarse kader in tabel 8 zien we dat voor de 30-34-jarigen het netto belastbaar inkomen voor bouwsparen in lijn ligt met het beroepsinkomen, maar dat dit bij de woonbonus meer dan 2 000 euro lager ligt. Een omgekeerd beeld zien we bij de belastingtarieven. Doorheen de tijd zorgt dit voor niet-consistente tijdreeksen. We kunnen het netto belastbaar inkomen op twee manieren aanpassen.

Eenzijds kan men het netto belastbaar inkomen verhogen met de aangegeven bedragen voor de woonbonus, wat erop neerkomt dat de woonbonus als een belastingvermindering verwerkt wordt, net gelijk het bouwsparen. Het veld dat hiervoor in aanmerking komt is het totale netto-inkomen. Hiervan zijn diverse belastingvoordelen, waaronder de woonbonus, nog niet afgetrokken.

Anderzijds kan men enkel focussen op de evolutie van het beroepsinkomen (bezoldigingen, vervangingsinkomens, ...). Het beroepsinkomen wordt niet beïnvloedt door de aftrek van de woonbonus. Bovendien zijn de meeste andere inkomsten (roerend, onroerend, ...) minimaal en verwaarloosbaar voor de meest interessante doelgroep voor woningmarktonderzoek, namelijk personen tussen 25 en 40 jaar. Het verschil tussen de totale netto-inkomsten en de beroepsinkomsten is over het algemeen eveneens klein. Roerende en roerende inkomsten, waarvan de inkomsten in de fiscale aangifte onderschat zijn ten op zichte de werkelijke inkomsten, bedragen gemiddeld nog geen 2% van de beroepsinkomsten.

In tabel 8 wordt gesproken over drie eigenaarstypes op basis van het soort fiscaal voordeel (bouwsparen, woonbonus, overige). Voor jongere leeftijdsgroepen geven de eerste twee categorieën immers een benaderend beeld van het aandeel eigenaars. De categorie 'overige' dient als proxy voor

⁹ De Laspeyres of Fisher index kunnen evengoed dienen.

¹⁰ Enkel het tweede jaar kan een huishouden ten volle van de woonbonus genieten. Het eerste jaar komt enkel de periode sinds de dag van de aanvang van de hypotheeklening in aanmerking.

het aandeel huurders en inwonenden. Dit in de veronderstelling dat het grootste deel van de eigenaars tussen de 30-34 jaar hun eerste hypotheeklening nog niet hebben afbetaald en genieten van een fiscaal woonvoordeel.

Indien we in tabel 8 naar de evolutie van het beroepsinkomen kijken merken we dat dit voor de leeftijdscategorie 30-34 jaar gemiddeld met slechts 9% gestegen is. Bij niet-eigenaars nog geen 2%. Dit laatste kan verklaard worden doordat de inkomensongelijkheid of het aandeel vervangingsinkomens in deze categorie toeneemt. Maar eveneens door een zuiver compositie-effect,¹¹ namelijk het feit dat een deel van de groep niet-eigenaars - waarschijnlijk met hogere inkomens - in grotere mate de stap naar eigendom gezet hebben, wat we op basis van de resultaten van deel 5.4 kunnen veronderstellen. Daarnaast dient men rekening te houden met de sterke migratiestromen in deze leeftijdscategorieën.

Tabel 8 Gemiddeld beroepsinkomen, netto belastbaar inkomen, en gemiddelde aanslagvoet per type eigenaar, per type aangifte, 2005 en 2010 voor 30-34-jarigen, Vlaams Gewest, aangiften zonder buitenlandse inkomsten

Type aangifte	Eigenaarstype	Beroepsinkomen 2005 (€)	Beroepsinkomen 2010 (€)	Netto belastbaar inkomen 2010 (€)	Aanslagvoet 2010 (%)	Beroepsinkomen (2005-2010) (%)
Gemeensch. aangifte	Bouwsparen	23 467	25 578	25 808	25,4	9,0
	Woonbonus	24 024	26 993	24 803	27,7	12,4
	Overige	16 616	16 276	16 642	21,7	-2,0
Gemeensch. aangifte Totaal		21 649	24 029	23 035	25,7	11,0
Individ. aangifte	Bouwsparen	25 488	27 141	27 512	26,9	6,5
	Woonbonus	26 171	28 827	26 739	29,3	10,1
	Overige	17 736	18 086	18 518	26,1	2,0
Individuele aangifte Totaal		20 671	22 262	21 928	27,1	7,7
Vlaams Gewest Totaal		21 134	23 051	22 423	26,5	9,1

Bron ADSEI FOD Economie, eigen verwerking

Het rode vierkant in tabel geeft de Simpson's paradox weer. Door het inkomen voor elke subcategorie te vergelijken krijgen we een rooskleurig beeld van het inkomen bij de individuele aangifte, dat voor elke subcategorie groter is als bij de gemeenschappelijke. Algemeen is het geaggregeerd gemiddelde inkomen (Totaal) bij de gemeenschappelijke aangifte echter hoger. Het aandeel 'overige' weegt immers veel zwaarder door bij individuele aangifte, terwijl bij gezamenlijke aangiften het grootste deel eigenaar is.

5.3.3 Inkomensevolutie van een cohorte

Aangezien de data longitudinaal opvraagbaar zijn, kan men de inkomens van een zelfde groep personen doorheen de tijd opvolgen. Dergelijke data-aanvraag vergt echter veel tijd. Op basis van de beschikbare geaggregeerde data kunnen we echter eveneens een idee krijgen van deze effecten. We

¹¹ Het belang van compositie-effecten kan worden geïllustreerd met de Simpson's paradox. In de tabel is ook een dergelijke paradox terug te vinden. We zien namelijk dat niet-eigenaars voor elk eigenaarstype een hoger inkomen hebben dan bij eigenaars. Het totaalbeeld is echter net omgekeerd: het gemiddeld inkomen van een niet-eigenaar is lager dan dit van een eigenaar.

kunnen namelijk de inkomens van de leeftijdsgroep 30-34 jaar in 2005 vergelijken met de inkomens van de leeftijdsgroep 35-39 jaar in 2010, waarbij we ervan uitgaan dat dit grosso modo dezelfde personen zijn. Het dient wel onderzocht te worden in welke mate de samenstelling van deze groep beïnvloed wordt door migratie - zeker indien men op gemeenteniveau dergelijke analyse uitvoert - maar het laat toe om een benaderend beeld te krijgen hoe het inkomen van een persoon verandert doorheen de tijd. Een cohorte-effect¹² is dan een som van een leeftijdseffect - met veelal een stijgend inkomenspatroon tijdens de actieve loopbaan en een daling daarna - en een tijdseffect dat meet hoe het inkomen van eenzelfde leeftijdsgroep verandert doorheen de tijd.

Cohorte-effect = leeftijdseffect + tijdseffect

Indien we dit toepassen op 30-34-jarigen in 2005 en 35-39-jarigen in 2010 voor het beroepsinkomen per persoon vinden we volgende resultaten:

- tijdseffect = 9,1%, de 30-34-jarigen in 2010 verdienen 9% meer dan de 30-34-jarigen in 2005. Dit resultaat vinden we ook terug in tabel 8;
- leeftijdseffect = 18,1%, de 35-39-jarigen in 2010 verdienen 18,1% meer dan hun 5 jaar jongere collega's in 2010;
- Cohorte-effect = 26,7%, de 30-34-jarigen in 2005 verdienen 5 jaar later in 2010 gemiddeld 26,7% meer.

Hoewel het geen exacte cohorte is omdat de groep 30-34-jarigen in 2005 niet exact dezelfde groep is als de 35-39-jarigen in 2010, lijkt de berekening redelijk robuuste resultaten te geven, de som van het tijdseffect en het leeftijdseffect (27,2%) ligt redelijk in lijn met de directe berekening van het cohorte-effect (26,7%).

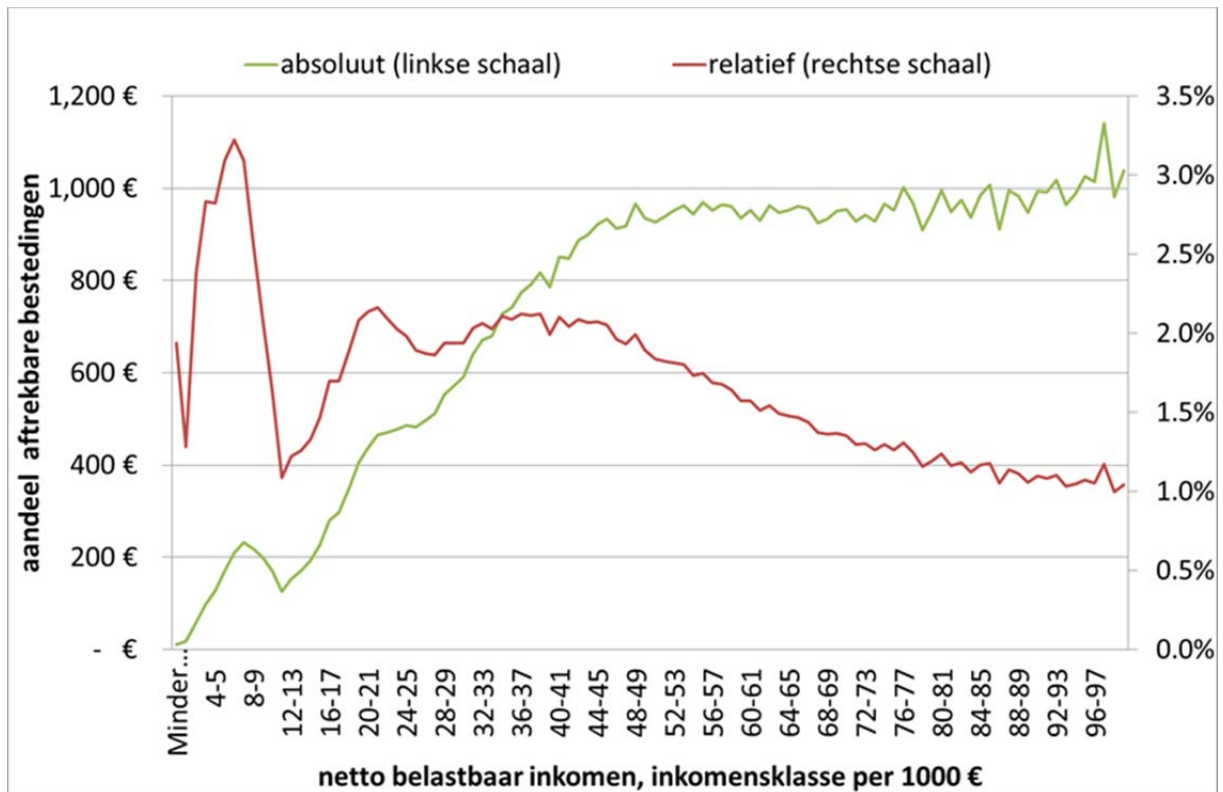
5.3.4 Overige elementen omtrent de inkomens

De data die we opgevraagd hebben beperkten zich voornamelijk tot de mogelijkheid om na te gaan in welke mate het fiscaal inkomen een goede indicator kan zijn van het inkomen, voornamelijk in relatie met het fiscaal voordeel voor eigendomsverwerving. In dit rapport zijn voornamelijk de leeftijdscategorieën behandeld. Maar de data zijn op gemeenteniveau en soms zelfs op statistisch sectorniveau aangeleverd binnen de normen van de privacywetgeving. Regionale inkomensverschillen worden in dit verkennend rapport evenwel niet in kaart gebracht, vermits ze voor woningmarkt-onderzoek pas interessant zijn als we ze vergelijken met andere gegevens zoals de woningprijzen, ...

Diverse andere bevragingen zijn echter mogelijk, al zal dit op gewest niveau eenvoudiger zijn dan op gemeente niveau omdat de controle op privacy wetgeving arbeidsintensief is. Daarnaast beheert ADSEI/FOD Economie niet enkel de data, maar publiceert ze zelf ook zeer veel data in handige excel files. Onderstaande figuur volgt rechtstreeks uit een dergelijke excel file. Het nadeel is wel dat deze data veelal de gegevens weergeven per fiscale aangifte zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en individuele aangifte.

¹² Zie Heylen en Winters (2010) voor een toepassing van de cohorte-analyse op eigenaarschap. Meer algemeen worden deze modellen age-period-cohort modellen genoemd.

Figuur 6 Aandeel aftrekbare bestedingen, in absolute bedragen en relatief t.o.v. het inkomen voor diverse inkomensklassen (inkomstenjaar 2008, Vlaams Gewest)



Bron ADSEI FOD Economie, eigen verwerking

5.4 Fiscaal woonvoordeel

Fiscale aangiften bieden de mogelijkheid een benaderend beeld van het aandeel eigenaars te schetsen indien men ervan uitgaat dat deze eigenaars beroep doen op een fiscaal woonvoordeel (bouwsparen of woonbonus). Op basis van het kadastraal inkomen (KI) is dit niet het geval omdat dit veelal niet dient te worden aangegeven. Het KI dient wel aangegeven te worden voor tweede woningen, als ook voor personen die van het bouwsparen genieten.

5.4.1 Eigenaars

Vooraleer we starten om op basis van de fiscale inkomens het aandeel eigenaars te schetsen is het belangrijk te melden dat het aandeel eigenaars veelal gedefinieerd wordt als het aantal woningen dat door de eigenaars zelf bewoond wordt, of als het aandeel huishoudens dat eigenaar is. Zie Proxenos (2002) voor een overzicht hoe eigenaarschap in diverse landen gedefinieerd wordt. In deze analyse gaan we na welk aandeel van de bevolking eigenaar is, wat dus niet vergeleken kan worden met eigenaarspercentages van huishoudens zoals in Heylen en Winters (2010).

Zoals uit onderstaande formule blijkt, zorgen jongvolwassenen die bij de ouders inwonen in onze berekening voor lagere eigenaarspercentages, waar dit bij de meeste andere definities niet het geval is aangezien inwonenden niet in de analyse mee opgenomen worden.

$$\text{Eigenaarspercentages} = \frac{\text{eigenaar}}{\text{totale bevolking}} = \frac{\text{eigenaar}}{\text{eigenaar} + \text{huurder} + \text{inwonenden}}$$

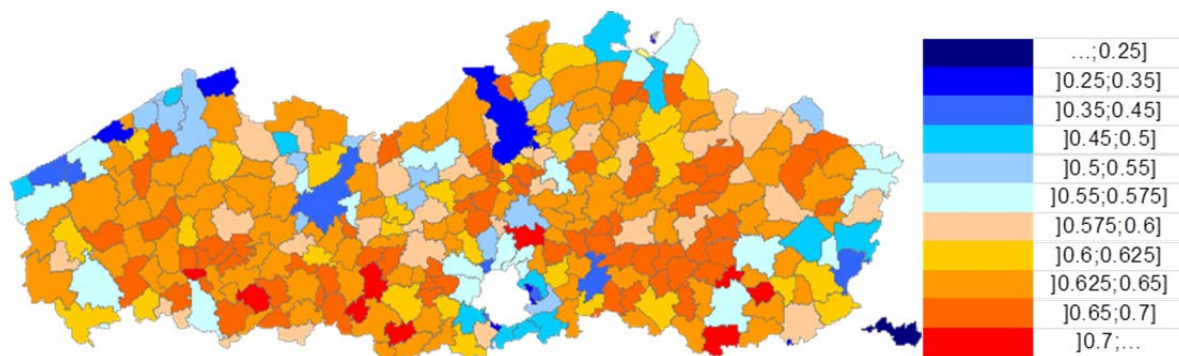
Aangezien koppels in grotere mate eigenaar zijn, zal onze berekening op basis van bevolking dan weer hogere eigenaarspercentages weergeven dan deze gebaseerd op huishoudens. Een koppel wordt in onze berekening immers tweemaal geteld, waar dit niet het geval is bij een berekening in huishoudens.

Bovendien is de groep eigenaars die we via de fiscale aangiften in kaart brengen een onderschatting. Iedereen die van de woonbonus of het bouwsparen geniet is een eigenaar, maar niet iedereen die eigenaar is geniet van de woonbonus of het bouwsparen. De groep eigenaars is het hoogst in de categorie 35-39 jaar, namelijk 61%.

De fiscale inkomensdata zijn echter vooral interessant omdat ze toelaten om de regionale verscheidenheid en de jaarlijkse evoluties te schetsen van het aandeel eigenaars in diverse leeftijdscategorieën.

In onderstaande figuur ziet u de regionale verscheidenheid van personen die beroep doen op het fiscaal eigenaarsvoordeel. De centrumsteden, de kust, de Brusselse rand en Nederlandse grensgemeenten tonen een beduidend lager aantal personen die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen, veelal onder de 50%.

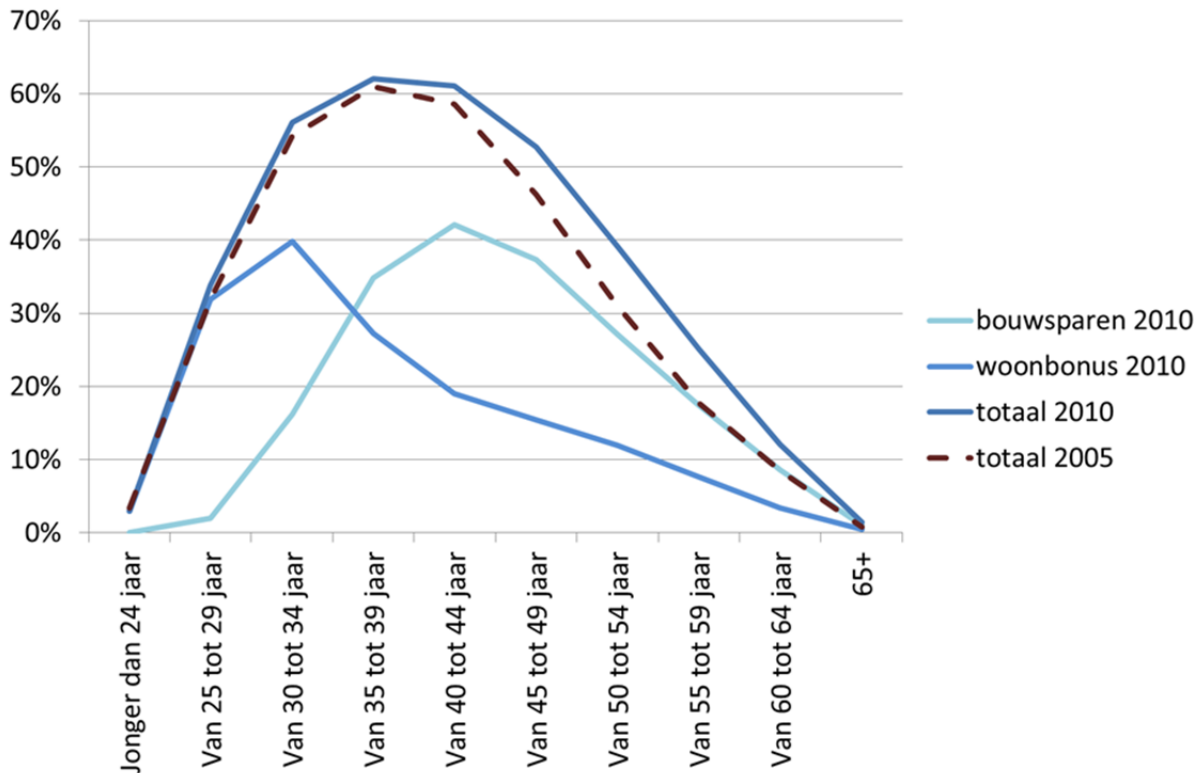
Figuur 7 Aandeel personen dat beroep doet op fiscaal eigenaarsvoordeel, 35-39-jarigen, inkomstenjaar 2010, Vlaams Gewest.



Bron ADSEI/FOD Economie, eigen verwerking (zonder buitenlandse aangiften)

Onderstaande figuur geeft de evolutie weer van het fiscaal eigenaarsvoordeel. Voor het inkomstenjaar 2005 werd de opsplitsing tussen woonbonus en bouwsparen niet gemaakt omdat de woonbonus toen net gestart was. Voor 2010 zien we dat een groot deel van de huishoudens nog gebruik maakt van het bouwsparen.

Figuur 8 Evolutie van het aandeel personen die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen volgens leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2005 en 2010, Vlaamse Gewest)



Bron ADSEI FOD Economie

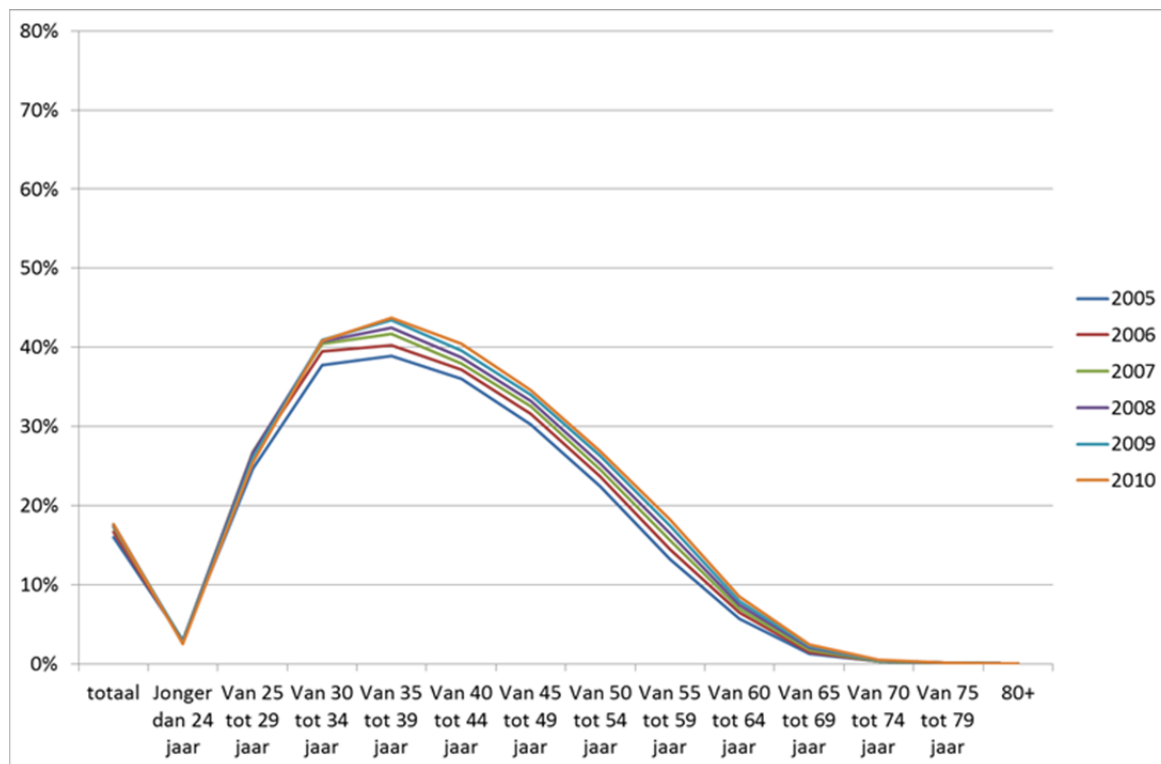
Het aandeel eigenaars voor alle leeftijdscategorieën tot 40 jaar is tussen 2005 en 2010 gemiddeld met iets meer dan 1% toegenomen. Onderstaande tabellen en figuren geven een gedetailleerder beeld weer waarbij een verdere opsplitsing gemaakt wordt tussen gezamenlijke en individuele aangiften. Zoals verwacht is het aandeel personen dat gebruikt maakt van een eigenaarsvoordeel bij de gezamenlijke aangiften een stuk hoger.

Tabel 9 Evolutie van het aandeel personen die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen volgens leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2005 tot 2010, Vlaamse Gewest, zonder buitenlandse inkomsten)

	2005 (%)	2006 (%)	2007 (%)	2008 (%)	2009 (%)	2010 (%)
Aandeel personen dat beroep doet of fiscaal eigenaarsvoordeel						
<i>Totaal</i>	25	26	26	26	27	27
Jonger dan 24 jaar	3	3	3	3	3	3
Van 25 tot 29 jaar	31	33	33	33	33	33
Van 30 tot 34 jaar	53	53	54	54	55	55
Van 35 tot 39 jaar	59	59	60	60	60	61
Individuele aangiften						
<i>Totaal</i>	16	17	17	17	18	18
Jonger dan 24 jaar	3	3	3	3	3	3
Van 25 tot 29 jaar	25	26	27	27	26	25
Van 30 tot 34 jaar	38	40	41	41	41	41
Van 35 tot 39 jaar	39	40	42	42	43	44
Gezamenlijke aangiften						
<i>Totaal</i>	33	34	34	34	35	35
Jonger dan 24 jaar	29	32	32	33	35	36
Van 25 tot 29 jaar	57	59	60	60	61	62
Van 30 tot 34 jaar	70	70	70	71	72	73
Van 35 tot 39 jaar	72	73	73	73	73	74
Aandeel personen dat gezamenlijke aangifte doet						
<i>Totaal</i>	53,9	53,1	52,5	52,1	52,0	51,7
Jonger dan 24 jaar	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Van 25 tot 29 jaar	20,8	20,1	19,7	19,9	20,9	21,7
Van 30 tot 34 jaar	47,3	45,8	44,5	44,0	44,3	44,7
Van 35 tot 39 jaar	60,4	58,8	57,3	56,4	55,9	55,6

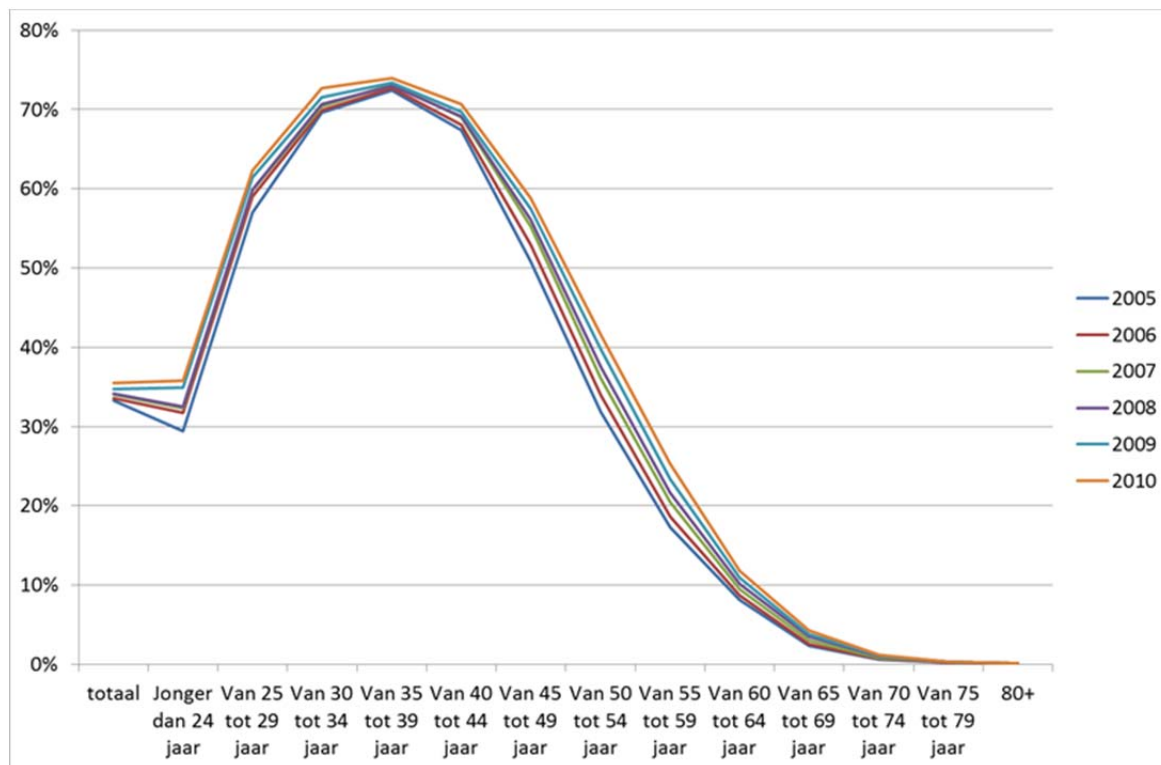
Bron ADSEI FOD Economie

Figuur 9 Evolutie van het aandeel personen met individuele aangifte die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen volgens leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2005 tot 2010, Vlaamse Gewest, zonder buitenlandse inkomsten)



Bron ADSEI FOD Economie

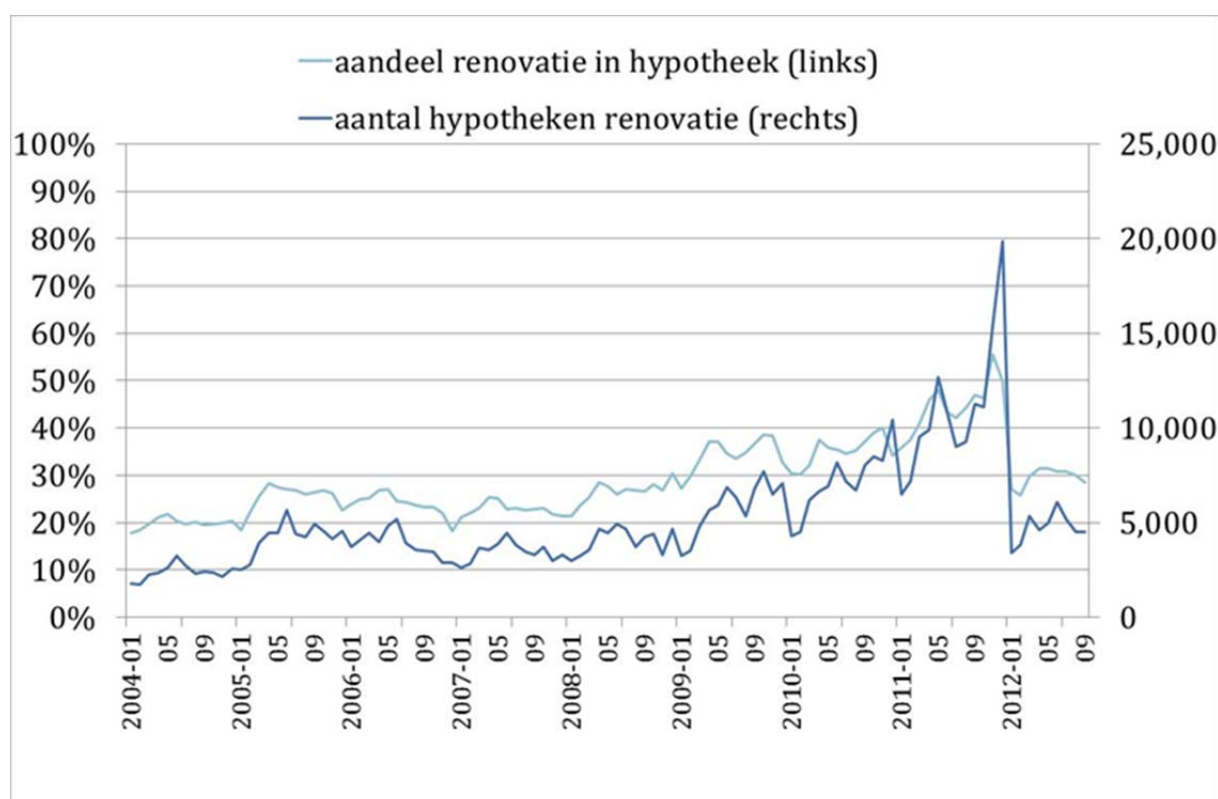
Figuur 10 Evolutie van het aandeel personen met een gezamenlijke aangifte die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen volgens leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2005 tot 2010, Vlaamse Gewest)



Bron ADSEI FOD Economie

De grootste toename van het fiscaal eigenaarsvoordeel zien we echter bij de leeftijdscategorieën boven de 40 jaar. Zo geniet 37% (+7,6%) van de 50-54-jarigen van een fiscaal eigenaarsvoordeel. Uiteraard is dit percentage geen indicator van het aandeel eigenaars aangezien op deze leeftijd een groot deel van de huishoudens hun hypotheek reeds hebben afbetaald. De stijging kan verklaard worden doordat de verhuismobiliteit binnen deze leeftijdscategorie is toegenomen, of door een verlenging van de looptijden van de hypothecaire leningen. Op basis van cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet, zie figuur 11, verwachten we echter dat de toename vooral te wijten is aan een toename van het aantal renovaties. Eind 2011 werden zo meer dan 50% van alle afgesloten hypotheekleningen aangegaan voor een renovatie. Zoals er bij het systeem van bouwsparen een onderscheid kon gemaakt worden tussen leningen voor nieuwbouw of aankoop van een bestaande woning, lijkt het interessant om een onderscheid te maken tussen leningen voor de aanschaf van een woning en renovatieleningen, zodat evoluties beter opgevolgd en ook gemonitord kunnen worden.

Figuur 11 Evolutie hypothecair krediet voor renovatie, België



Bron UPC-BVK

5.4.2 Woonvoordeel, longitudinale analyse

In vorige sectie werd een beeld gegeven van het aandeel personen dat geniet van een fiscaal eigenaarsvoordeel. Dit aandeel is eigenlijk het aandeel personen dat een jaar geleden van het fiscaal eigenaarsvoordeel genoot, vermeerkt met diegene die er dit jaar zijn bijgekomen en verminderd met diegene die sinds het huidige jaar niet langer van het voordeel genieten.

Om nu op een meer effectieve manier de recente evoluties op te volgen focussen we ons in dit deel op het aandeel personen dat dit jaar eigenaar is geworden wat voor jongere leeftijdscategorieën benaderd kan worden door het aandeel personen dat dit jaar van het voordeel geniet, maar het jaar

voordien niet (woonbonus of bouwsparen). Dit kan door de databank longitudinaal te bevragen. Aangezien men ook van de woonbonus kan genieten voor renovaties zal een dergelijke benadering voor + 40-jarigen niet passen.

Uit tabel 9 blijkt dat het grootste deel van de bevolking eigenaar wordt in de leeftijdscategorie 25-29 jaar, aangezien een persoon met die leeftijd in 2010 7,8% kans heeft om eigenaar te worden in een bepaald jaar. De leeftijdscategorieën zijn nog relatief breed en de suggestie is dan ook om op het niveau van het Vlaams Gewest deze analyse per leeftijdsjaar, overheen de jaren op te volgen.

Indien men alle kansen tot eigendomsverwerving binnen bepaalde optelt, dan zien we dat het cumulatief percentage oploopt tot boven 85%. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de sterke migratiecijfers van de laatste jaren, en evenmin met het feit dat er dubbeltellingen in kunnen voorkomen. Een persoon kan voor een tweede maal een woning verwerven met in tussentijd een periode van niet-eigenaarschap.

Tabel 10 Evolutie van de kans op eigendomsverwerving volgens personen die beroep doen op fiscale eigenaarsvoordelen volgens leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2005 tot 2010, Vlaamse Gewest, zonder buitenlandse inkomsten)

	Jaarlijkse kans tot eigendomsverwerving (%)		Kans tot eigendomsverwerving binnen bepaalde leeftijdscategorie* (%)	
	2010	2006	2010	2006
Jonger dan 25 jaar	1,5	1,7	10,6	12,0
Van 25 tot 29 jaar	7,8	8,0	38,8	40,1
Van 30 tot 34 jaar	4,7	4,7	23,5	23,7
Van 35 tot 39 jaar	2,7	2,4	13,3	11,8

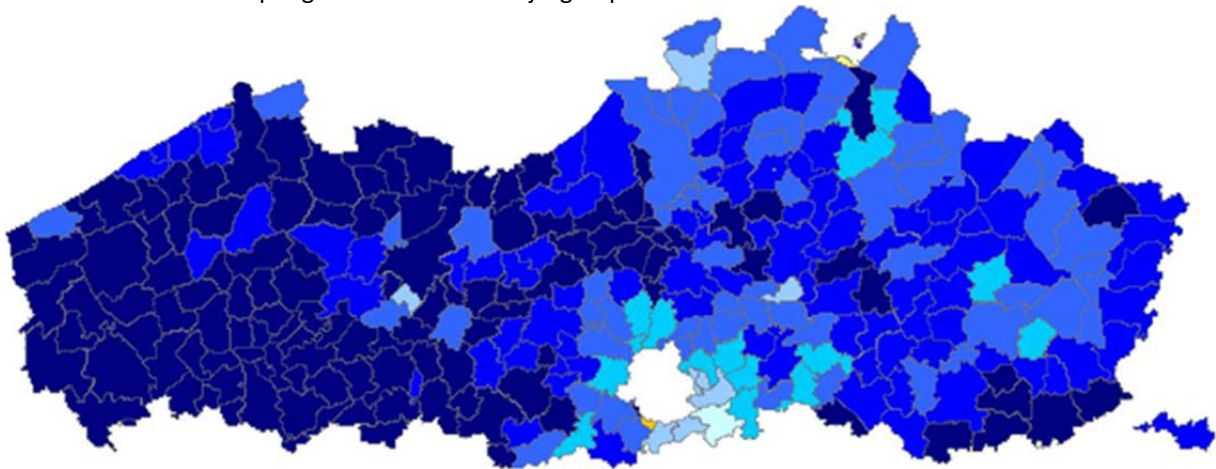
* Benaderd door de jaarlijkse kans te vermenigvuldigen met het aantal jaren van de leeftijdscategorie. Voor jonger dan 25 jaar hebben we de categorie geschat op 18-24 jaar, 7 jaar dus, voor de andere categorieën is dit 5 jaar.

5.4.3 Kadastraal inkomen

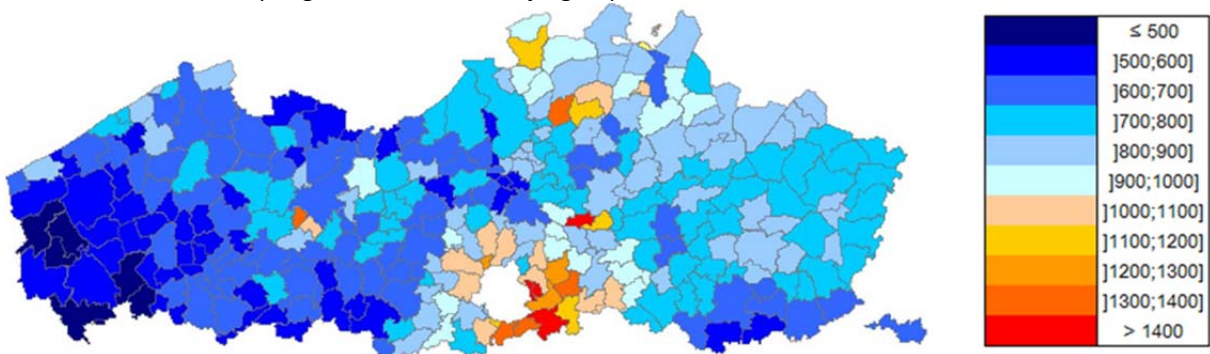
Het kadastraal inkomen bij twee of meer woningen is niet informatief aangezien we enkel de som van het kadastraal inkomen kennen, zonder het aantal woningen te kennen waar deze som betrekking op heeft. Onder het stelsel van bouwsparen dient het kadastraal inkomen nog aangegeven te worden. Onderstaande figuren tonen duidelijk hoe het gemiddeld KI stijgt met de leeftijd. In het algemeen is er ook een oost west tegenstelling in Vlaanderen, met in het westen lagere KI's wat samenhangt met de oudere woningen.

Figuur 12 Kadastraal inkomen eigen woning en onderworpen aan onroerende voorheffing volgens leeftijdscategorie (2009), volgens bouwsparen

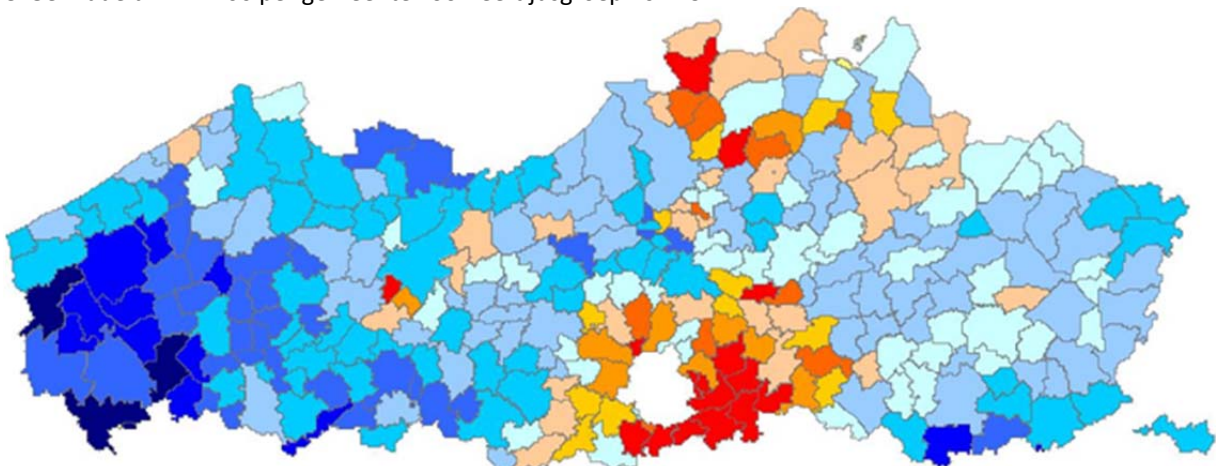
1 Gemiddeld K.I. 1 100 per gemeente voor leeftijdsgroep 20 - 29



2 Gemiddeld K.I. 1 100 per gemeente voor leeftijdsgroep 30 - 39



3 Gemiddeld K.I. 1 100 per gemeente voor leeftijdsgroep 40 - 49

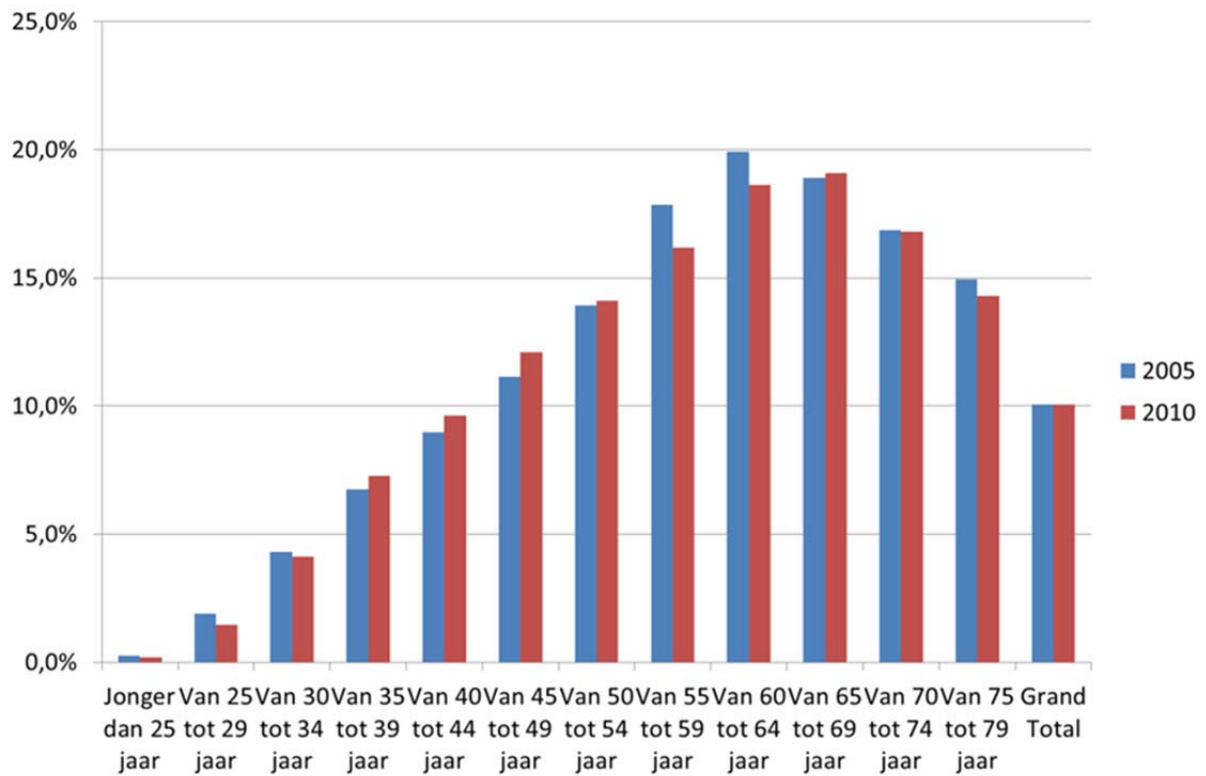


Bron ADSEI FOD Economie, eigen verwerking

5.4.4 Tweede woningen

Het K.I. van gebouwen die niet worden verhuurd, die worden verhuurd aan natuurlijke personen of worden verhuurd aan rechtspersonen die geen vennootschappen zijn, dient te worden aangegeven. Op basis van deze statistiek kan men een beeld krijgen van het aandeel personen die meer dan één woning in België hebben.

Figuur 13 Aandeel personen met meer dan één woning in België per leeftijdscategorie (inkomstenjaar 2010, Vlaams Gewest)



Bron ADSEI, eigen verwerking

6. Besluit en verder onderzoek

Dit onderzoeksrapport had enkel tot doel de mogelijkheden van de IPCAL databank weer te geven voor woningmarktonderzoek. Een eerste exploratief onderzoek toont dat deze op diverse manieren een meerwaarde biedt.

- De mogelijkheid om indicatoren op te stellen voor woningmarktonderzoek. Een zekere kennis en duiding van de fiscaliteit is hiervoor wel nodig, waarvoor dit rapport als beknopt naslagwerk kan dienen.
- In dit rapport zijn enkel voorlopige resultaten getoond. De meerwaarde van deze data als input in woningmarktanalyses (prijsvorming, aanbod, betaalbaarheid, ...) is alvast veelbelovend.
- De databank zal nog sterk aan belang winnen wanneer deze in de toekomst verrijkt wordt met rijksregistergegevens en zo een duidelijk onderscheid gemaakt kan worden tussen koppels, alleenstaanden en inwonenden. Daarnaast is het ook een algemene suggestie voor FOD Economie om meer statistieken te publiceren per belastingplichtige in plaats van fiscaal huishouden.
- Om de vertekening op de evolutie van het netto belastbaar inkomen door de invoering van de woonbonus te elimineren is het gewenst - niet enkel voor woningmarktonderzoek - om de berekening van het netto belastbaar inkomen aan te passen of ook andere inkomensconcepten die niet beïnvloed worden door de woonfiscaliteit te publiceren, zoals het totale netto-inkomen.
- Met het oog op een betere monitoring van het fiscaal wooninstrumentarium suggereren we om aparte velden in de belastingaangifte te voorzien voor de woonbonus naar gelang deze betrekking heeft tot de koop, bouw of renovatie van een woning.
- Afhankelijk van het doel van het onderzoek kan/moet men de data anders bevragen. De databank kan echter niet onbeperkt bevroegd worden vanwege het tijdsintensief karakter. De mogelijkheden tot gedetailleerde regionale analyses zijn daarom nog relatief beperkt. De focus gaat in eerste instantie naar het opstellen van indicatoren en standaard outputs, waartoe dit onderzoek een aanzet gaf.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Details fiscaliteit

B1.1 Overzicht Metadata ADSEI

Tabel B1 Overzicht Metadata ADSEI

Aangiftetype	Een aangifte kan worden ingevuld door één persoon (individuele aangifte) of 2 personen (gemeenschappelijke aangifte). De algemene regel is dat iedereen een individuele aangifte moet invullen, buiten de gehuwden en wettelijk samenwonenden. Zij moeten gezamenlijk een aangifte invullen, behalve in het jaar van het huwelijk of het wettelijk samenwonen en in het jaar van de scheiding of het stopzetten van het wettelijk samenwonen. In het jaar van het overlijden van de partner mag er worden gekozen of er een afzonderlijke of een gezamenlijke aangifte wordt ingevuld. Indien er geen keuze wordt gemaakt, wordt men afzonderlijk belast.
Aanslagjaar	Het aanslagjaar is het jaar waarin de belastingaangifte ingediend wordt. Dit is het jaar na het kalenderjaar waarin de inkomsten werden behaald (inkomstenjaar).
Afzonderlijk netto belastbaar inkomen	Zijn inkomsten die aan een afzonderlijke aanslagvoet worden belast, zoals achterstallen, vervroegd vakantiegeld, eindbelasting op pensioensparen, ...
De gemiddelde aanslagvoet	Is het quotiënt van het totale netto belastbaar inkomen en de totale belastingen.
Deciel	De aangiften van elke administratieve eenheid worden geklasseerd in stijgende volgorde van het totale netto belastbaar inkomen. De aldus verkregen reeksen worden dan onderverdeeld in tien gelijke delen of 'decielen'. Aan het laagste deciel, dat de 10 % aangiften met de laagste inkomens bevat, wordt het nummer 1 toegekend; het laatste deciel, met de 10 % aangiften met de hoogste inkomens, krijgt het nummer 10.
Gemeenschappelijke aangifte	Indien een aangifte door 2 personen worden ingevuld (zie 'aangiftetype').
Gezamenlijk netto belastbaar inkomen	Zijn inkomsten die aan een progressieve aanslagvoet worden belast.
Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per aangifte	Is het quotiënt van het totale netto belastbaar inkomen en het totale aantal aangiften. Het wordt beïnvloed door sterk afwijkende waarden (outliers).
Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner	Is het quotiënt van het totale netto belastbaar inkomen en de bevolking op 1 januari van het aanslagjaar.
Het mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte	Is het inkomen verbonden aan de aangifte, die zich bevindt in het midden van de reeks, wanneer de aangiften geklasseerd worden naar inkomen. Het wordt niet beïnvloed door sterk afwijkende waarden (outliers).
Individuele aangifte	Indien een aangifte door 1 persoon wordt ingevuld (zie 'aangiftetype').
Inkomstenjaar	Het inkomstenjaar is het jaar waarvoor de belastingen verschuldigd zijn.

Interkwartiel verschil	Men bepaalt het inkomen dat overeenkomt met de aangifte die de centrale plaats inneemt in de reeks, gaande van het laagste inkomen tot het mediaaninkomen, nl. Q1 (eerste kwartiel). Evenzo bepaalt men Q3 (derde kwartiel), zijnde het inkomen van de aangifte centraal tussen het mediaaninkomen en het hoogste inkomen. Het verschil van Q3 en Q1 of het interkwartiel verschil geeft een idee van de spreiding van de inkomens rond de mediaan. Het gaat hier om het verschil tussen het hoogste en het laagste inkomen van een verzameling aangiften, die 50% van het totaal aangiften beslaat, en waarvan telkens de helft aan iedere zijde van de mediaan gerangschikt is. Hoe kleiner het interkwartiel verschil, hoe dichter de inkomens rond het mediaaninkomen gegroepeerd zijn, dus hoe kleiner de spreiding.
Interkwartiele asymmetrie	De inkomensverdelingen zijn asymmetrisch. Het gemiddeld inkomen is bijna steeds hoger dan het mediaaninkomen. Een vergelijking van het gemiddeld inkomen en het mediaaninkomen geeft steeds een idee van de asymmetrie. Het rekenkundig gemiddelde van de inkomens wordt immers sterk beïnvloed door extreme inkomens, wat minder geldt voor de mediaan en kwartielen. De asymmetrie kan uitgedrukt worden door de interkwartiele asymmetrie, of de verhouding van het verschil van het derde kwartiel minus de mediaan, en de mediaan minus het eerste kwartiel, ten opzichte van het interkwartiel verschil. Een positieve coëfficiënt wijst erop dat de amplitude van de inkomens tussen kwartielen en mediaan hoger is langs de zijde van de boven de mediaan gelegen inkomens, dan langs de zijde van de lagere inkomens. $(Q3 - Me) > (Me - Q1)$ = asymmetrie rechts. Een negatieve coëfficiënt duidt op het tegenovergestelde, $(Me - Q1) > (Q3 - Me)$ = asymmetrie links. Hoe hoger de coëfficiënten, hoe groter de ongelijkheid tussen de twee amplitudes, $(Q3 - Me) > (Me - Q1)$. Praktisch kan men stellen dat een toename van de interkwartiele coëfficiënt wijst op een groter wordende afstand tussen het mediaaninkomen en de inkomens die met de kwartielen overeenkomen. De inkomensspreiding vergroot en de inkomenscurve wordt meer afgeplat. Hoe hoger de asymmetriecoëfficiënt, hoe groter de spreiding der inkomens boven de mediaan, dus hoe meer het aantal hogere inkomens toeneemt. Hoe hoger het mediaaninkomen, hoe hoger over het algemeen ook de interkwartiele coëfficiënt. Dikwijls neemt ook de asymmetrie toe. Voorgaande waarnemingen gelden meestal niet voor kleine gemeenten. Het aantal belastingplichtigen is er te gering opdat de inkomenscurve een gewoon uitzicht zou hebben. Als de interkwartiele asymmetrie = 0, dan is er symmetrie; dan heeft de meerderheid van de individuen een inkomen die overeenkomt met het mediane inkomen (gemiddeld inkomen = mediaan inkomen = modus van de inkomens).
Interkwartiele coëfficiënt	Om de spreiding te vergelijken van reeksen waarvan de mediaan sterk kan verschillen, kan men bezwaarlijk een absolute spreidingsmaat aanwenden. De interkwartiele coëfficiënt is de verhouding tussen het interkwartiel verschil en de mediaan.
Nul inkomen	Vele belastingplichtigen, die omwille van hun inkomen (jongeren zonder inkomen) of omwille van hun gezinslasten niet belastbaar zijn, komen niet in de statistiek voor.
Percentiel	De aangiften van elke administratieve eenheid worden geklasseerd in stijgende volgorde van het totale netto belastbaar inkomen. De aldus verkregen reeksen worden dan onderverdeeld in honderd gelijke delen of 'percentielen'. Aan het laagste percentiel, dat 1% aangiften met de laagste inkomens bevat, wordt het nummer 1 toegekend; het laatste deciel, met 1% aangiften met de hoogste inkomens, krijgt het nummer 100.

Personenbelasting	De personenbelasting is verschuldigd door de Rijksinwoners. Rijksinwoners zijn de personen die in België hun domicilie of de zetel van hun fortuin hebben gevestigd. Het domicilie is een feitelijke toestand gekenmerkt door het verblijf of het werkelijke wonen in het land; met 'zetel van fortuin' wordt bedoeld, niet de plaats waar de goederen die het fortuin vormen gelegen zijn, doch wel de plaats waaruit de goederen die het fortuin vormen, worden beheerd, dus de plaats waar een persoon de zetel van zijn zaken of van zijn bezigheden heeft. Tot bewijs van het tegendeel worden alle natuurlijke personen die in het Rijksregister ingeschreven zijn geacht hun domicilie of de zetel van hun fortuin in België gevestigd te hebben. Wat de personen betreft die niet zijn ingeschreven in het Rijksregister van de natuurlijke personen, moet de vestiging van de woonplaats of de zetel van het fortuin in België worden beoordeeld volgens de feitelijke omstandigheden. Sinds aanslagjaar 1995 wordt het domicilie van echtgenoten bepaald door de plaats waar het gezin is gevestigd. Het tijdelijk verlaten van het land houdt geen wijziging van domicilie in.
Totaal aantal personen ten laste	De volgende personen kunnen ten laste worden genomen, indien er aan 3 voorwaarden worden voldaan: (1) uw kinderen of geadopteerde kinderen, kleinkinderen of achterkleinkinderen; (2) de kinderen die u volledig of hoofdzakelijk ten laste heeft (voorbeeld: kinderen van wie de ouders uit de ouderlijke macht zijn ontzet; (3) uw ouders, uw grootouders, etc.; (4) uw broers en zusters; (5) de personen die u - toen u kind was - ten laste hadden (voorbeeld: een tante die u na het overlijden van uw ouders tijdens uw jeugd ten laste heeft genomen). De 3 voorwaarden zijn: (1) hij/zij moet deel uitmaken van uw gezin op 1 januari van het aanslagjaar (voor inkomstenjaar 2008 is dit op 01/01/2009); (2) zijn/haar nettobestaansmiddelen mogen een bepaald bedrag niet overschrijden, (3) hij/zij mag geen bezoldigingen ontvangen die u inbrengt als beroepskosten.
Totaal netto belastbaar inkomen	Bestaat uit alle netto-inkomsten verminderd met de aftrekbare uitgaven. Het is eveneens de som van het gezamenlijk belastbaar netto-inkomen en het afzonderlijk belastbaar netto-inkomen.
Totaal nettoberoepsinkomsten	Is de som van de afzonderlijk en de gezamenlijk nettoberoepsinkomsten. Hieronder vallen de wedden en lonen, ziekte-uitkeringen, werkloosheidsuitkeringen, (brug-)pensioenuitkeringen, winsten, baten, wedden van bedrijfsleiders en meewerkende echtgenoten, na aftrek van de beroepskosten.
Totaal netto diverse inkomen	Is de som van de afzonderlijk en de gezamenlijk netto diverse inkomsten, bijvoorbeeld onderhoudsuitkeringen, ...
Totaal netto-inkomen	Is de som van alle netto-inkomsten uit de volgende fiscale categorieën: inkomsten uit onroerende goederen, inkomsten uit en opbrengsten van roerende goederen en kapitalen, beroepsinkomsten en diverse inkomsten. Het is eveneens de som van het gezamenlijk netto-inkomen en het afzonderlijk belastbaar netto-inkomen.
Totaal netto-inkomsten uit onroerende goederen	Hieronder vallen de huuropbrengsten en inkomsten uit woningen (kadastraal inkomen), ...
Totaal netto-inkomsten uit roerende goederen	Is de som van de afzonderlijk en de gezamenlijk netto-inkomsten uit roerende goederen, bijvoorbeeld dividenden, intresten, ...
Totale aftrekbare bestedingen	Zijn de bestedingen die aftrekbaar zijn van het gezamenlijk netto-inkomen, zoals kinderopvang, betaalde onderhoudsuitkeringen, giften, ...
Totale belastingen	Is de som van de staatsbelasting, gemeentebelasting en agglomeratiebelasting.
Welvaartsindex	Is de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per inwoner van een bepaalde administratieve eenheid met het gemiddelde inkomen per inwoner in België. De welvaartsindex van België wordt gelijkgesteld aan 100. Ligt de welvaartsindex van een administratieve eenheid onder de 100, dan betekent dit dat het gemiddelde inkomen per persoon in die administratieve eenheid lager is dan het nationaal gemiddelde inkomen. Heeft de welvaartsindex daarentegen een waarde boven de 100 dan is het gemiddelde inkomen per persoon binnen dat gebied hoger dan het gemiddeld inkomen per Belg.

Bron ADSEI

Bijlage 2 Overige woongerelateerde fiscale elementen

B2.1 Onroerende voorheffing

Zoals reeds eerder werd vermeld, wordt de onroerende voorheffing geheven op het geïndexeerde kadastraal inkomen. De aanslagvoet van de onroerende voorheffing wordt berekend aan de hand van een basistarief en de provinciale en gemeentelijke opcentiemen. Het basistarief bedraagt 2,5% in Vlaanderen en 1,25% in Wallonië en Brussel. Voor sociale woningen gelden lagere tarieven, namelijk 1,6% in Vlaanderen en 0,8% in Wallonië en Brussel. Om de aanslagvoet te bekomen dienen deze basistarieven te worden vermeerderd met de provinciale en gemeentelijke opcentiemen.

In alle gewesten worden er vrijstellingen van onroerende voorheffing toegekend. In bijlage vindt u een overzicht.

B2.2 Registratierechten

Bij de verkoop van een in België gelegen onroerende goed wordt een recht van 12,5% (in het Vlaams Gewest 10%) geheven op de overeengekomen waarde van het onroerend goed. Deze overeengekomen waarde mag echter niet lager zijn dan de verkoopwaarde van het onroerend goed. Wanneer de verkoper en de koper van oordeel zijn dat de overeengekomen prijs lager is dan de minimale verkoopwaarde kunnen zij in de verkoopovereenkomst de (pro-fisco) geschatte verkoopwaarde vermelden. Het registratierecht wordt dan berekend over deze waarde en op deze manier worden boetes wegens tekortschatting vermeden.

Voor bescheiden woningen en kleine eigendommen is er, behalve in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een verlaagd tarief. Dat tarief bedraagt 5% in het Vlaams Gewest en 6% in het Waals Gewest. Voor bepaalde uitzonderingen gelden er andere verlaagde tarieven. In het Waals Gewest worden de registratierechten verminderd tot 10% indien de koper een hypothecair krediet aangaat bij een bepaalde kredietinstelling met sociaal oogmerk. Indien het recht van 6% van toepassing is, wordt dat in deze gevallen verlaagd tot 5%.

In het Vlaams Gewest wordt de heffingsgrondslag voor het registratierecht verminderd met 15 000 euro bij de aankoop van een onroerend goed dat bestemd is als hoofdverblijfplaats. Deze vermindering wordt het abbatement genoemd. Indien voor de financiering van deze aankoop een hypotheek wordt ingeschreven op het aangekochte onroerend goed, wordt dit abbatement verhoogd met 10 000 euro indien het recht van 10% van toepassing is, 20 000 euro indien het recht van 5% van toepassing is of 66 666 euro indien het recht van 1,5% van toepassing is. Deze verhoging wordt ook wel het bij-abbatement genoemd.

Daarenboven bestaat er in het Vlaams Gewest ook een stelsel van meeneembaarheid van eerder betaalde registratierechten. Wanneer er bij de verkoop van de hoofdverblijfplaats binnen 2 jaar een

nieuwe woning wordt gekocht om er de nieuwe hoofdverblijfplaats te vestigen (in het geval van bouwgrond 5 jaar), dan mogen de registratierechten die reeds betaald werden bij de aankoop van de vorige hoofdverblijfplaats in mindering gebracht worden van de registratierechten die verschuldigd zijn bij de aankoop van het onroerend goed dat bestemd is tot de nieuwe hoofdverblijfplaats. Dit noemt men de meeneembaarheid onder de vorm van verrekening. Daarnaast bestaat er ook de meeneembaarheid onder de vorm van teruggave, deze vorm van meeneembaarheid kan gevraagd worden wanneer de eerdere hoofdverblijfplaats pas verkocht wordt na de aankoop van de woning bestemd tot nieuwe hoofdverblijfplaats. Die verkoop of verdeling moet geschieden binnen 2 jaar na de aankoop van de woning (in het geval van bouwgrond 5 jaar) die tot de nieuwe hoofdverblijfplaats werd bestemd. Beide vormen van meeneembaarheid zijn begrensd tot een maximumbedrag van 12 500 euro. Het abattement en bij gevolg ook het bij-abattement kan niet gecombineerd worden met meeneembaarheid.

Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de heffingsgrondslag onder bepaalde voorwaarden verminderd voor de aankoop van een tot de hoofdverblijfplaats bestemd onroerend goed, maar in tegenstelling tot het Vlaamse Gewest geldt dit niet voor bouwgronden. Deze vermindering bedraagt 60 000 euro en wordt verhoogd tot 75 000 euro indien het onroerend goed gelegen is in een 'ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (RVOR) zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan'.

B2.3 Hypotheekvestiging

Bij vestiging van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed wordt een recht van 1% geheven, berekend op het bedrag dat door de hypotheek wordt gewaarborgd. In het Waals Gewest wordt het recht tot 0% herleid indien de hypotheek een lening waarborgt toegekend door bepaalde kredietinstellingen met sociaal oogmerk.

B2.4 Btw-stelsel

Het kopen of verkopen van een nieuwe woning leidt niet tot de heffing van registratierechten maar tot de heffing van btw. Een woning wordt als nieuw beschouwd wanneer de verkoop uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of bezitneming doorgaat. Het btw-tarief voor een nieuwe woning bedraagt 21%, voor sociale woningen gelden andere tarieven.

Sinds 1 januari 2011 is de regeling enigszins gewijzigd. De verkoop van een nieuw gebouw is onder deze wijziging volledig onderworpen aan de btw. Dat betekent dat de verkoop van een terrein (met een nieuw gebouw) niet langer onderworpen is aan registratierechten maar belast met btw. Hiervoor moeten drie voorwaarden vervuld zijn. Ten eerste is er een toelating om op de grond te bouwen en wordt een gebouw opgericht dat verkocht wordt met btw. Ten tweede moeten de grond en het gebouw worden verkocht door eenzelfde persoon. Ten derde moet de grond tegelijk met het gebouw overgedragen worden. Als deze drie voorwaarden niet tegelijkertijd voldaan zijn, dan worden er registratierechten betaald op de aankoop van het terrein.

B2.5 Vrijstellingen onroerende voorheffing

In alle gewesten worden er vrijstellingen van onroerende voorheffing toegekend voor:

- onroerende goederen die gebruikt worden voor onderwijs, voor de vestiging van hospitalen, rusthuizen en vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden;
- onroerende goederen die gebruikt worden voor de huisvesting van diplomatieke of consulaire zendingen;
- onroerende goederen die de aard van nationale domeingooderren hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt.

In het Vlaams Gewest worden er verminderingen van de onroerende voorheffing toegekend voor:

- kinderen ten laste: de vermindering is een geïndexeerd bedrag dat afhangt van het aantal kinderen die recht geven op kinderbijslag en deel uitmaken van het gezin op 1 januari van het aanslagjaar;
- bescheiden woningen: 25% voor een woning waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet meer dan 745 euro bedraagt (K.I. moet worden samengeteld met alle in België gelegen onroerende goederen van de belastingplichtige), of 50% gedurende de eerste 5 jaar wanneer het om een nieuwe woning gaat. (de verhoogde vermindering is niet cumuleerbaar met een bouwpremie of een aankooppremie);
- grootoorlogsinvaliden en gehandicapten: een vermindering van 20% voor grootoorlogsinvaliden. Gehandicapten (al dan niet kinderen) vallen onder de vermindering voor kinderen, een gehandicapte telt voor twee kinderen;
- improductiviteit: bij niet-ingebruikneming van ten minste 90 dagen wordt een vermindering verleend proportioneel aan de periode van niet-ingebruikneming van het onroerend goed. Om recht te hebben op deze proportionele kwijtschelding mag de periode van niet-ingebruikneming maximaal 12 maanden bedragen;
- energiezuinige onroerende goederen: een vermindering van 20% gedurende 10 jaar voor een woning die een energiepeil heeft van maximum E60 of een onroerend goed (geen woning) dat een energiepeil heeft van maximum E70 of een vermindering van 40% gedurende 10 jaar voor een onroerend goed (woning of ander gebouw) dat een energiepeil heeft van maximum E40.

In het Vlaams Gewest worden er vrijstellingen van onroerende voorheffing toegekend voor:

- onroerende goederen voor bejaardenvoorziening;
- onroerende goederen die onder toepassing van het bosdecreet vallen en die als milieubeschermend bos of als bosreservaat erkend zijn;
- verbouwingen: een vrijstelling van 3 jaar voor het verbouwen van een handelspand tot woning of een (gedeeltelijke) vrijstelling van 5 jaar voor de renovatie van een onbewoonbare woning (niet onderling cumuleerbaar).

In het Waalse Gewest zijn de verminderingen van de onroerende voorheffing sinds 2004 nog slechts op één door de belastingplichtige aan te wijzen woning van toepassing. Deze verminderingen worden toegekend voor:

- kinderen ten laste: De vermindering voor gezinslasten wordt verleend voor elke persoon die ten laste is van de belastingplichtige, diens echtgenoot of wettelijk samenwonende. De vermindering bedraagt 125 euro per persoon ten laste. Zij wordt verdubbeld (250 euro) voor elke gehandicapte persoon ten laste of voor de gehandicapte echtgenoot. De echtgenoot of wettelijk samenwonende zelf geeft geen recht op vermindering;

- bescheiden woningen: 25% voor een woning waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet meer dan 745 euro bedraagt (K.I. moet worden samengeteld met alle in België gelegen onroerende goederen van de belastingplichtige), of 50% gedurende de eerste 5 jaar wanneer het om een nieuwe woning gaat. (de verhoogde vermindering is niet cumuleerbaar met een bouwpremie of een aankooppremie);
- grootoorlogsinvaliden en gehandicapten: een vermindering van 250 euro voor grootoorlogsinvaliden en een vermindering van 125 euro aan gehandicapte personen voor de woning die gebruikt wordt als eigenaar of huurder. (de verminderingen zijn niet cumuleerbaar);
- improductiviteit: bij niet-ingebruikneming van ten minste 90 dagen wordt een vermindering verleend proportioneel aan de periode van niet-ingebruikneming van het onroerend goed.

In het Waals Gewest worden er vrijstellingen van onroerende voorheffing toegekend voor:

- serviceflats, onroerende goederen voor kinderopvang en onroerende goederen voor de opvang en huisvesting van gehandicapten;
- onroerende goederen gelegen in een Natura 2000-gebied of een natuur- of bosreservaat;
- woningen in huur gegeven of in beheer genomen door een vastgoedbeheerder overeenkomstig de Waalse Huisvestingscode. Op voorwaarde dat de belastingplichtige en de vastgoedbeheerder een geschreven overeenkomst sluiten waarin de duur van de terbeschikkingstelling van het goed en de door de natuurlijke persoon gevraagde huurprijs beschreven staat;
- de bedrijfszetel van een KMO op voorwaarde dat er bepaalde investeringsprogramma's worden verwezenlijkt en dat de activiteiten onder de regeling vallen.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden er verminderingen van de onroerende voorheffing toegekend voor:

- kinderen ten laste: 10% per kind ten laste, wanneer er op 1 januari van het jaar ten minste twee kinderen ten laste heeft;
- bescheiden woningen: 25% voor een woning waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet meer dan 745 euro bedraagt (K.I. moet worden samengeteld met alle in België gelegen onroerende goederen van de belastingplichtige), of 50% gedurende de eerste 5 jaar wanneer het om een nieuwe woning gaat. (de verhoogde vermindering is niet cumuleerbaar met een bouwpremie of een aankooppremie);
- grootoorlogsinvaliden en gehandicapten: een vermindering van 20% voor grootoorlogsinvaliden en een vermindering van 10% aan gehandicapte personen voor de woning die gebruikt wordt als eigenaar of huurder. (de verminderingen zijn niet cumuleerbaar);
- onroerend erfgoed: indien het goed niet wordt verhuurd of uitgebaat is het volledig vrijgesteld van onroerende voorheffing. Improductiviteit: bij niet-ingebruikneming van ten minste 90 dagen wordt een vermindering proportioneel aan de periode van niet-ingebruikneming van het onroerend goed. Hiervoor gelden nog enkele bijzondere voorwaarden.

Bijlage 3 Diverse grensbedragen

B3.1 Eerste schijf van hypotheeklening

Voor het bouwsparen, lange termijnsparen en de bijkomende intrestaftrek geldt het voordeel enkel op de eerste schijf van de hypotheeklening. De intresten en kapitaalaflossingen komen enkel in aanmerking in verhouding tot een wettelijk vastgelegd grensbedrag. Dit grensbedrag geldt per woning, niet per krediet of per mede-eigenaar.

Deze leningsschijf kan verhoogd worden volgens het aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de lening werd afgesloten. Gehandicapte kinderen tellen dubbel voor de bepaling van het grensbedrag. De volgende grensbedragen zijn veelal van toepassing:

Tabel B2 Grensbedragen

Kredietovereenkomst afgesloten in	Aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de lening werd afgesloten				
	geen	1	2	3	meer dan 3
2001	57 080,00	59 930,00	62 790,00	68 500,00	74 200,00
2002	58 990,00	61 930,00	64 880,00	70 780,00	76 680,00
2003	59 960,00	62 950,00	65 950,00	71 950,00	77 940,00
2004	60 910,00	63 960,00	67 000,00	73 090,00	79 180,00
2005	62 190,00	65 290,00	68 400,00	74 620,00	80 840,00
2006	63 920,00	67 110,00	70 310,00	76 700,00	83 090,00
2007	65 060,00	68 310,00	71 750,00	78 070,00	84 580,00
2008	66 240,00	69 550,00	72 860,00	79 490,00	86 110,00
2009	69 220,00	72 680,00	76 140,00	83 060,00	89 990,00

Hierop bestaan echter uitzonderingen. In het geval van verbouwing van een woning die ten minste 15 jaar oud is gelden volgende maximumbedragen voor de bijkomende intrestaftrek. Naast de beperking op basis van de vermelde grensbedragen (leningsschijven), is er nog een tweede beperking waarmee rekening gehouden moet worden: de interesten die bijkomend aftrekbaar zijn, kunnen slechts gedurende 12 jaar afgetrokken worden en ten belope van de percentages in tabel:

Tabel B3 Maximumbedragen bijkomende intrestaftrek verbouwing

Kredietovereenkomst afgesloten in	Aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de lening werd afgesloten				
	geen	1	2	3	meer dan 3
2001	28 780,00	30 220,00	31 660,00	34 540,00	37 420,00
2002	29 490,00	30 970,00	32 440,00	35 390,00	38 340,00
2003	29 980,00	31 480,00	32 980,00	35 970,00	38 970,00
2004	30 460,00	31 980,00	33 500,00	36 550,00	39 590,00
2005	31 090,00	32 650,00	34 200,00	37 310,00	40 420,00
2006	31 960,00	33 560,00	35 150,00	38 350,00	41 540,00
2007	32 530,00	34 160,00	35 780,00	39 040,00	42 290,00
2008	33 120,00	34 780,00	36 430,00	39 740,00	43 060,00
2009	34 610,00	36 340,00	38 070,00	41 530,00	44 990,00

Tabel B4 Percentage bijkomende intrestaftrek verbouwing

De eerste vijf jaar	80
Het zesde jaar	70
Het zevende jaar	60
Het achtste jaar	50
Het negende jaar	40
Het tiende jaar	30
Het elfde jaar	20
Het twaalfde jaar	10

B3.2 Vlaamse energie en renovatie maatregelen

Ook op gewestelijk niveau zijn er heel wat fiscale stimuli met betrekking tot wonen en verbouwen. In deze sectie worden de belangrijkste besproken.

De Vlaamse renovatiepremie heeft als doel mensen te ondersteunen die hun woning kwalitatief willen verbeteren. De desbetreffende woning moet minstens 25 jaar oud zijn en gelegen zijn in het Vlaamse Gewest. Er is een lijst met 8 categorieën van soorten renovatiewerken die in aanmerking voor de premie, voor elk van deze categorieën is er een maximum bedrag dat aanvaard wordt voor de berekening van de premie. De totale kostprijs van de renovatiewerken moet minstens 10 000 euro exclusief btw bedragen en de voorgelegde facturen mogen niet ouder zijn dan 3 jaar. De renovatiepremie bedraagt 20 of 30% van de goedgekeurde facturen, naargelang het belastbaar inkomen en bovendien bedraagt de premie maximaal 10 000 euro. Men kan de premie slechts één keer om de 10 jaar aanvragen. Gezinnen waarvan het belastbare inkomen een maximumbedrag dat afhankelijk is van de gezinsgrootte overschrijdt kunnen geen aanspraak maken op deze premie.

De Vlaamse verbeteringspremie dient ter ondersteuning van verbeteringswerken aan de woning of om overbewoning te verhelpen. Opnieuw betreft het een beperkte lijst van renovatiewerken die in aanmerking komen (al deze werken staan ook op de lijst van de renovatiepremie) voor de premie. Per verbeteringswerk is er een premie vastgesteld. Men kan de premie maximaal 3 keer per 10 jaar aanvragen en wanneer men reeds beroep heeft gedaan op de renovatiepremie kan men de 10 daaropvolgende jaren geen aanspraak meer maken op de verbeteringspremie. Ook voor deze premie kunnen gezinnen waarvan het belastbare inkomen een maximumbedrag dat afhankelijk is van de gezinsgrootte overschrijdt geen aanspraak maken op deze premie.

De Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen is bedoeld om de woning aan te passen aan de fysieke ongemakken die kenmerkend zijn voor ouderen. Logischerwijs is de premie alleen van toepassing voor mensen ouder dan 65 jaar. Verder moet de woning dienstdoen als hoofdverblijfplaats en mag het kadastraal inkomen van deze woning nooit meer dan 1 200 euro bedragen. Er moeten kosten zijn gemaakt met ten minste 1 200 euro aan facturen. Voor deze kosten komen enkel bepaalde investeringen in technische installaties, hulpmiddelen of verbouwingen om de toegankelijkheid te vergroten in aanmerking. De aanpassingspremie voor ouderen bedraagt 50% van de goedgekeurde facturen met een maximumbedrag van 1 250 euro en een minimumbedrag van 600 euro. Ook voor deze premie geldt een beperking op het maximale belastbaar inkomen.

Premies voor energiebesparende maatregelen zijn premies die 1 keer per jaar kunnen worden aangevraagd en dienen voor het plaatsen van dak-, muur- en vloerisolatie, hoogrendementsbeglazing,

zonneboilers en warmtepompen. Daarnaast vallen de groenestroomcertificaten die eigenaars van zonnepanelen krijgen voor opgewekte elektriciteit tijdens een bepaalde periode ook onder deze regeling. Ook kunnen personen die gebruik maken van het systeem van sociale maximumprijzen voor elektriciteit en aardgas een premie krijgen als zij hun oude stookketel vervangen door een condensatieketel.

Tenslotte zijn er nog de Vlaamse onderhoudspremie, de Vlaamse restauratiepremie en de fiscale aftrek voor beschermd onroerend erfgoed die betrekking hebben tot bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Daarnaast geven ook de gemeenten en provincies vaak premies voor energiebesparende maatregelen.

Bijlage 4 Cohorte-effecten

In punt 5.3 werd de mogelijkheid van het berekenen van cohorde-effecten met fiscale inkomens geïllustreerd. In deze bijlage vindt u een meer gedetailleerde berekening.

TIJDSEFFECT (2010/2005)			Van 25 tot 29 jaar			Van 30 tot 34 jaar			Van 35 tot 39 jaar		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aan	Oudere Eigenaars		3.1%	4.3%	-14.5%	9.0%	10.1%	-9.0%	14.8%	15.2%	-4.4%
	Recente Eigenaars		13.8%	10.7%	-7.0%	12.4%	9.7%	-6.4%	16.8%	13.7%	-3.0%
	Rest		0.9%	1.2%	-10.9%	-2.0%	-2.0%	-14.3%	1.1%	1.1%	-11.7%
Gemeenschappelijke aangifte Total			12.3%	5.9%	-5.5%	11.0%	6.4%	-6.0%	13.1%	10.4%	-4.7%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		4.1%	5.3%	-10.7%	6.5%	7.2%	-8.7%	12.6%	13.5%	-4.2%
	Recente Eigenaars		11.1%	8.7%	-7.1%	10.1%	7.9%	-6.5%	13.1%	12.2%	-3.9%
	Rest		2.5%	2.7%	-4.6%	2.0%	2.6%	-5.1%	3.4%	4.1%	-5.0%
Individuele aangifte Total			5.9%	3.7%	-4.2%	7.7%	5.2%	-4.2%	11.1%	9.6%	-3.1%
Vlaams Gewest Total			7.3%	4.2%	-4.6%	9.1%	5.7%	-4.9%	11.8%	9.6%	-4.0%
TIJDSEFFECT (2010/2005)			Van 40 tot 44 jaar			Van 45 tot 49 jaar			Van 50 tot 54 jaar		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aan	Oudere Eigenaars		16.0%	16.8%	-2.9%	18.6%	19.1%	-1.3%	18.9%	19.3%	-1.3%
	Recente Eigenaars		14.8%	11.4%	-4.3%	16.0%	13.1%	-5.1%	15.7%	13.1%	-5.0%
	Rest		6.4%	6.9%	-7.3%	9.3%	9.7%	-5.5%	14.0%	14.2%	-2.9%
Gemeenschappelijke aangifte Total			14.2%	12.9%	-3.8%	16.5%	15.3%	-3.1%	17.9%	16.9%	-2.1%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		14.2%	15.6%	-2.3%	14.5%	16.4%	-2.2%	13.0%	13.3%	-2.7%
	Recente Eigenaars		14.7%	14.9%	-2.1%	12.2%	13.3%	-3.7%	9.0%	6.6%	-5.7%
	Rest		7.7%	8.6%	-3.3%	8.5%	9.5%	-3.8%	12.2%	12.4%	-1.8%
Individuele aangifte Total			13.4%	12.9%	-1.8%	13.5%	13.5%	-2.3%	15.2%	14.3%	-1.1%
Vlaams Gewest Total			13.4%	12.3%	-3.3%	15.1%	14.2%	-3.1%	16.7%	15.6%	-2.2%
TIJDSEFFECT (2010/2005)			Van 55 tot 59 jaar			Van 60 tot 64 jaar			65+		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aan	Oudere Eigenaars		22.3%	18.5%	2.2%	25.8%	22.6%	5.8%	24.7%	29.0%	2.5%
	Recente Eigenaars		17.8%	13.3%	-2.9%	25.2%	-1.9%	6.7%	23.3%	15.9%	-7.4%
	Rest		22.8%	20.0%	2.3%	23.5%	20.6%	2.8%	23.8%	25.1%	3.1%
Gemeenschappelijke aangifte Total			24.9%	20.9%	2.8%	25.3%	21.7%	3.8%	24.3%	25.7%	3.6%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		15.7%	13.1%	0.7%	22.5%	19.5%	5.4%	41.9%	44.7%	2.0%
	Recente Eigenaars		6.9%	3.2%	-5.8%	9.6%	-16.1%	-1.0%	39.9%	30.9%	-6.4%
	Rest		18.5%	16.1%	3.6%	17.1%	15.3%	2.5%	44.2%	39.6%	3.2%
Individuele aangifte Total			21.2%	17.9%	4.5%	19.4%	17.2%	3.7%	44.3%	39.8%	3.3%
Vlaams Gewest Total			23.6%	19.7%	2.7%	23.8%	20.5%	3.5%	32.3%	31.3%	3.5%

LEEFTIJDEFFECT (leeftijd + 5 jaar / leeftijd)			Van 25 tot 29 jaar			Van 30 tot 34 jaar			Van 35 tot 39 jaar			
Administratie	Type aangifte	Eigenaarstype	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	
Vlaams Gewest	Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars	30.0%	30.9%	24.1%	20.3%	20.1%	14.3%	11.5%	12.3%	9.1%	
		Recente Eigenaars	23.4%	26.0%	19.5%	13.0%	14.6%	8.4%	5.9%	7.7%	4.1%	
		Rest	27.5%	27.2%	24.5%	9.7%	10.1%	3.1%	9.6%	11.2%	5.2%	
	Gemeenschappelijke aangifte Total			41.5%	39.3%	28.2%	16.8%	19.1%	7.9%	8.6%	12.3%	4.9%
	Individuele aangifte	Oudere Eigenaars	26.6%	24.7%	11.6%	16.1%	15.6%	8.9%	11.4%	12.0%	7.0%	
		Recente Eigenaars	22.6%	23.9%	16.4%	12.9%	14.1%	6.9%	6.8%	7.8%	2.9%	
		Rest	254.8%	250.7%	38.6%	5.6%	5.9%	0.2%	1.1%	1.1%	-3.3%	
	Individuele aangifte Total			267.3%	255.6%	39.4%	15.8%	15.4%	3.0%	5.9%	7.3%	-0.3%
Vlaams Gewest Total			264.6%	249.8%	36.5%	18.1%	17.5%	2.7%	8.4%	10.7%	1.9%	
LEEFTIJDEFFECT (leeftijd + 5 jaar / leeftijd)			Van 40 tot 44 jaar			Van 45 tot 49 jaar			Van 50 tot 54 jaar			
Administratie	Type aangifte	Eigenaarstype	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	
Vlaams Gewest	Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars	4.2%	5.0%	4.3%	2.2%	2.5%	3.7%	-3.2%	-2.6%	1.0%	
		Recente Eigenaars	-0.1%	0.6%	-0.3%	2.3%	3.5%	2.2%	0.8%	1.3%	3.1%	
		Rest	16.2%	17.0%	11.9%	14.0%	13.6%	10.4%	4.9%	5.2%	5.3%	
	Gemeenschappelijke aangifte Total			4.0%	6.0%	3.9%	1.8%	2.6%	4.2%	-2.8%	-1.9%	2.5%
	Individuele aangifte	Oudere Eigenaars	4.1%	4.7%	2.6%	2.6%	3.1%	2.0%	-1.0%	-1.2%	1.2%	
		Recente Eigenaars	3.0%	3.7%	0.9%	3.1%	3.3%	2.2%	0.3%	-0.1%	1.1%	
		Rest	5.3%	5.4%	0.4%	5.0%	5.2%	2.4%	3.1%	3.7%	1.6%	
	Individuele aangifte Total			2.6%	3.6%	0.3%	0.9%	1.6%	1.2%	-2.2%	-1.5%	0.2%
Vlaams Gewest Total			4.1%	5.8%	2.5%	2.0%	2.7%	3.3%	-2.3%	-1.4%	2.0%	
LEEFTIJDEFFECT (leeftijd + 5 jaar / leeftijd)			Van 55 tot 59 jaar			Van 60 tot 64 jaar			65+			
Administratie	Type aangifte	Eigenaarstype	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	
Vlaams Gewest	Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars	-8.8%	-8.5%	-4.4%	-17.6%	-4.1%	-21.1%	-13.3%	-16.2%	-20.2%	
		Recente Eigenaars	-5.2%	-5.4%	-2.9%	-15.9%	-4.5%	-21.6%	-11.8%	-17.3%	-18.9%	
		Rest	-8.6%	-8.1%	-6.5%	-22.4%	-11.6%	-28.8%	-25.6%	-32.1%	-40.8%	
	Gemeenschappelijke aangifte Total			-11.0%	-10.2%	-6.1%	-23.7%	-12.4%	-28.3%	-27.6%	-33.6%	-41.4%
	Individuele aangifte	Oudere Eigenaars	-5.2%	-4.9%	-3.6%	-14.0%	-2.6%	-18.6%	-16.2%	-17.6%	-24.1%	
		Recente Eigenaars	-2.6%	-2.1%	-1.4%	-14.3%	-3.5%	-21.2%	-14.4%	-18.3%	-22.7%	
		Rest	-5.2%	-4.5%	-8.4%	-14.3%	-7.7%	-26.4%	-10.0%	-16.2%	-34.2%	
	Individuele aangifte Total			-8.9%	-8.0%	-8.6%	-18.5%	-11.2%	-27.3%	-13.9%	-19.9%	-35.9%
Vlaams Gewest Total			-10.2%	-9.3%	-6.6%	-22.3%	-11.9%	-27.9%	-22.5%	-29.2%	-40.2%	

COHORTE (tijdeffect + leeftijdeffect)			Van 25 tot 29 jaar			Van 30 tot 34 jaar			Van 35 tot 39 jaar		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars		27.0%	28.0%	-1.1%	24.1%	25.3%	-2.2%	21.5%	23.6%	-0.8%
	Recente Eigenaars		48.2%	46.5%	13.1%	28.6%	26.9%	0.8%	19.0%	18.2%	-2.6%
	Rest		46.5%	46.9%	23.3%	10.6%	11.4%	-8.2%	7.4%	9.0%	-9.9%
Gemeenschappelijke aangifte Total			68.4%	58.2%	26.4%	31.1%	26.1%	1.9%	20.5%	19.6%	-1.4%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		27.3%	28.4%	2.1%	20.8%	21.7%	-2.8%	18.6%	20.1%	-2.3%
	Recente Eigenaars		40.5%	39.5%	8.4%	25.5%	24.1%	-0.7%	17.6%	16.3%	-3.7%
	Rest		232.5%	230.0%	27.4%	8.2%	8.7%	-4.4%	3.1%	3.7%	-8.2%
Individuele aangifte Total			247.2%	235.4%	28.1%	22.6%	19.7%	-1.3%	14.1%	12.8%	-4.5%
Vlaams Gewest Total			246.6%	231.3%	25.6%	26.7%	22.5%	-2.0%	18.2%	17.0%	-3.1%
COHORTE (tijdeffect + leeftijdeffect)			Van 40 tot 44 jaar			Van 45 tot 49 jaar			Van 50 tot 54 jaar		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars		19.6%	21.0%	-0.3%	18.6%	19.7%	0.7%	14.8%	16.0%	-0.3%
	Recente Eigenaars		16.7%	14.5%	-3.3%	17.5%	15.3%	-2.1%	16.8%	14.7%	-2.1%
	Rest		17.5%	18.3%	-1.2%	21.3%	21.4%	2.3%	14.8%	15.4%	-0.5%
Gemeenschappelijke aangifte Total			17.6%	17.0%	-0.9%	16.3%	15.9%	0.3%	13.2%	13.1%	-0.6%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		17.1%	18.8%	-1.7%	17.1%	19.1%	-0.3%	13.3%	15.1%	-1.1%
	Recente Eigenaars		16.5%	16.3%	-3.1%	18.3%	18.7%	0.1%	12.6%	13.2%	-2.6%
	Rest		8.9%	9.7%	-4.6%	13.0%	14.3%	-1.0%	11.8%	13.5%	-2.3%
Individuele aangifte Total			13.9%	13.6%	-2.9%	14.4%	14.7%	-0.5%	11.1%	11.9%	-2.1%
Vlaams Gewest Total			16.4%	15.9%	-1.6%	15.6%	15.4%	-0.1%	12.4%	12.6%	-1.2%
COHORTE (tijdeffect + leeftijdeffect)			Van 55 tot 59 jaar			Van 60 tot 64 jaar			65+		
Type aangifte	Eigenaarstype		Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief	Beroepsink.	net-belastb.	tarief
Gemeenschappelijke aangifte	Oudere Eigenaars		8.5%	9.2%	-5.6%	0.8%	13.6%	-19.4%	9.1%	2.8%	-15.6%
	Recente Eigenaars		9.7%	7.0%	-7.8%	-0.9%	8.1%	-23.9%	10.4%	-18.8%	-13.5%
	Rest		4.1%	4.9%	-9.2%	-4.7%	6.1%	-27.2%	-8.2%	-18.1%	-39.2%
Gemeenschappelijke aangifte Total			4.9%	4.9%	-8.1%	-4.7%	5.8%	-26.3%	-9.2%	-19.2%	-39.2%
Individuele aangifte	Oudere Eigenaars		7.1%	7.8%	-6.2%	-0.5%	10.1%	-18.1%	2.6%	-1.5%	-20.0%
	Recente Eigenaars		6.2%	4.4%	-7.0%	-8.3%	-0.4%	-25.8%	-6.2%	-31.4%	-23.5%
	Rest		6.4%	7.3%	-10.0%	1.5%	7.1%	-23.7%	5.4%	-3.3%	-32.6%
Individuele aangifte Total			4.9%	5.2%	-9.6%	-1.2%	4.7%	-24.1%	2.8%	-6.1%	-33.5%
Vlaams Gewest Total			4.8%	4.9%	-8.6%	-3.9%	5.4%	-25.9%	-4.0%	-14.7%	-38.0%

Bibliografie

- Damen S.** (2011), Migration, Income and House Prices. *A Spatial Econometric Analysis in Flanders*, paper Master of Economics, Leuven, p. 35.
- Decoster A., De Swerdt K.** (2012), *FANTASI: Een microsimulatiemodel voor personenbelasting op de IPCAL-data*, Steunpunt Fiscaliteit, p. 52.
- Federale Overheid Financiën** (2011), *Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning*, p. 127, <http://koba.minfin.fgov.be/commande/pdf/brochure-woning-2011.pdf>
- Geerts D. & Taillieu L.** (2012), *Lexfin Personenbelasting 2012: Aanslagjaar 2012 - Inkomsten 2011*, Standaard uitgeverij, Antwerpen, p. 941.
- Geerts D. & Taillieu L.** (2011), *Practicum inkomstenbelasting, Personenbelasting: Aanslagjaar 2011 - Inkomsten 2010*, Standaard uitgeverij, Antwerpen, p. 1187.
- Haulotte S., Valenduc C. & Deloddere E.** (2012), *Fiscaal Memento 2012*, Federale Overheidsdienst Financiën.
- Heylen K. & Winters S.** (2010), *Evolutie eigenaarschap en woningcomfort in Vlaanderen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, 28 juni 2010, 40 p.
- Lindh T. & Malmberg B.** (2008), 'Demography and housing demand - what can we learn from residential construction data?', *Journal of Population Economics*, Springer.
- Proxenos S.** (2002), 'Homeownership rates, a global perspective', *Housing Finance International*; Dec. 2002, vol. 17, issue 2, p. 3.
- Van der Reysen L. & VanRyckeghem P.** (2010), 'Laat de fiscus maximaal uw woning mee afbetalen', *Indicator*, p. 162.