



bisa
perspective.brussels 
brussels instituut voor statistiek en analyse



DE EVALUATIES VAN HET BISA NR. 7

**Hervorming van de registratierechten in 2017:
welke gevolgen voor de brusselse inkomsten?**

MAART 2026

PRODUCTTEAM

Auteur

Iman Salem en Mathijs De Baere

Wetenschappelijke directie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)

Astrid ROMAIN

Wetenschappelijk comité

Het BISA wil Patrick Italiano (ULG) bedanken voor zijn wetenschappelijke en methodologische ondersteuning bij de uitvoering van de evaluatiewerkzaamheden.

COVER

Kaligram

LAY-OUT

Arnaud Tignol

VERTALING

Vertaling van het Nederlands naar het Frans door Team Translation van Perspective en herlezing door Mathijs De Baere

VOOR MEER INFORMATIE

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
bisa@perspective.brussels – <https://bisa.brussels>

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Astrid ROMAIN, directrice van het BISA

Reproductie met bronvermelding toegestaan

© Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

DE EVALUATIES VAN HET BISA NR. 7

**Hervorming van de registratierechten in 2017:
welke gevolgen voor de brusselse inkomsten?**

MAART 2026

INHOUD

SAMENVATTING	5
INLEIDING	7
1. CONTEXT VAN DE EVALUATIE	9
1.1. Wijziging van de vastgoedfiscaliteit in het brussels gewest	9
2. EVALUATIEKADER	13
2.1. Interventielogica	13
2.2. Verwachte effecten van de hervorming van 2017	15
2.3. Evaluatievragen	18
2.4. Analyseperiode	19
3. ANTWOORDEN OP DE EVALUATIEVRAGEN	21
3.1. Inkomsten uit de registratierechten	22
3.2. Inkomsten uit de personenbelasting	27
3.3. Belastinguitgaven van de woonbonus	33
4. ALGEMENE CONCLUSIE	37
5. AANBEVELINGEN	39
6. BIBLIOGRAFIE	42
7. LIJST MET FIGUREN, TABELLEN EN KADERS	43
BIJLAGEN	45
Bijlage 1: Berekening van de gewestelijke en de gemeentelijke belasting	45
Bijlage 2: Gegevensbronnen	46
Bijlage 3: De publieke statistieken over registratierechten en de woonbonus	48
Bijlage 4: Opschonen van de datasets van vastgoedprijzen	50

SAMENVATTING

Tijdens de legislatuur 2014-2019 heeft de Brusselse regering een ingrijpende fiscale hervorming in gang gezet, nadat de nieuwe fiscale bevoegdheden aan de gewesten werden overgedragen tijdens de zesde staatshervorming. De vastgoedfiscaliteit werd grondig hervormd, met twee grote veranderingen:

1. Hervorming van de registratierechten

De registratierechten werden gewijzigd in 2017¹. Het tarief bleef op 12,5 % van de prijs van de vastgoedtransacties, maar er vonden twee wijzigingen plaats:

- › het abatement op de registratierechten, ofwel het bedrag van de aankoopprijs vrijgesteld van deze belasting, werd verhoogd van 60 000 euro naar 175 000 euro (en naar 200 000 euro na de hervorming van 2023);
- › er werd een plafond ingevoerd: transacties van meer dan 500 000 euro (of 600 000 euro vanaf 2023) komen niet meer in aanmerking voor het fiscaal abatement.

2. Afschaffing woonbonus

Tegelijkertijd werd de korting op de personenbelasting die werd toegekend voor hypothecaire leningen, gekend onder de naam 'woonbonus', geschrapt voor alle nieuwe transacties.

Volgens de geïnterviewde actoren hebben deze twee hervormingen van de vastgoedfiscaliteit een dubbel doel:

- › een **sociale doelstelling**: de toegang tot eigendom vergemakkelijken voor jongvolwassenen en startende kopers in het Brussels Gewest.
- › een **fiscale doelstelling**:
 - Brussel aantrekkelijker maken en houden voor personen die met hun inkomen de belastinggrondslag van de personenbelasting van het Brussels Gewest kunnen verhogen (rapport *TaskForce* fiscale hervorming, 2015). De verankering van Brusselaars en de instroom van nieuwe eigenaar-bewoners zou, op de lange termijn, de inkomsten van de personenbelasting moeten verhogen, wat gedeeltelijk de kost van de verhoging van het abatement moet compenseren;
 - het aantal vastgoedtransacties op peil houden, wat voor stabiliteit zorgt van de inkomsten van de registratierechten.

In dit nummer van de 'Evaluaties van het BISA' **evalueert het BISA de budgettaire impact van de hervorming van de registratierechten en de afschaffing van de woonbonus, voor de periode 2013-2022**^{2,3}. Het doel? Bepalen of de maatregelen hebben geholpen om de beoogde fiscale resultaten te bereiken. Om dat te onderzoeken werden **drie vragen** geformuleerd, waarop deze publicatie antwoorden biedt.

De eerste evaluatievraag gaat over de impact van de hervorming van 2017 op de **inkomsten van de registratierechten**. De analyse toont het volgende aan:

- › een rechtstreekse begrotingskost die wordt geraamd op ongeveer 100 miljoen euro per jaar, wat overeenkomt met de inkomstendering door de verhoging van het fiscaal abatement;
- › dit belastingverlies werd ruimschoots gecompenseerd door de sterke stijging van de vastgoedprijzen op de secundaire markt in Brussel na 2017.

Resultaat: na een achteruitgang van de inkomsten in 2017, het jaar van de hervorming, zitten ze opnieuw in een stijgende lijn (in constante euro) in de navolgende jaren.

Hierdoor lijkt de hervorming van de registratierechten **gedeeltelijk haar fiscale doelstelling te bereiken**, door **voor stabiele inkomsten te zorgen**. De evaluatie toont echter ook aan dat de stijging voornamelijk te verklaren valt door de **sterke stijging van de vastgoedprijzen** na 2017, en niet door een stijgend aantal transacties, want deze zijn stabiel gebleven op een hoog niveau.

Het is dus belangrijk om de evolutie van de belastinginkomsten en de bewegingen van de vastgoedprijzen nauwlettend in de gaten te houden. Een stijging hiervan kan de toegang tot eigendom bemoeilijken voor het doelpubliek.

Daarom moet er een **balans** worden gevonden. Enerzijds moeten **de fiscale stimulansen behouden blijven** om de toegang tot eigendom te vergemakkelijken (sociale doelstelling) en de financialisering van de markt te beperken (Kader 1). Anderzijds moet er **worden gezorgd voor voldoende belastinginkomsten** voor het Gewest (fiscale doelstelling⁴).

¹ Een nieuwe hervorming vond plaats in 2023. Deze nieuwe hervorming maakt geen onderdeel uit van de huidige evaluatie, maar er wordt wel naar verwezen als dat relevant is.

² Het evaluatiemandaat daarvoor werd verleend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar beslissing van 19 december 2019.

^{3,4} Deze evaluatie vormt een aanvulling op de in oktober 2024 gepubliceerde evaluatie van de impact van de hervorming van de registratierechten op de doelgroep. Zie [Evaluatie van het BISA nr. 5](#) – Evaluatie van de impact van het abatement op de registratierechten in het Brussels Gewest op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning?

In een context van een verhoogde fiscale concurrentie tussen de gewesten, blijkt uit interviews met kernactoren dat het fiscaal voordeel in Brussel niet transparant en niet duidelijk genoeg is. Om een bepaald aantal transacties te garanderen, is het raadzaam om het beleid rond het fiscaal abattement niet te wijzigen, maar om de **communicatie erover te verbeteren**. Dit **belastinginstrument** heeft gezorgd voor een stabiel aantal transacties en inkomsten, zoals blijkt uit deze evaluatie.

De tweede en derde evaluatievraag gaan in op de **impact van de hervorming op de inkomsten uit de personenbelasting (PB)**, zowel op gewestelijk als gemeentelijk niveau. Er komen verschillende punten uit de analyse naar boven:

- › relatieve stabiliteit van de gewestelijke inkomsten: tussen 2018 en 2021 zijn de inkomsten uit de personenbelasting, in constante euro, stabiel gebleven. In 2022 was er een daling, maar we moeten nog enkele jaren wachten om vast te stellen of deze trend zich aanhoudt;
- › een hoog gemiddeld inkomen bij de Brusselaars: de grote meerderheid van de kopers zijn al gedomicilieerd in het Brussels Gewest en hebben een relatief hoog gemiddeld inkomen; het behoud van Brusselse huishoudens is een belangrijke factor om de fiscale doelstellingen te bereiken;
- › een stabiel aandeel startende kopers: het aantal nieuwe eigenaren uit één van de andere twee gewesten die zich in het BHG vestigen na de aankoop is stabiel gebleven in de geanalyseerde periode. Dit aandeel maakt het gedeeltelijk mogelijk om de belastinggrondslag te verhogen.
- › belastingplichtigen van de PB: sommige begunstigten van het fiscaal abattement verklaren geen inkomen te ontvangen. Om de gewestelijke en gemeentelijke inkomsten te verhogen, is het wellicht aan te raden om de criteria om in aanmerking te komen te herzien. Dat kan bijvoorbeeld door de toekenning van het gewestelijk fiscaal voordeel te koppelen aan een effectieve bijdrage aan de belastingen. Deze maatregel kan de belastinggrondslag doen stijgen.

INLEIDING

Na de zesde staatshervorming van 2014, waarbij fiscale bevoegdheden werden overgeheveld naar de deelstaten, startte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) vanaf het begin van de regeerperiode 2014-2019⁵ een ingrijpende fiscale hervorming op.

Dit nieuwe fiscale beleid, dat werd gestuurd door de minister van Financiën en Begroting, werd uitgewerkt met de hulp van de gewestelijke belastingadministratie en een groep van fiscale experts. De uitvoering ervan verliep in twee fasen, door middel van de ordonnanties van 18 december 2015⁶ en van 12 december 2016⁷.

Om de fiscaliteit voor de Brusselaars eenvoudiger, billijker en voordeliger te maken, werden met deze algemene belastinghervorming onder andere de volgende **algemene doelstellingen** nagestreefd⁸:

- › minder ingewikkelde belastingwetgeving en procedures invoeren en alle speciale regelingen (vrijstellingen, verlagingen, ...) herzien op basis van hun efficiëntie, doeltreffendheid en sociale relevantie;
- › de bestaande inwoners behouden en nieuwe inwoners aantrekken, onder meer door de bestaande fiscale stimulansen te behouden en ze indien nodig uit te breiden;
- › de belastinggrondslag duurzaam verbeteren en uitbreiden.

Op die manier wenste de Brusselse Regering “haar inkomsten te optimaliseren, haar fiscale draagvlak te vergroten en ook de eigenaars die in Brussel geen belastingen betalen op hun inkomen, proportioneel te laten bijdragen tot de financiering van het Gewest” (Gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024).

Om de **belastingdruk** van de Brusselaars te verlichten, zijn er **verschillende belangrijke maatregelen** binnen deze algemene belastinghervorming, waaronder:

- › de forfaitaire gewestelijke belasting afschaffen;
- › de aanvullende agglomeratiebelasting op de PB afschaffen;
- › het belastingtarief van de gewestelijke PB verlagen.

Om het verlies aan belastinginkomsten te compenseren, heeft de Brusselse Regering beslist om andere belastingen te verhogen en bepaalde belastingvoordelen af te schaffen:

- › meerdere gewestelijke belastingverminderingen van de PB zijn geschrapt;
- › het tarief van de opcentiemen op de onroerende voorheffing is verhoogd;
- › de schenkingsrechten op onroerende goederen zijn verlaagd.

Wat de **vastgoedfiscaliteit** betreft, werden er twee maatregelen ingevoerd op 1 januari 2017. Dit zijn de **verhoging van het abattement** op de registratierechten en de **afschaffing van de woonbonus**.

De Brusselse Regering heeft het BISA belast met een **evaluatie-opdracht om de impact van de hervorming van de registratierechten bij de aankoop van een onroerend goed in het BHG van 2017⁹ op de gewestelijke overheidsfinanciën** te evalueren.

Deze evaluatie onderzoekt twee aspecten van de begrotingsinkomsten: **de inkomsten uit de registratierechten en de inkomsten uit de gewestelijke en gemeentelijke personenbelasting**.

De publicatie is als volgt opgebouwd. Deel 1 behandelt de context en de wijzigingen van de vastgoedfiscaliteit. Deel 2 schetst het evaluatiekader en bevat de evaluatievragen. Deel 3 gaat in op de resultaten van de analyses. Deel 4 beschrijft een algemene conclusie en de antwoorden op de evaluatievragen. Tot slot staan er enkele aanbevelingen in deel 5.

⁵ Ontwerp meerderheidsakkoord 2014-2019. Beschikbaar via de volgende link: <https://be.brussels/nl/over-het-gewest/structuur-en-organisatie/parlement-ministers/de-gewestregering/akkoorden-en-besluiten#Regeerperiode-2014-2019-564>

⁶ Ordonnantie van 18 december 2015 (Belgisch Staatsblad van 30 december 2015) houdende het eerste deel van de fiscale hervorming. Beschikbaar via de volgende link: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=15-12-30&numac=2015031904

⁷ Ordonnantie van 12 december 2016 (Belgisch Staatsblad van 29 december 2016) houdende het tweede deel van de fiscale hervorming. Beschikbaar via de volgende link: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=16-12-29&numac=2016031878

⁸ Ontwerp meerderheidsakkoord 2014-2019. Beschikbaar via de volgende link: <https://be.brussels/nl/over-het-gewest/structuur-en-organisatie/parlement-ministers/de-gewestregering/akkoorden-en-besluiten#Regeerperiode-2014-2019-564>

⁹ De tweede hervorming van het abattement van de registratierechten, die in werking is getreden in april 2023 en het bedrag van het abattement heeft verhoogd tot 200 000 euro, valt niet binnen de reikwijdte van deze evaluatie.

1. CONTEXT VAN DE EVALUATIE

1.1. WIJZIGING VAN DE VASTGOEDFISCALITEIT IN HET BRUSSELS GEWEST

In het kader van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit werden de fiscale maatregelen om de toegang tot eigendom te vergemakkelijken en het aantrekken van nieuwe inwoners die belastingen betalen in het BHG volledig herzien. Twee specifieke maatregelen zijn gewijzigd:

- › **Het abattement op de registratierechten werd verhoogd:** van 60 000 euro naar 175 000 euro. Het abattement levert de koper een rechtstreekse besparing op van 21 875 euro. Dit is een direct voordeel, niet gefinancierd door een lening. Dat zorgt ervoor dat een groter aantal huishoudens toegang tot eigendom krijgt. Het voordeel wordt toegekend op voorwaarde dat de prijs van het goed lager dan of gelijk is aan 500 000 euro.
- › **De woonbonus werd afgeschaft:** de belastingvermindering voor hypothecaire leningen, de zogenaamde woonbonus, werd afgeschaft voor leningen die werden afgesloten vanaf 1 januari 2017. Leningen die voor deze datum werden afgesloten, blijven genieten van dit fiscaal voordeel.

De volgende delen gaan verder in op deze maatregelen.

1.1.1. Het beleid van het abattement op de registratierechten

De **registratierechten** zijn een **gewestelijke belasting** van **12,5 %** die wordt geheven op de **aankoopprijs** van een onroerend goed die de koper moet betalen op het moment van de aankoop. Deze belasting is van toepassing op de aankoop van elk onroerend goed op de secundaire markt in het Brussels Gewest¹⁰.

Kader 1: Wat betekent de financialisering van vastgoed?

De term 'financialisering' van vastgoed verwijst voornamelijk naar het feit dat de vastgoedsector ook te maken krijgt met de globalisering van kapitaal en investeerders, en de ontwikkeling van nieuwe financiële manieren van vermogensbeheer.

De vastgoedmarkt wordt een geglobaliseerde, wereldwijde markt, waarin een gebouw en de omgeving worden beschouwd als financiële activa (Nappi-Choulet, 2013). Het aankopen van onroerend goed wordt dan beschouwd als een financiële investering met als doel de winst ervan te maximaliseren.

Het **abattement** is een **belastingvoordeel** gekoppeld aan voorwaarden, waarmee het bedrag van de registratierechten kan worden verlaagd. Het zorgt voor een onmiddellijke verlaging van de kosten die bij de aankoop van een eigen woning horen.

Volgens de geïnterviewde actoren is het abattement een **maatregel die specifiek is voor het Brussels Gewest**, bedoeld om **bepaalde sociale en fiscale uitdagingen** aan te gaan, zoals:

- › het voordeel is gericht: het doelpubliek bestaat uit kopers die een rechtstreekse steun nodig hebben voor de aankoop van een woning, in het bijzonder personen die woningen kopen in de meest toegankelijke prijsklasse (sociale doelstelling);
- › een hefboom tegen stijgende vastgoedprijzen: aangezien de verkoper niet weet of de koper van het abattement geniet, gaat deze maatregel elke speculatie van de prijzen tegen (sociale doelstelling);
- › een rem op de financialisering (Kader 1): in vergelijking met een situatie waarin een laag tarief wordt toegepast op alle transacties, kan het handhaven van een tarief van 12,5 % in combinatie met het abattement voor een hoofdverblijfplaats en enige woning met een prijs van minder dan 500 000 euro speculatie tegengaan en prijsstijgingen binnen de perken houden.
- › stabiliteit van de gewestelijke inkomsten: het abattement is alleen van toepassing op eigendommen met een prijs lager dan 500 000 euro (of 600 000 euro vanaf 2023). Door het aantal in aanmerking komende transacties te beperken, draagt het abattement bij om de inkomsten van de registratierechten te stabiliseren (fiscale doelstelling);

In tegenstelling tot het BHG hebben de **andere twee gewesten** een **verschillende aanpak** voor de vastgoedfiscaliteit:

- › Vlaanderen heeft ervoor gekozen om het percentage van de registratierechten te verlagen met achtereenvolgende aanpassingen in 2002, 2020 (einde van de woonbonus) en 2025;
- › eind 2024 stemde Wallonië zijn beleid af op dit model;

In 2025 bedroegen de percentages voor een eigen en enige woning 2 % in Vlaanderen (met voorwaarden) en 3 % in Wallonië (met voorwaarden).

Volgens de geïnterviewde actoren blijkt het Brusselse systeem van vastgoedfiscaliteit complexer te begrijpen door toekomstige kopers. Voor toekomstige kopers moet het belastingvoordeel worden berekend, rekening houdend met diverse criteria.

¹⁰ Voor nieuwe onroerende goederen is de verkoop onderworpen aan het btw-stelsel (21 %) in plaats van aan de registratierechten. Bron: [Wonen - Notaris.be](#)

1.1.1.1. Het abattement op de registratierechten voor de hervorming van 2017

Het abattement werd meermaals gewijzigd om het aan te passen aan de evoluties in de vastgoedcontext in Brussel en aan de politieke ambities op het vlak van huisvesting.

Het bedrag van het abattement is meermaals gewijzigd. Voor 2017 bedroeg het 60 000 euro (of 75 000 euro als het gekochte goed gelegen is in een gebied dat als een prioritair gebied wordt beschouwd). Om van dit voordeel te genieten, moest aan een aantal voorwaarden zijn voldaan. De voorwaarden die tussen 2002 en 2016 werden toegepast, zijn:

- › de aankoop is door een natuurlijk persoon gebeurd;
- › de aankoop gaat over een onroerend goed in volle eigendom, gelegen in het BHG, dat geheel of gedeeltelijk als woning is bestemd;
- › het aangekochte onroerend goed waarvoor het abattement werd verkregen, zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de koper, en de koper verbindt zich ertoe er zijn of haar hoofdverblijf te vestigen binnen de twee jaar na datum van registratie van de notariële akte¹¹. Bovendien verbindt de koper zich ertoe zijn of haar hoofdverblijfplaats te behouden in het BHG gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf de datum waarop de hoofdverblijfplaats werd gevestigd in het aangekochte onroerend goed¹²;
- › bij het verlijden van de akte mag de koper niet de volledige eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk voor huisvesting is bestemd. In het geval van een aankoop door meerdere personen geldt deze voorwaarde voor elk van hen afzonderlijk en bovendien mogen de kopers samen niet de volledige eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk als woning is bestemd. Er is één uitzondering: als deze voorwaarde op het ogenblik van de aankoop niet is vervuld, kan het belastingvoordeel later worden teruggevorderd, op voorwaarde dat alle onroerende goederen die de toepassing van het abattement verhinderden, binnen de twee jaar na de akte zijn vervreemd. Dit staat bekend als abattement door middel van een teruggave.

1.1.1.2. Het abattement van de registratierechten na de hervorming van 2017

De hervorming van het abattement van 2017

De ordonnantie van 12 december 2016, die betrekking heeft op het tweede deel van de fiscale hervorming en die in werking is getreden op 1 januari 2017, voerde twee belangrijke wijzigingen door in de voorwaarden van het abattement:

- › het abattement is verhoogd tot een uniek bedrag van 175 000 euro zonder enige voorwaarde met betrekking tot de ligging van het aangekochte goed (de voorwaarde op basis van locatie van het goed werd geschrapt door de hervorming van 2017);
- › het abattement wordt toegekend op voorwaarde dat de prijs van het gekochte goed, zonder kosten, lager is dan of gelijk is aan 500 000 euro.

Op de eerste schijf van 175 000 euro zijn er geen registratierechten verschuldigd.

Om het abattement te kunnen genieten, zijn de cumulatieve voorwaarden die voor 2017 moesten worden vervuld en die hierboven zijn aangehaald, nog steeds van toepassing.

Er dient te worden opgemerkt dat, zelfs indien de voorwaarden zijn vervuld, het mogelijk is dat het abattement niet wordt toegekend. Enkele voorbeelden:

- › het gekochte goed is niet bedoeld om als eigen woning te gebruiken;
- › de koper heeft niet de intentie om gedurende **vijf jaar** in het pand te **wonen**¹³;
- › een lening die voor 2017 werd afgesloten kan worden overgedragen naar een nieuwe aankoop van een woning en de eigenaar kiest ervoor om te blijven genieten van de woonbonus (hoofdstuk 1.1.2).

Deze hervorming staat centraal in deze evaluatie.

De hervorming van het abattement van 2023

In 2022 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Parlement een ordonnantie aangenomen die het bedrag van het abattement en de toekenningsvoorwaarden wijzigt. De ordonnantie voorziet ook in een aanvullend abattement voor het geval de energieprestatie van de woning wordt verbeterd.

Vanaf 1 april 2023, de datum waarop de ordonnantie in werking is getreden, bestaan er de volgende wijzigingen¹⁴:

- › het abattement wordt verhoogd naar 200 000 euro;
- › de belastinggrondslag van het onroerend goed mag niet hoger zijn dan 600 000 euro;
- › de hoofdverblijfplaats moet in het aangekochte goed worden gevestigd binnen de drie jaar na de registratie van de akte (voorheen twee jaar);

¹¹ Behalve in geval van overmacht, waarvan de voorwaarden geval per geval worden bepaald door de administratie.

¹² Sinds 1 januari 2013 is het abattement onderworpen aan de verplichting om vijf jaar in het aangekochte onroerend goed te wonen.

¹³ Of in het BHG, voor transacties die dateren van voor 1 januari 2013.

¹⁴ Voor meer informatie, zie: <https://fiscaliteit.brussels/nl/abattement>

- › de koper moet gedurende vijf jaar in het goed zijn gedomicilieerd. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dient het belastingvoordeel pro rata te worden terugbetaald voor de niet voltooide jaren (en niet op forfaitaire wijze, zoals voorheen). De wijziging is ook van toepassing op de abattemen ten die voor 2023 werden toegekend en waarvoor de periode van vijf jaar nog loopt.

De hervorming werd vooral doorgevoerd omdat het maximale bedrag van de belastinggrondslag (500 000 euro voor onroerende goederen, 250 000 euro voor bouwgronden), niet is geïndexeerd. Het doel van die nieuwe hervorming is dus het beleid rond het abatement afstemmen "op de Brusselse vastgoedcontext en op de energie-ambities van het Gewest op het gebied van huisvesting"¹⁵.

Het aanvullend abatement bij verbetering van de energieprestatie van een woning voorziet een stijging van het abatement met 25 000 euro per gewonnen energieklasse (minimaal twee klassen binnen de vijf jaar).

In het geval van een transactie met een 'klassiek' abatement is het bijvoorbeeld mogelijk om een aanvullend abatement aan te vragen als er in de aangekochte woning werken zijn uitgevoerd die de EPB-score (Energie Prestatie en Binnenklimaat) verhogen. De score moet minstens twee energieklassen zijn gestegen (twee letters) en geeft dan aanleiding tot een aanvullend abatement van minimaal 50 000 euro (aanvullend belastingvoordeel van 6 250 euro). In dergelijk geval wordt de termijn om zich in de woning te vestigen verlengd met 3 tot 5 jaar, gelet op de gangbare termijnen om werkzaamheden uit te voeren.

Deze evaluatie gaat niet in op de hervorming van 2023, aangezien deze nog te recent is. De beschikbare gegevens laten het nog niet toe om de effecten ervan grondig te analyseren. Wanneer dat relevant is, zullen de resultaten van deze evaluatie wel in perspectief worden geplaatst, bijvoorbeeld in het hoofdstuk met aanbevelingen.

1.1.2. Afschaffing woonbonus

De **woonbonus** is een **vermindering van de personenbelasting** voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een eigen en enige woning waarvoor een **hypothecaire lening** met een looptijd van minimaal tien jaar is afgesloten.

De woonbonus is **een kostenpost voor de overheidsfinanciën van het Gewest**. Het is een belastingvoordeel dat wordt gespreid in de tijd, omdat het van toepassing blijft tijdens de hele looptijd van de hypothecaire lening. Bovendien werd de woonbonus toegekend zonder inkomensvoorwaarden (inkomensgrenzen bijvoorbeeld) voor de aankoop van een woning op de primaire markt (nieuwe woning) of de secundaire markt (bestaande woning).

Aangezien de woonbonus rechtstreeks zorgt voor een daling van inkomsten uit de PB, vormt deze **een belangrijke budgettaire last** voor het Brussels Gewest. In 2016 bedroeg de kost voor het Brussels Gewest ongeveer 91 miljoen euro¹⁶, ofwel 12 % van de gewestelijke inkomsten uit de PB (zie hoofdstuk 3.3).

De onafhankelijke deskundigen van de *taskforce* Fiscale hervorming 2015 kwamen tot de conclusie dat de woonbonus zijn beoogde doel om "de aankoop van een woning aan te moedigen" niet had bereikt. Het verslag van deze deskundigen beschrijft de volgende ongewenste of onverwachte gevolgen¹⁷:

- › « Deze heeft geen impact op het toegankelijker maken van wonen;
- › Het onbeperkt in de tijd aftrekken van de woonbonus heeft tot gevolg dat de ontleningstijd toe neemt. Ook dit draagt ertoe bij dat de ontleningscapaciteit toeneemt en dus dat de prijzen van onroerend goed stijgen;
- › Het forfaitaire karakter van de woonbonus: iedereen trekt evenveel af. Vooral de lagere inkomenscategorieën zagen daardoor hun ontleningscapaciteit stijgen. Gevolg: een naar verhouding sterkere toename van de prijzen van de kleinere en minder kwalitatieve woningen;
- › De woonbonus zorgt ervoor dat degene die een woning cash kan betalen, toch een hypothecaire lening afsluit vanwege het fiscale voordeel;
- › De woonbonus discrimineert alleenstaanden tegenover koppels, deze krijgen immers maar de helft van het voordeel.»

¹⁵ Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van het abatement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abatement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie. A-591/1-22/23, beschikbaar op: <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2022-23/145817/images.pdf>

¹⁶ Bron: FOD Financiën.

¹⁷ Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindverslag Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015.

2. EVALUATIEKADER

2.1. INTERVENTIELOGICA

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de interventielogica zoals gereconstrueerd door het BISA na documentair onderzoek en semigestructureerde interviews¹⁸ met belanghebbenden.

Dit logische model geeft een beter inzicht in de mechanismen die ten grondslag liggen aan de uitvoering van dit

overheidsbeleid (Kader 2). Het kan worden weergegeven in de vorm van een schema dat de relaties toont tussen de doelstellingen van het geëvalueerde overheidsbeleid, de verwezenlijkingen en de verwachte resultaten (Figuur 1). Het is met name deze interventielogica die ons in staat stelt om de evaluatievragen te definiëren.

Kader 2: Belangrijkste elementen van een interventielogica

De methode van de interventielogica wordt gebruikt om het logische model voor de hervorming van het abatement op de registratierechten en de afschaffing van de woonbonus te reconstrueren. Dit maakt het mogelijk om de verbanden te schematiseren die zijn vastgesteld tussen de middelen en de uitgevoerde acties, evenals de resultaten die de politieke en administratieve actoren verwachten¹⁹. Dit schema is weergegeven in Figuur 1.

Deze methode heeft echter een aantal beperkingen:

- › het ontwikkelde logische model is niet bedoeld om volledig te zijn: het bevat voornamelijk de verwachte effecten/resultaten die zijn beschreven in de geraadpleegde documenten en die worden aangehaald door de actoren met wie de evaluator heeft gesproken. Er zijn nog andere mogelijke effecten die niet direct geformaliseerd zijn in het model, alsook contextuele elementen die aan de controle van het geanalyseerde overheidsbeleid ontsnappen (zoals veranderingen in vastgoedprijzen);
- › het ontwikkelde logische model weerspiegelt ook de standpunten van de geïnterviewde actoren: actoren in de politieke sfeer, experts, vertegenwoordigers van de sociale partners en de administraties die het geanalyseerde

beleid uitvoeren;

- › het ontwikkelde logische model voor deze evaluatie is een weerspiegeling van de context zoals die was op het moment dat het te analyseren overheidsbeleid werd ontwikkeld;
- › tot slot maakt het ontwikkelde logische model op een zeer eenvoudige manier gebruik van causale verbanden in een hoofdzakelijk attributieve benadering. De geanalyseerde maatregel draagt bij aan gedragsverandering, maar bepaalt ze niet. Dit maakt het moeilijk om de impact van een specifieke maatregel te isoleren, terwijl het de fiscaliteit als geheel is, zowel op gewestelijk niveau (wat het geëvalueerde niveau is) als op andere bestuursniveaus (lokaal, federaal), die moet worden beoordeeld bij het analyseren van een gedragsverandering. Het is ook moeilijk om met al deze elementen rekening te houden, vooral omdat de beschikbaarheid en de toegankelijkheid van gegevens de haalbaarheid van een dergelijke oefening moeilijker maken.

De evaluator moet dus jongleren met de verschillende beperkingen van het logische model om een project voor te stellen dat nog steeds pragmatisch te beoordelen is.

Deze evaluatie gaat over de evolutie van de begrotingsinkomsten van het Brussels Gewest (fiscale doelstelling). In het groen in het logische schema staan de resultaten die direct in deze publicatie worden geanalyseerd (Figuur 1). De volgende aspecten **maken geen deel uit van de evaluatie** (zie hoofdstuk 1.1.1):

- › de sociale doelstelling: de effecten van het eigenwoningbezit en de effecten op het profiel van de doelgroep en de begunstigen van het abatement werden bestudeerd in een vorige evaluatie (zie Evaluatie van het BISA nr. 5:

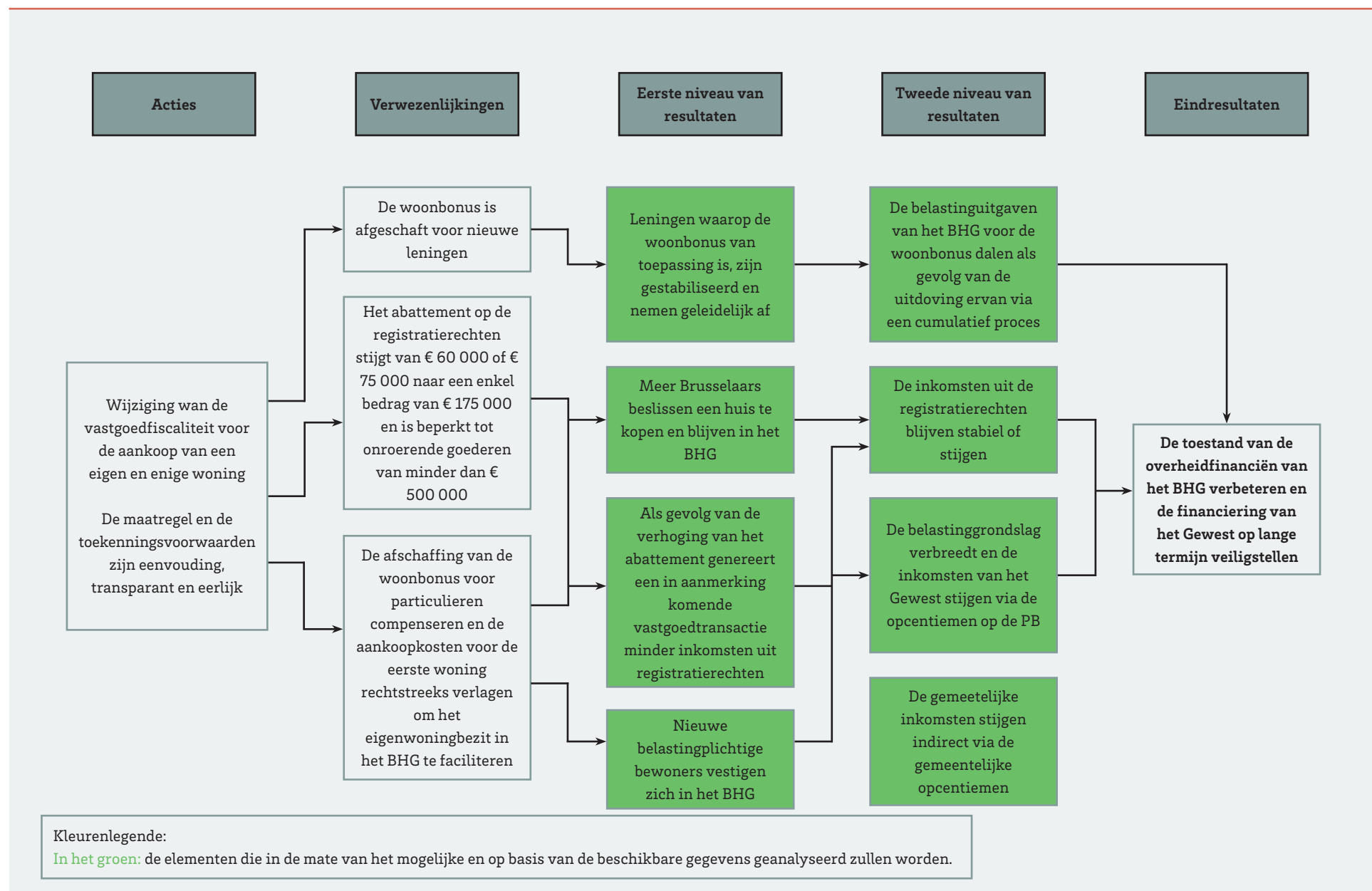
Evaluatie van de impact van het abatement op de registratierechten in het Brussels Gewest op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning?);

- › een gedragswijziging als gevolg van een wijziging van fiscaal instrument of een wijziging van de belastingvoordelen bij de aankoop van onroerend goed;
- › de effecten op de stijging van de vastgoedprijzen en de financialisering van de sector.

¹⁸ Het semigestructureerde interview is een kwalitatieve gegevensverzamelingsmethode, die gebruikt wordt in de sociale wetenschappen. Het gaat om een gesprek waarin de geïnterviewden worden uitgenodigd om hun visie en informatie over een onderwerp te delen op een tamelijk vrije, maar gestructureerde manier, volgens een vooraf door de interviewer opgestelde interviewleidraad. Het is dus een geleid gesprek, waarbij de interviewer de onderwerpen aansnijdt en om verduidelijking vraagt volgens een doelgericht patroon (Clément Pin, 2023).

¹⁹ "De politiek-administratieve autoriteiten omvatten alle publieke actoren die het bestudeerde overheidsbeleid ontwikkelen en uitvoeren", vrij vertaald uit: [Breves2-012020.pdf](#)

FIGUUR 1: Weergave van de interventielogica van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit in 2017



2.2. VERWACHTE EFFECTEN VAN DE HERVORMING VAN 2017

De hervorming van de vastgoedfiscaliteit die in deze evaluatie wordt bestudeerd, **beïnvloedt twee soorten begrotingsinkomsten**: de **inkomsten uit de registratierechten** en de **inkomsten uit de personenbelasting**²⁰.

Al deze maatregelen hebben een verschillende invloed op elk inkomstentype:

- › de stijging van het abattement op de registratierechten heeft twee gevolgen:
 - rechtstreeks gevolg: wijziging van de inkomsten uit de registratierechten, die zouden kunnen stijgen of stabiel zouden kunnen blijven;
 - onrechtstreeks gevolg: een eventuele stijging van het aantal kopers dat zich langdurig in het BHG komt vestigen en bijdraagt aan de PB, wat zou zorgen voor een stijging van de gewestelijke en gemeentelijke inkomsten uit de PB;
- › de afschaffing van de woonbonus heeft een rechtstreeks fiscaal gevolg, namelijk een stijging van de inkomsten uit de personenbelasting (PB) wanneer de nieuwe aankooptransactie gebeurt via een hypothecaire lening²¹.

De volgende hoofdstukken gaan over de gevolgen van deze maatregelen op de begrotingsinkomsten.

2.2.1. Inkomsten uit de registratierechten

De registratierechten vormen een belangrijk deel van de gewestelijke belastinginkomsten. Dit is de **op twee na grootste post**, na de inkomsten uit de algemene dotatie van de federale regering en de inkomsten uit de gewestelijke PB (zie hoofdstuk 2.2.2). In 2022 waren ze goed voor 12 % van de totale inkomsten (alle onroerende goederen).

Het abattement op de registratierechten vormt een **inkomstenderving** voor de inkomsten van het Gewest:

- › voor de hervorming van 2017 hield een transactie met een abattement van 60 000 euro een inkomstenderving van 7 500 euro in per transactie (9 375 euro in het geval van een abattement van 75 000 euro);
- › na de hervorming van 2017 en de verhoging van het bedrag van het abattement tot 175 000 euro, **bedraagt de inkomstenderving 21 875 euro per transactie**. Een drempel van 500 000 euro om in aanmerking te komen voor het abattement op de registratierechten kan de daling van de belastinginkomsten voor het Brussels Gewest enigszins afzwakken.

De inkomstenderving per transactie zou kunnen worden gecompenseerd door een stijging van het aantal vastgoedtransacties en/of door een stijging van de aankooprijzen, binnen een context waarin de registratierechten ongewijzigd blijven. De politieke besluitvormers anticipeerden op het feit dat dankzij de hervorming de inkomsten uit de registratierechten op hun actuele niveau zouden kunnen blijven. Afhankelijk van de evolutie en de intensiteit van de verschillende variabelen, zouden ze zelfs kunnen stijgen.

2.2.2. Inkomsten uit de personenbelasting

Naast de inkomsten uit de registratierechten zorgt de aankoop van vastgoed door een particulier die er zijn of haar fiscale hoofdverblijfplaats vestigt ook voor een positieve invloed op de gewestelijke inkomsten uit de personenbelasting (PB).

De PB is een belasting op de belastbare inkomsten van particulieren, die verschuldigd is door iedereen die inkomsten aangeeft in België, ongeacht de nationaliteit. Ieder jaar moeten inwoners een belastingaangifte²² invullen met vermelding van de belastbare inkomsten die ze tijdens het vorige kalenderjaar hebben ontvangen. De Federale Overheidsdienst Financiën (FOD Financiën) verwerkt die aangiften en stelt voor elk ervan een totaal netto belastbaar inkomen vast, dat als basis zal dienen voor de berekening van de verschuldigde belasting (Treutens, 2016).

In België vloeien de inhoudingen op de PB naar drie overheidsniveaus:

- › de federale overheid;
- › de regionale overheid, via de gewestelijke aanvullende belasting op de PB;
- › de lokale overheid, via de gemeentelijke aanvullende belasting op de PB.

De FOD Financiën bepaalt de belastinggrondslag waarop eerst de federale belastingen worden geheven. De gewestelijke en gemeentelijke aanvullende belastingen worden vervolgens berekend als een percentage van deze belasting (zie BIJLAGE 1).

De inkomsten uit de PB zijn afhankelijk van de hoogte van het belastbaar inkomen van de belastingplichtigen en vormen een **belangrijke financieringsbron voor het Gewest**. In deze optiek wil de Brusselse Hoofdstedelijke Regering huishoudens met gemiddelde en hoge inkomens aantrekken en behouden, opdat ze in het Gewest zouden wonen en hier belastingen

²⁰ Er dient te worden opgemerkt dat het verschil in inkomsten uit de Brusselse PB een invloed hebben op de gewestelijke inkomsten van het mechanisme van nationale solidariteit (MNS). De berekening hiervan is gekoppeld aan het aandeel van het Brussels Gewest in de inkomsten uit de federale personenbelasting.

²¹ Indien een nieuwe hypothecaire lening wordt afgesloten op het moment van de aankoop en er geen hypothecair krediet met een woonbonus meer wordt aangehouden.

²² Dit is een document dat voor het einde van het eerste semester van elk jaar moet worden ingevuld om de personenbelasting te berekenen. De aangifte kan gemeenschappelijk zijn, in het geval van gehuwden of wettelijk samenwonenden, of individueel in alle andere gevallen.

zouden betalen. Een stijging van het aantal eigenaars die hun fiscale woonplaats vestigen in het BHG zou bijdragen tot een verhoging van de gewestelijke belastinggrondslag. Deze strategie zou gunstig kunnen zijn voor de inkomsten uit de PB.

De **belastbare inkomens** van inwoners die in het BHG zijn gevestigd, bepalen twee soorten belastinginkomsten: de gewestelijke PB en de gemeentelijke opcentiemen. Deze twee categorieën worden grondig besproken in de volgende hoofdstukken.

2.2.2.1. Gewestelijke inkomsten – gewestelijke PB

De zesde staatshervorming heeft de financieringsmechanismen voor de gewesten en gemeenschappen gewijzigd, waardoor ze een fiscaal beleid konden voeren dat is aangepast aan hun noden en behoeften. Voor 2015 ontvingen de gewesten een deel van de federale PB via de "PB-dotatie". Vanaf het aanslagjaar 2015 zijn de gewesten zelf bevoegd voor het heffen van een gewestelijke aanvullende belasting op de PB (zie BIJLAGE 1).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan:

- › opcentiemen heffen op een deel van de PB;
- › belastingverminderingen en -vermeerderingen toepassen;
- › belastingkredieten toekennen.

De som van voornoemde elementen vormt de **gewestelijke aanvullende belasting op de PB** (gewestelijke PB of de gewestelijke opcentiemen).

Sinds de hervorming van 2015 heeft de inkomstenbelasting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingrijpende wijzigingen ondergaan. De **gewestelijke opcentiemen**, die oorspronkelijk waren vastgesteld op 35,117 %, werden verlaagd naar 32,591 %²³. Dat vermindert de belastingdruk voor de inwoners van het gewest (Kader 3). Bij gelijkblijvende belastbare inkomsten leidt deze verlaging van het belastingtarief automatisch **tot een daling van de inkomsten uit de gewestelijke PB**. Het zijn dus de inkomens van de Brusselse belastingplichtigen die een rechtstreekse invloed hebben op de evolutie van deze inkomsten.

Kader 3: Doelstellingen van de verlaging van het tarief van de gewestelijke personenbelasting²⁴

Bij de fiscale hervorming werd het tarief van de gewestelijke PB verlaagd met ingang van het aanslagjaar 2018. De tariefverlaging werd ingevoerd om de volgende doelstellingen te bereiken:

- › de middenklasse uitbreiden/stimuleren en zo de financiering van het Gewest waarborgen;
- › een antwoord bieden op de werkloosheidsvallen (er worden extra indirecte ontvangsten verwacht omdat werken interessanter zal worden);
- › een halt toeroepen aan de stadsvlucht, zodat jonge huishoudens in Brussel blijven wanneer ze er komen wonen, aangezien de lagere fiscale druk op de inkomsten een tegengewicht vormt voor de hogere vastgoedprijzen;
- › nieuwe inwoners aantrekken dankzij de lagere fiscale druk op arbeid;
- › het verschil tussen de loonkost en het nettoloon verminderen en zo de fiscale concurrentiepositie van het BHG versterken.

Nog een belangrijke verandering: de **afschaffing van de meeste belastingverminderingen op de PB** die eerder door het gewest werden toegekend (zie Kader 4). Deze maatregel zou kunnen leiden tot een **geleidelijke stijging van de gewestelijke inkomsten uit de PB op lange termijn**.

Kader 4: Belastingverminderingen die werden afgeschaft bij de fiscale hervorming²⁵

In het kader van de fiscale hervorming zijn de volgende gewestelijke belastingverminderingen afgeschaft vanaf het aanslagjaar 2017:

- › uitgaven voor de renovatie van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid;
- › uitgaven voor de beveiliging van woningen tegen inbraak of brand;
- › uitgaven voor de renovatie van een woning die wordt gehuurd via een sociaal verhuurkantoor;
- › uitgaven voor energiezuinige dakisolatie;
- › afschaffing van de woonbonus voor nieuwe hypotheekovereenkomsten.

²³ Op basis van de voorlopige autonomiefactor in de bijzondere financieringswet (= 25,99 %) bedroeg het oorspronkelijk gewestelijk belastingtarief voor de aanslagjaren 2015, 2016 en 2017 35,117 % (= 25,99 % / 74,01 %); bij ordonnantie van 12 december 2016 houdende het tweede deel van de fiscale hervorming, werd het gewestelijk belastingtarief verlaagd naar 34,442 %; vanaf het aanslagjaar 2018 moet echter de definitieve autonomiefactor worden toegepast overeenkomstig de bijzondere financieringswet, die bij koninklijk besluit definitief werd vastgelegd op 24,957 %; dit gaf aanleiding tot een recuperatie van het teveel gestorte voor 2015, 2016 en 2017; op basis van de definitieve autonomiefactor van 24,957 %, bedraagt het gewestelijk belastingtarief vandaag 32,591 %).

²⁴ Fiscaliteit Brussel, GOB, Eindverslag Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015.

²⁵ Ordonnanties van 18 december 2015 en van 12 december 2016.

Wat is het verband tussen de hervorming van de registratierechten van 2017 en de evolutie in de belastinggrondslag?

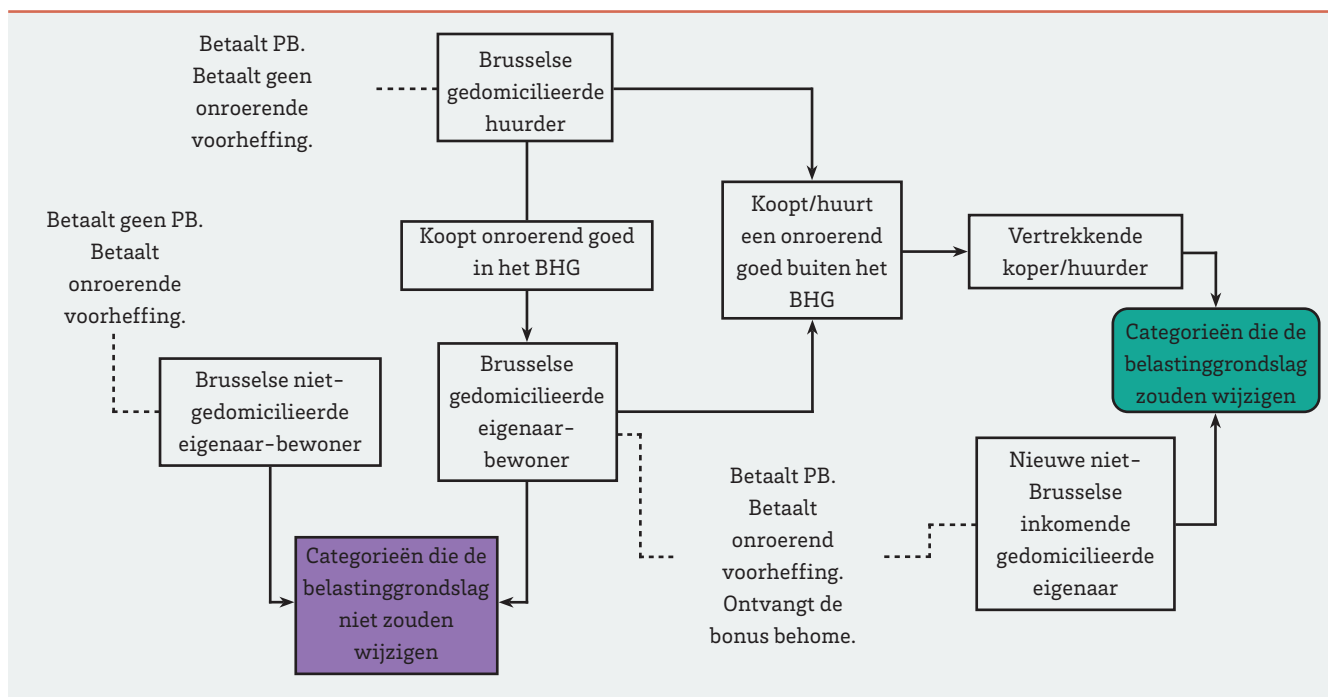
De belastinggrondslag is de basis waarop belastingen worden berekend. Voor de inkomstenbelasting bijvoorbeeld bestaat de belastinggrondslag uit de som van de netto belastbare inkomens van de belastingplichtigen van het Gewest. Deze belastinggrondslag wordt gebruikt om de inkomsten uit de PB te berekenen.

Figuur 2 bevat een schema van het woontraject dat kopers doorlopen, waarmee ze kunnen bijdragen om de belastinggrondslag in het Gewest te verhogen. Voor zover de hervorming een invloed zou kunnen hebben op het woontraject van kopers, zal ze waarschijnlijk het aantal belastingplichtigen doen evolueren. Dat is één van de belangrijkste determinanten voor de evolutie van de belastinggrondslag van het Brussels Gewest. Dit zijn de verwachte effecten:

- › **belastingplichtigen die in het BHG zijn gedomicilieerd** en die het Gewest **verlaten**, hebben een **negatieve impact op de belastinggrondslag**. Hun inkomsten verdwijnen immers uit de berekening van de belastinggrondslag van het BHG;
- › **belastingplichtigen die buiten het BHG zijn gedomicilieerd** en die **een woning kopen en zich fiscaal vestigen** in het **BHG**, hebben een **positieve impact op de belastinggrondslag**. Hun inkomsten worden immers meegeteld in de belastinggrondslag van het BHG;
- › **Brusselse belastingplichtigen** hebben een **neutrale impact** op de financiën van het Gewest.

In de veronderstelling dat de hervorming de uitstroom van belastingplichtigen uit het Gewest afremt, betekent dat een positief effect op de belastinggrondslag en, bijgevolg, op de gewestelijke inkomsten. Op methodologisch vlak blijkt de raming en berekening van dit effect bijzonder complex.

FIGUUR 2: Woontraject van kopers die de belastinggrondslag in het BHG zouden kunnen wijzigen



Bron: Schema opgesteld door het BISA. De premie BE HOME wordt automatisch in mindering gebracht op het bedrag van de onroerende voorheffing en wordt eenmaal per jaar en per huishouden toegekend (bron: fiscaliteit.brussels).

De twee volgende categorieën kopers dragen bij aan de wijziging van de belastinggrondslag. De effecten op het moment van aankoop verschillen naargelang de categorie:

- › een **positief effect** voor instromers die zich in het BHG vestigen en die bijdragen aan de PB en bijgevolg de inkomsten van het Gewest verhogen;
- › een **negatief effect** voor uitstromers die bijdragen aan de gewestelijke PB en die zich in een ander gewest vestigen waar de aangekochte woning zich bevindt.

2.2.2.2. Gemeentelijke inkomsten – gemeentelijke opcentiemen

De financiën van de Brusselse gemeenten worden beïnvloed door de hervorming van de vastgoedfiscaliteit en meer in het algemeen door de wijzigingen in de inkomstenfiscaliteit die zijn ingevoerd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Naast de federale en de gewestelijke PB betalen alle Belgische belastingplichtigen gemeentelijke belastingen, beter gekend als **"gemeentelijke opcentiemen"**. Het belastingtarief daarvan wordt door de gemeenten zelf vastgelegd. Het tarief verschilt van gemeente tot gemeente en van jaar tot jaar.

De inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen van de PB worden rechtstreeks beïnvloed door de hervorming van 2017 door twee verschillende mechanismen.

Enerzijds dragen de vestiging van nieuwe eigenaar-bewoners in het BHG en het behoud van de Brusselaars in het Gewest bij aan de verruiming van de belastinggrondslag van de gemeenten waar die kopers zich vestigen.

Anderzijds worden de gemeentelijke opcentiemen berekend

op basis van het bedrag van de PB dat jaarlijks is verschuldigd door een inwoner (een percentage van de som van de federale en van de gewestelijke PB – zie BIJLAGE 1). De afschaffing van de belastingverminderingen, waaronder de woonbonus, heeft een onrechtstreekse invloed op de gemeentelijke inkomsten. **Bij gelijkblijvende tarieven** vertaalt een eventuele **stijging** van de **gewestelijke PB** die het gevolg is van de **afschaffing van de woonbonus** zich door een **stijging van de inkomsten van de gemeentelijke opcentiemen**.

2.3. EVALUATIEVRAGEN

Deze evaluatie focust voornamelijk op twee maatregelen die werden genomen om mensen aan te trekken naar het BHG met inkomens die de belastinggrondslag van het Brussels Gewest zouden kunnen verhogen, met behoud van een stabiel aantal transacties om een bepaald niveau belastinginkomsten te waarborgen (tweede doelstelling uit de inleiding):

- › het abatement op de registratierechten bij de aankoop van een woning werd verhoogd;
- › de belastingvermindering gekoppeld aan een woonlening (de woonbonus) werd afgeschaft.

Aan de hand van de in hoofdstuk 2.1 beschreven interventielogica konden de doelstellingen en de verwachte tussentijdse resultaten voor deze twee fiscale maatregelen worden vastgesteld. Op basis van deze interventielogica werden de evaluatievragen geformuleerd.

De hoofdvraag in deze evaluatie is: **Wat zijn de effecten van de verhoging van het abatement van de registratierechten en van de afschaffing van de woonbonus op de begrotingsinkomsten van het BHG?**

Om deze algemene vraag te beantwoorden, werden enkele vragen gedefinieerd:

De **evaluatievragen** (EV) behandelen de effecten van de hervorming op de begrotingsinkomsten. Ze zijn zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau geformuleerd.

Gewestelijk niveau

Twee vragen gaan over de veranderingen in de inkomsten uit de registratierechten en over de veranderingen in de inkomsten uit de gewestelijke PB:

- › EV1: Wat is de impact van deze hervorming op de inkomsten uit de registratierechten in vergelijking met de situatie vóór de hervorming?

De volgende twee beschrijvende vragen (BV) geven informatie om deze vraag te beantwoorden:

- BV 1: Hoe is het aantal transacties veranderd na de verhoging van het bedrag van het abatement op de registratierechten in 2017?
- BV 2: Hoe veranderen de vastgoedprijzen na de hervorming van 2017 in vergelijking met de periode voor de hervorming?

- › EV2: Hoe veranderen de inkomsten uit de gewestelijke PB na de hervorming?

De volgende twee beschrijvende vragen geven informatie om deze vraag te beantwoorden:

- BV 3: Is het aantal Brusselse en niet-Brusselse kopers veranderd na de hervorming van 2017?
- BV 4: Is het inkomensniveau van de kopers die gedomicilieerd zijn in het BHG veranderd na de hervorming van 2017?

Gemeentelijk niveau

Het doel is om het indirecte effect van de hervorming op de veranderingen in de gemeentelijke inkomsten te analyseren aan de hand van deze vraag:

- › EV3: Welke impact heeft de hervorming op de gemeentelijke opcentiemen op de PB?

De volgende beschrijvende vraag geeft informatie om deze vraag te beantwoorden:

- BV 5: Is het inkomensniveau van de kopers die gedomicilieerd zijn per gemeente in het BHG veranderd na de hervorming van 2017?

De laatste evaluatievraag behandelt de afschaffing van de woonbonus, die, zoals eerder uiteengezet in hoofdstuk 2.2, een rechtstreekse impact heeft op de inkomsten uit de gewestelijke PB (gewestelijke opcentiemen), en een onrechtstreekse impact op de gemeentelijke opcentiemen.

- › EV4: Wat is het gevolg van de afschaffing van de woonbonus?

Hoofdstuk 3 bevat de antwoorden op die vragen.

2.4. ANALYSEPERIODE

Om de evaluatievragen uit het vorige hoofdstuk te kunnen beantwoorden, moet voor de analyses twee perioden worden bekeken:

- › periode **voor de hervorming**: jaarlijkse tijdreeks van **2013**²⁶ tot **2016**;
- › periode **na de hervorming**: jaarlijkse tijdreeks van **2017** tot **2022**.

De evaluatie van de gevolgen van de hervorming bestaat uit een vergelijking van de veranderingen voor en na de implementatie ervan in 2017.

²⁶ Toepassing van de voorwaarden zoals gewijzigd bij ordonnantie van 22 november 2012, die op 1 januari 2013 in werking is getreden.

3. ANTWOORDEN OP DE EVALUATIEVRAGEN

Dit hoofdstuk bevat de analyses en de resultaten waarmee we de evaluatievragen kunnen beantwoorden.

Om het effect van het overheidsbeleid te kunnen evalueren, wordt de voorkeur gegeven aan een contrafeitelijke methode. Er zijn echter uitgebreide tijdreeksen nodig die een periode bestrijken die wordt gekenmerkt door economische en institutionele stabiliteit. Hierdoor is het mogelijk om robuuste statistische verwerkingen uit te voeren en de impact van het overheidsbeleid in kwestie te isoleren (Petit Jean *et al.*, 2019).

De specifieke sociaaleconomische context (Kader 5) heeft de analyseperiode na de hervorming sterk verstoord. Bij de analyse van de kwantitatieve gegevens werd al snel duidelijk dat het niet robuust zou zijn om een impactevaluatie uit te voeren aan de hand van econometrische modellen.

De resultaten van de evaluatie zijn daarom gebaseerd op een triangulatie van gegevens. De evaluatoren hebben:

- › de beschikbare kwantitatieve gegevens geanalyseerd (beschreven in BIJLAGE 2);

- › een relevante literatuurstudie uitgevoerd (wetgevende, politieke en administratieve documenten, verslag van de Taskforce ter ondersteuning van de Brusselse regering bij de belastinghervorming, ...);
- › de semigestructureerde interviews met belangrijke actoren²⁷ geanalyseerd, waaronder leden van ministeriële kabinetten, kaderleden van het administratief personeel en academische experts.

Dankzij deze triangulatie is het mogelijk om te antwoorden op de evaluatievragen en om de effecten van het beleid in relatie tot de keten van verwachte effecten te evalueren (zie hoofdstuk 2.1).

De veranderingen van de hervorming van het fiscaal abatement van 2017 kunnen slechts worden bepaald van een tijdslijm die de periode 'voor' en de periode 'na' de hervorming van elkaar scheidt. Deze temporele scheiding wordt in ieder geanalyseerd deel herhaald, om op die manier de wijzigingen voor de belastinginkomsten te bepalen (fiscale doelstelling van deze evaluatie).

Kader 5: Sociaal-economische context

De periode na de hervorming, die loopt van 2017 tot 2022, wordt gekenmerkt door belangrijke **sociaaleconomische** gebeurtenissen.

In de eerste plaats werd de periode na de hervorming van de registratierechten getekend door de COVID-19-crisis. Immokantoren moesten tijdelijk de deuren sluiten en panden bezichtigen was slechts beperkt mogelijk, vooral dan in de eerste helft van 2020. Dit leidde tot een daling van de vastgoedtransacties tijdens deze periode.

Vervolgens hadden de stijgende inflatie en de energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne in 2022 een grote

impact op de koopkracht van de huishoudens en op de economische activiteit²⁸. Door de algemene prijsstijgingen (energie, voeding) zagen de centrale banken zich genoodzaakt om de rentevoeten op te trekken.

Dit liet zich voelen op de vastgoedmarkt voor koopwoningen, met een lichte daling van het aantal transacties. Deze onstabiele achtergrond en de impact van de verschillende crises, gecombineerd met een relatief korte analyseperiode, bemoeilijken de analyse en de interpretatie. De resultaten in deze publicatie moeten dan ook in die specifieke context worden gezien.

²⁷ Sommige van de interviews die werden afgenomen in het kader van de evaluatie van de impact van het abatement van de registratierechten op het doelpubliek, gepubliceerd in oktober 2024 (Evaluatie van het BISA nr. 5), zijn gebruikt om deze evaluatie te onderbouwen, gezien het verband tussen de fiscale en de sociale doelstelling van de hervorming van het abatement op de registratierechten.

²⁸ Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne leidde tot een verdere stijging van de inflatie en heeft het consumenten- en ondernemersvertrouwen sterk aangetast in de eerste maanden van 2022. Vervolgens nam de druk op de prijzen af door de daling van de energieprijzen en de talrijke verhogingen van de rentevoeten. Zie voor een meer uitvoerige analyse het SOCIAAL-ECONOMISCH OVERZICHT 2023 Economische, sociale en milieucontext van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

3.1. INKOMSTEN UIT DE REGISTRATIERECHTEN (EV 1)

In dit hoofdstuk worden de **inkomsten** uit de registratierechten (EV 1) geanalyseerd door de **evoluties** in de **periode voor en na de hervorming te vergelijken**.

De inkomsten uit de registratierechten die het Brussels Gewest ontvangt, worden voornamelijk door drie factoren bepaald:

1. het percentage van de registratierechten, dat in de periode voor en na de hervorming onveranderd is gebleven op 12,5 %;
2. het aantal transacties;
3. de prijs van de verkochte woningen (meer bepaald het verschil tussen de prijs en het bedrag van het abatement voor het geval dat de verkochte woning kan genieten van het abatement).

Eerst wordt ingegaan op de analyse van de inkomsten uit de registratierechten en de begrotingskost van het verhoogde abatement na de hervorming van 2017. Om een beter inzicht te krijgen in de evolutie van de inkomsten uit de registratierechten, gaan de hoofdstukken 3.1.2 en 3.1.3 vervolgens respectievelijk over de evolutie van het aantal transacties en de evolutie van de prijs van de verkochte woningen in het BHG.

3.1.1. Inkomsten uit de registratierechten

Over het algemeen zijn de inkomsten uit de registratierechten, in constante euro, tijdens de onderzochte periode gestegen (Figuur 3). Het jaar waarin de hervorming in werking is getreden (2017) werd gekenmerkt door een **lichte terugval van de inkomsten**. Dit effect werd verwacht door het verhoogde belastingvoordeel, wat **daarna wel weer werd ingehaald**. Er was ook een daling in het coronajaar 2020, gevolgd door een sterke opleving met een stijging van de inkomsten uit de registratierechten. In 2021 lag het inkomstenniveau hoger dan de in de periode voor 2017.

In **constante euro** zijn de **totale inkomsten uit registratierechten** voor **woningen** van ongeveer **377 miljoen euro in 2013** gestegen tot iets meer dan **420 miljoen euro in 2022**.

De **groei** van de inkomsten uit de registratierechten voor woningen was sterker tussen **2017 en 2022**, de periode na de hervorming, met een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van **3 %**, in vergelijking met **1 %** tussen 2013 en 2016 (in constante euro).

Zoals eerder vermeld, vormen de registratierechten een belangrijke bron van inkomsten voor het Brussels Gewest (zie hoofdstuk 1.2.1). Figuur 4 toont het aandeel van de inkomsten uit registratierechten voor huisvesting in de totale inkomsten van het BHG²⁹.

Kader 6: Lopende euro en constante euro

Eenvoudig gezegd vertegenwoordigen de bedragen in lopende euro de daadwerkelijke prijzen die we betalen aan de kassa van een winkel. De bedragen in constante euro zijn daarentegen aangepast om de effecten van de inflatie te elimineren. Door die correctie toe te passen op de ontvangsten en de inkomens, dalen de bedragen in constante euro sterk ten opzichte van de bedragen in lopende euro vanaf 2021. Deze observatie weerspiegelt de negatieve effecten van de inflatie op de waarde van geld.

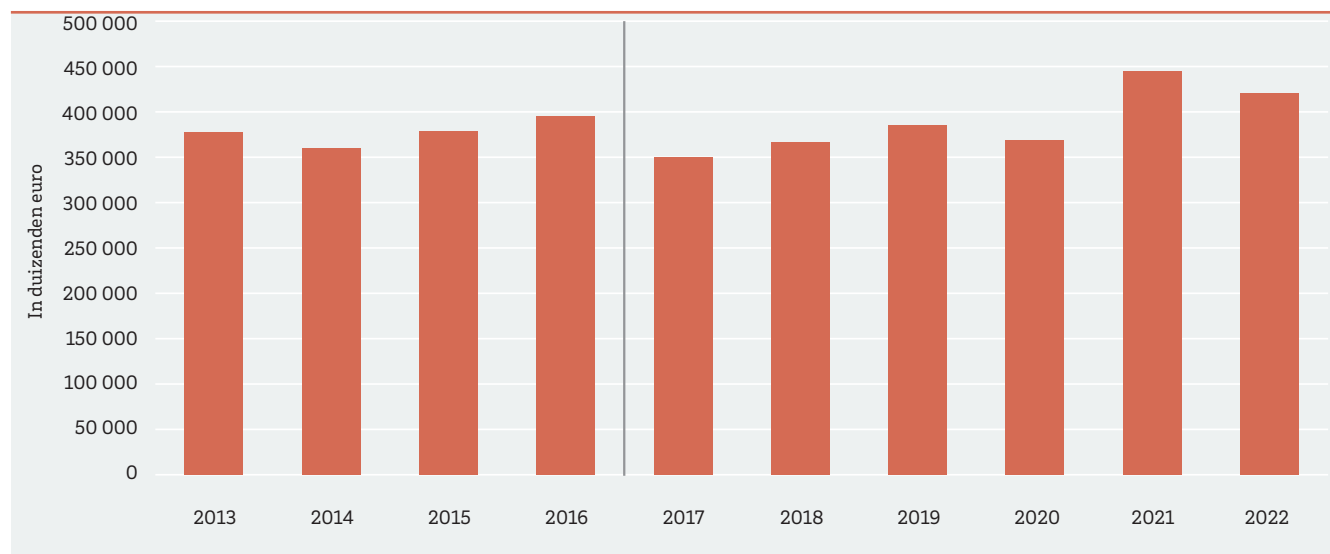
Als we dit toepassen op de inkomsten uit de registratierechten en op de inkomsten uit de PB dalen ze tussen 2021 en 2022 aanzienlijk, na correctie voor inflatie.

Door bedragen in lopende euro te gebruiken, is het mogelijk om nauwkeurige vergelijkingen uit te voeren in de tijd, door monetaire waarden aan te passen om ze te kunnen vergelijken.

Als we enkel naar woningen kijken, was dit aandeel stabiel op ongeveer 8 % voor 2017. De piek van 2017 is een weerspiegeling van de gestegen vraag naar vastgoed (zie hoofdstuk 3.1.2), wat op zich werd aangewakkerd door de wijziging van het belastingvoordeel van de hervorming. Tussen 2018 en 2020 was er een geleidelijke daling, met een aandeel dat zijn laagste niveau bereikte in 2020, rond de 6 % (het jaar 2020 werd gekenmerkt door de coronapandemie, wat de vastgoedmarkt heeft doen vertragen). Daarna kwam er een herstel, waarbij de waarden terugkeerden naar niveaus vergelijkbaar met die van 2016-2017. Dit aandeel stabiliseerde zich op 9 % in 2021 en 2022.

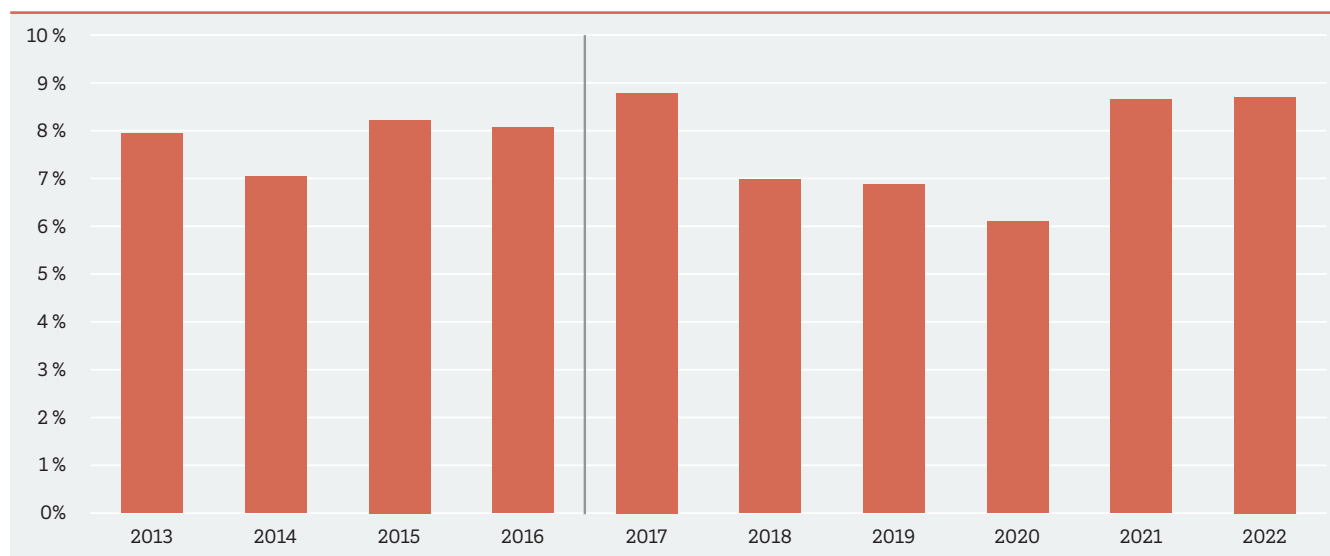
²⁹ In de loop van de geanalyseerde periode werden de totale inkomsten van het Brussels Gewest beïnvloed door verschillende hervormingen, namelijk de zesde staatshervorming en het moment waarop het Brussels Gewest algemene belastinghervormingen heeft doorgevoerd.

FIGUUR 3: Inkomsten uit de registratierechten, in constante euro, op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting (bestaande woningen) van het BHG



Bron: Gegevens van de FOD Financiën (AAPD) en ramingen van het BISA van de inkomsten uit registratierechten voor huisvesting. Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013). Alleen transacties waarvan de prijzen niet ontbreken of waarvan de prijzen niet onjuist zijn, worden in aanmerking genomen (zie BIJLAGE 4).

FIGUUR 4: Evolutie van het aandeel van de inkomsten uit de registratierechten op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting (bestaande woningen) in het totaal van de inkomsten van het BHG



Bron: FOD Financiën (AAPD) & Brussel Fiscaliteit. Berekeningen: BISA.

Het **bedrag van de vrijgestelde rechten** komt overeen met de som die particulieren niet storten wegens de belastingvrijstelling, in dit geval het abatement. Anders gezegd gaat het hier dus om inkomstenderving voor het Gewest. Het bedrag is dus in feite de **globale begrotingskost van de hervorming**. Deze begrotingskosten maken het mogelijk om de financiële impact van het overheidsbeleid te evalueren.

Het bedrag van de vrijgestelde rechten voor de periode 2013-2022 is gemiddeld **143 miljoen euro per jaar** tijdens de periode **na de hervorming**, tegenover **48 miljoen euro per jaar** tijdens

de periode **voor de hervorming** (constante euro, Tabel 1). De verhoging van het bedrag van het abatement in 2017 houdt een bijkomende inkomstenderving in van ongeveer **100 miljoen euro per jaar**, wat de **begrotingskost** van de hervorming van de registratierechten vertegenwoordigt in de geanalyseerde periode.

Door het aandeel van de vrijgestelde rechten te berekenen op de totale inkomsten uit registratierechten (Tabel 1), is het mogelijk om de evolutie van de bedragen in verhouding tot de inkomsten uit registratierechten in perspectief te plaatsen.

TABEL 1: Bedrag van de vrijgestelde rechten op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting in het BHG

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bedrag vrijgestelde rechten (in duizenden euro)										
lopende euro	49.035	41.768	49.623	51.916	155.495	164.923	165.883	142.890	163.734	158.592
constante euro	49.035	41.626	49.180	50.458	147.978	153.789	152.494	130.386	145.852	128.905
Aandeel van het bedrag van vrijgestelde rechten van de inkomsten uit registratierechten voor huisvesting										
	13 %	12 %	13 %	13 %	42 %	42 %	40 %	35 %	33 %	31 %

Bron: FOD Financiën (AAPD). Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013).

Afgezien van de verwachte piek van 2017, door de inwerkingtreding van de hervorming van de registratierechten, vertoonde het aandeel van vrijgestelde bedragen vervolgens een daling, terwijl het toch aanzienlijk hoger bleef dan voor de hervorming. Deze daling is te verklaren doordat de inkomsten harder zijn gestegen dan de vrijgestelde bedragen tussen 2019 en 2022.

3.1.2. Transactievolume (BV 1)

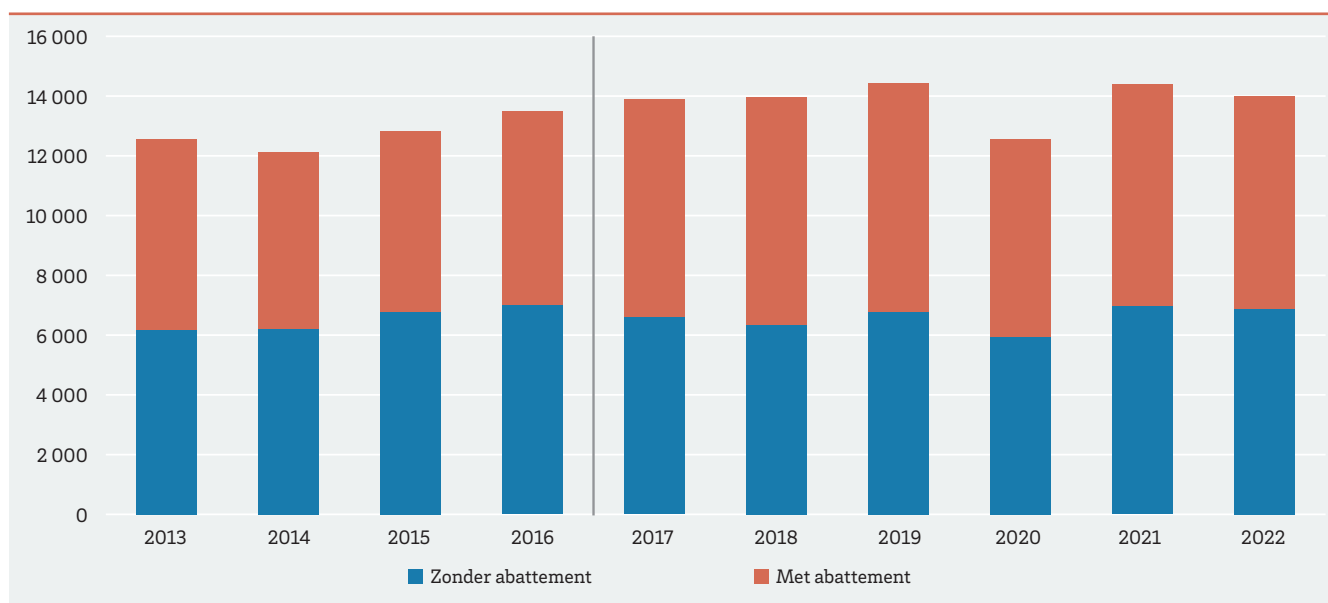
De inkomsten uit registratierechten hangen rechtstreeks af van het aantal vastgoedtransacties. Een stijging van het aantal transacties leidt automatisch tot een verhoging van de inkomsten, aangezien op iedere verkoop registratierechten worden geheven. Zelfs bij een ongewijzigd percentage en constante vastgoedprijzen, leidt een stijging van het transactievolume tot een stijging van de inkomsten van het Brussels Gewest.

Om te vergelijken hoe de verhoging van het abatement de verkoop van onroerende goederen beïnvloedt en om de beschrijvende vraag (BV 1) te beantwoorden, is het relevant

om een vergelijking te maken tussen de evolutie van het aantal transacties voor en na de hervorming, met een onderscheid tussen de transacties met en zonder abatement. Deze analyse wordt geïllustreerd in Figuur 5.

Het totale aantal transacties is toegenomen in de periode 2013-2022. De stijging was echter groter in de periode voor de hervorming, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 2 % tussen 2013 en 2016, vergeleken met 0,1 % tussen 2017 en 2022. **Het aantal transacties bleef dus relatief stabiel op een hoog niveau tijdens de periode na de hervorming, met een gemiddelde van 14 000 per jaar (het coronajaar niet meegerekend).**

Deze cijfers moeten met de nodige voorzichtigheid worden bekeken, aangezien de periode na de hervorming werd gekenmerkt door twee opeenvolgende economische schokken (zie Kader 5). De verkoop van onroerende goederen steeg met 3 % in 2017 (het jaar van de hervorming) en bleef stijgen tot 2020. Door de lockdown was er in 2020 een algemene terugval van de vastgoedtransacties.

FIGUUR 5: Evolutie van het aantal transacties met en zonder abatement voor de aankoop van een onroerend goed voor huisvesting door particulieren in het BHG

Bron: Gegevens FOD Financiën (AAPD). Berekeningen: BISA.

Ondanks de vertraging als gevolg van de maatregelen tijdens de coronacrisis, heeft de vastgoedmarkt laten zien dat ze in staat is om snel terug te veren. In 2021 bereikte het aantal transacties een niveau dat gelijk was aan dat van 2019, het jaar voor de coronacrisis. In 2022 daalde het aantal transacties.

Om een duidelijker beeld te krijgen van de impact van de hervorming is het nuttig om de veranderingen in twee categorieën afzonderlijk te bekijken: de transacties met abbatement en de transacties zonder abbatement³⁰. Na de hervorming van 2017 is het aantal transacties met abbatement gestegen (Brandeleer, 2024).

Voor de hervorming lag het aandeel transacties zonder abbatement iets hoger dan het aandeel transacties met abbatement, respectievelijk gemiddeld 51 % en 49 %. Deze trend werd omgeboogen in 2017, wanneer 52 % van de

transacties werd verricht **met abbatement** en **48 %** van de transacties **zonder abbatement**.

Er dient te worden benadrukt dat het abbatement niet automatisch wordt toegekend, ook al ligt de prijs van het goed lager dan 500 000 euro. Het abbatement wordt slechts toegekend als de kopers voldoen aan de toekenningsvoorwaarden (eerste aankoop, domicilie, ...) en als ze niet vrijwillig afzien van dit voordeel, zoals beschreven in hoofdstuk 1.1.1.2.

Tabel 2 toont het aantal transacties per prijsklasse, met en zonder abbatement, tussen 2017 en 2022. Hieruit blijkt dat een aanzienlijk deel van **36 % van de transacties onder de grens ligt van 500 000 euro en dus niet van het abbatement geniet**. Deze transacties vormen dus geen kostenpost voor de begroting van het Brussels Gewest.

TABEL 2: Aandeel vastgoedtransacties voor huisvesting per prijsklasse in het BHG, periode na hervorming 2017-2022

Prijsklasse	Met abbatement	Zonder abbatement	Totaal
Prijs lager dan of gelijk aan 500 000 euro	51,9 %	35,8 %	87,7 %
Prijs hoger dan 500 000 euro	-	12,3 %	12,3 %
- waarvan prijs hoger dan 500 000 euro en lager dan of gelijk aan 600 000 euro	-	4,1 %	4,1 %
Totaal	51,9 %	48,1 %	100 %

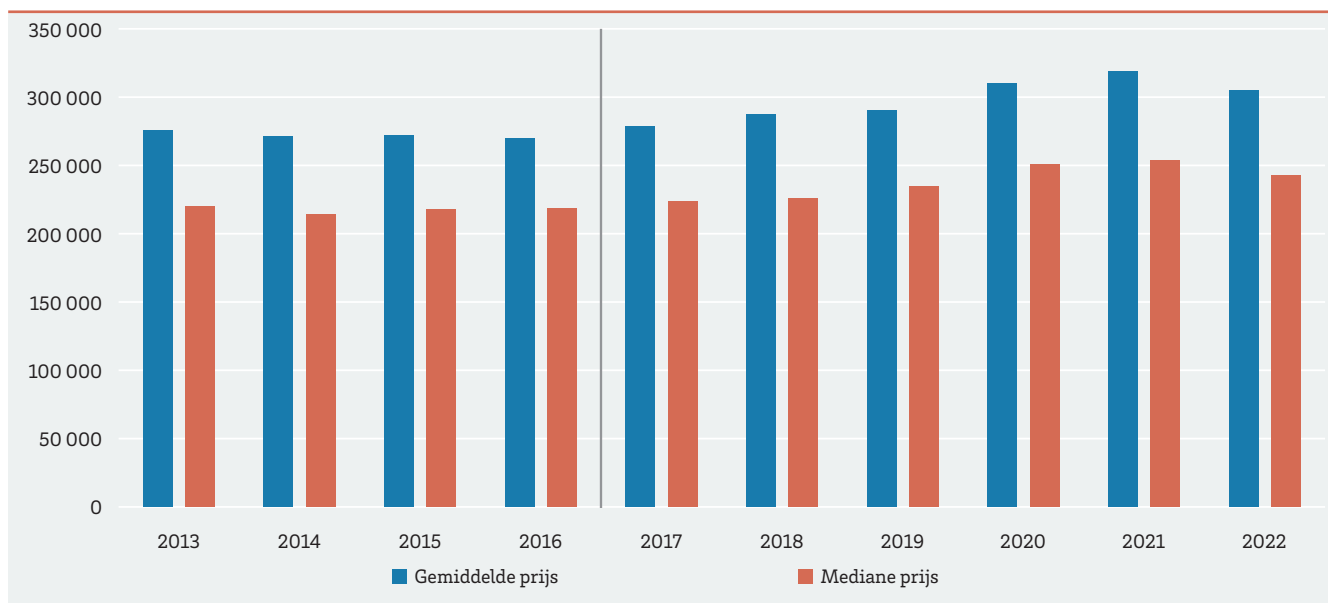
Bron: FOD Financiën (AAPD). Berekeningen: BISA. Alleen transacties waarvan de prijzen niet ontbreken of waarvan de prijzen niet onjuist zijn, worden in aanmerking genomen in deze Tabel (zie BIJLAGE 4).

3.1.3. Vastgoedprijzen (BV 2)

De analyses in het vorige hoofdstuk tonen aan dat het aantal transacties na de hervorming licht is gestegen. De inkomsten uit registratierechten zijn daarentegen wel duidelijk gestegen.

Om deze evolutie te kunnen verklaren, moeten we de trend in de vastgoedprijzen analyseren, want die speelt een belangrijke rol in deze dynamiek. Figuur 6 toont de evolutie in de gemiddelde en mediane prijzen, in constante euro, voor huisvesting (bestaande woningen) in het BHG.

FIGUUR 6: Evolutie van de gemiddelde en mediane prijzen, in constante euro, voor huisvesting (bestaande woningen) in het BHG



Bron: Gegevens FOD Financiën (AAPD). Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013). Alleen transacties waarvan de prijzen niet ontbreken of waarvan de prijzen niet onjuist zijn, worden in aanmerking genomen in deze Tabel (zie BIJLAGE 4).

³⁰ Voor meer informatie, zie Evaluatie van het BISA nr. 5 - "Evaluatie van de impact van het abbatement op de registratierechten in het Brussels Gewest op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning?"

In de periode voor de hervorming, **tussen 2013 en 2016**, is de mediane prijs globaal gezien stabiel gebleven, met vrijwel geen groei.

Tussen 2017 en 2022 versnelde de groei met een gemiddeld jaarlijks percentage van 1,4 %.

De stijging van de mediane prijs is dus vooral waar te nemen in de periode na de hervorming. Deze trend is vergelijkbaar met die van de gemiddelde prijs.

De vastgoedmarkt in Brussel is variabelere dan in de andere twee gewesten, omdat Brussel de hoofdstad van België en Europa is, met een stedelijk karakter en een beperkte oppervlakte. Om de prijsevoluties in het BHG te vergelijken met die in de andere twee gewesten, is het in deze context nuttig om te kijken naar het **inflatiecijfer voor bestaand**

residentieel vastgoed (Kader 7).

Figuur 7 toont het inflatiecijfer voor bestaand residentieel vastgoed in de verschillende gewesten. Tussen 2013 en 2022 varieerde het inflatiepercentage in het BHG aanzienlijk. In de jaren voor de hervorming lag het inflatiecijfer in het BHG lager dan in de andere twee gewesten³¹. In 2017 was er een piek in het BHG (+6,5 %), terwijl de andere twee gewesten een gematigdere groei optekenden (ongeveer +3 %). Tussen 2018 en 2020 kenden het Vlaams Gewest en het Waals Gewest vergelijkbare trends, terwijl er een zekere volatiliteit was in het BHG. In 2021 was er in het Vlaams Gewest een groeipiek (+7 %), gevolgd door het BHG (+6,6 %). De groei bleef uitgesproken in 2022, maar wel iets minder dan in het voorgaande jaar.

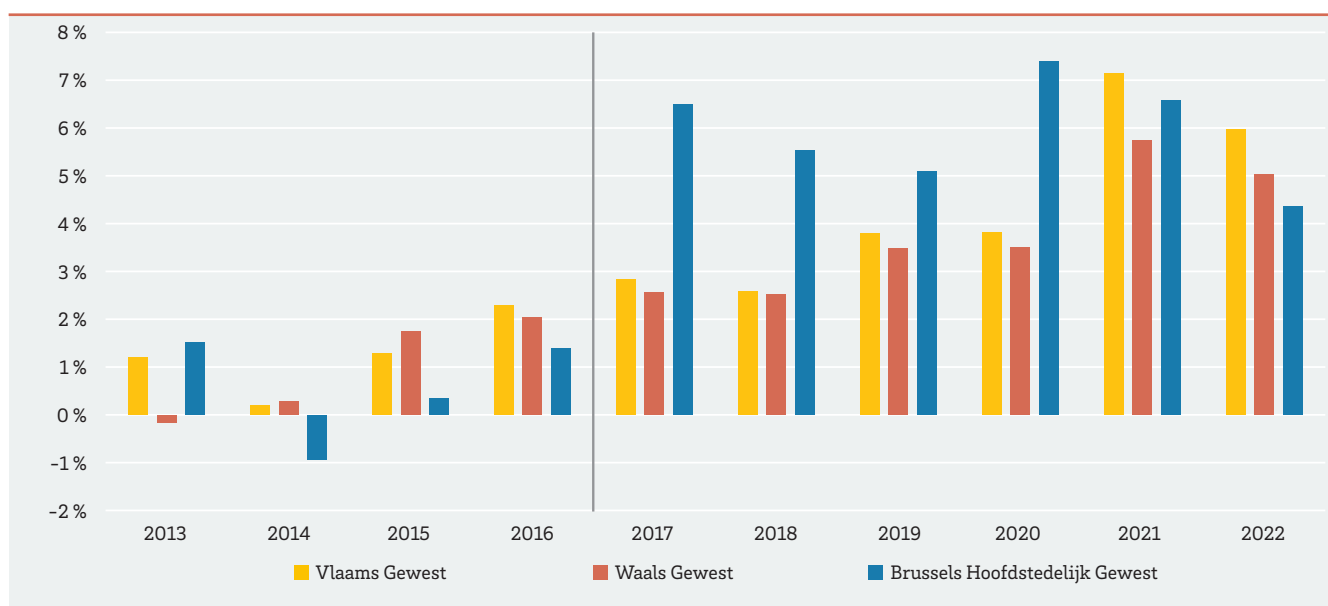
Kader 7: Wat is de residentiële vastgoedprijsindex?

De inflatie van het residentieel vastgoed wordt door Statbel berekend aan de hand van de residentiële vastgoedprijsindex. De lidstaten van de Europese Unie berekenen de **residentiële vastgoedprijsindex** volgens een geharmoniseerde methodologie, waardoor de evolutie van de woningprijzen tussen de verschillende Europese landen kan worden vergeleken. De vastgoedprijsindex meet de prijsevolutie van private onroerende goederen. Deze index volgt de prijsveranderingen van nieuwe of bestaande residentiële eigendommen die door huishoudens worden gekocht,

ongeacht het doel (verhuur of zelf bewonen). De residentiële vastgoedprijsindex meet de prijsevolutie vanuit de hypothese dat de kenmerken van het verkochte vastgoed onveranderd blijven. De index wordt afzonderlijk berekend voor bestaande woningen en nieuwe woningen. Enkel de index voor bestaande woningen is op gewestelijk niveau beschikbaar. Die index wordt gebruikt voor de berekening van het inflatiecijfer, dat in Figuur 7 wordt weergegeven.

Bron: Statbel

FIGUUR 7: Inflatiecijfer van bestaand residentieel vastgoed per gewest



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), het inflatiecijfer wordt berekend op basis van de prijsindex van bestaand residentieel vastgoed (basis = 2015).

³¹ De rentevoet van hypothecaire leningen is uniform in heel België. Over de periode die in deze evaluatie wordt geanalyseerd, was de trend in de rentevoeten relatief stabiel.

Kader 8: Fiscaliteit en vastgoedprijzen

Deze evaluatie is niet bedoeld om de impact van de hervorming op de vastgoedprijzen in het BHG te bestuderen.

De literatuur gaat dieper in op de invloed die belastingvoordelen (belastingverminderingen, vrijstellingen, belastingkredieten) kunnen hebben op de evolutie van de vastgoedprijzen (Warisse, 2022).

De verlaging (of afschaffing) van belastingen op transacties gaat gepaard met stijgingen van de vastgoedprijzen en meevallers voor bestaande eigenaren, aangezien de belastingverminderingen zeer waarschijnlijk worden gekapitaliseerd in de waarde van het verkochte vastgoed (OESO, 2022).

3.1.4. Conclusie

Ter afsluiting van dit onderdeel volgen de resultaten die belangrijk zijn om te onthouden:

- › hoewel de inkomstenderving zo goed als verdubbeld is wegens de verhoging van het abatement op de registratierechten, zijn de inkomsten uit registratierechten na de hervorming van 2017 gestegen;

- › deze stijging van de inkomsten is voornamelijk te verklaren door de stijging van de vastgoedprijzen, terwijl het aantal transacties slechts een gematigde stijging kende, met een stabilisatie op een niveau van ongeveer 14 000 transacties per jaar na de hervorming.

3.2. INKOMSTEN UIT DE PERSONENBELASTING

Ter herinnering: een van de centrale doelstellingen van de hervorming is om de Brusselaars te verankeren in Brussel en om mensen aan te trekken met inkomens die de belastinggrondslag van de PB in het Gewest kunnen doen stijgen.

In dit hoofdstuk bekijken we dan ook de evolutie van de inkomsten uit de PB in het Brussels Gewest. Het bevat drie onderdelen. Eerst analyseren we de gewestelijke inkomsten uit de PB en de inkomens van de Brusselse belastingplichtigen. In een tweede fase bespreken we de inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen op de PB en het belastbaar inkomen per gemeente.

3.2.1. De gewestelijke inkomsten uit de PB (EV 2)

De belastinghervorming van de Brusselse regering in 2015 bracht verschillende aanpassingen in de inkomensfiscaliteit (zie hoofdstuk 2.2.2).

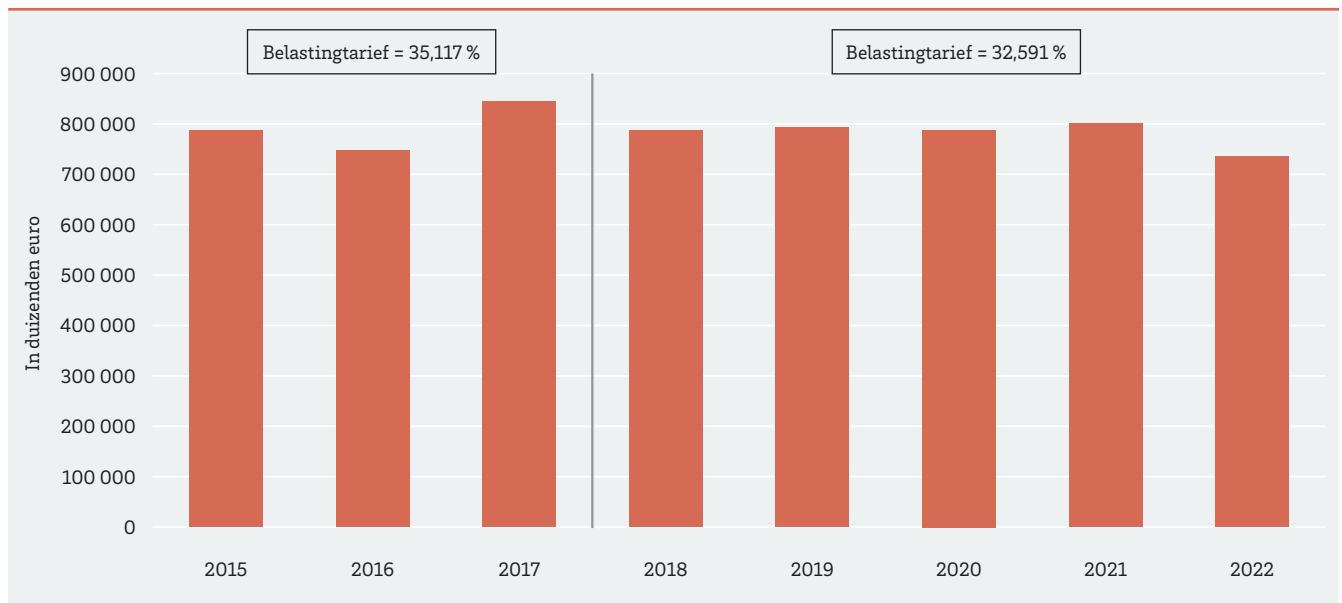
Wat de **PB** betreft, werd het **belastingtarief verlaagd** van 35,117 % naar 32,591 %, met ingang vanaf aanslagjaar 2018 (dat

betrekking heeft op de inkomens van 2017). Bij een **ongewijzigd inkomen** leidt deze daling automatisch tot een **daling van de door de belastingplichtigen verschuldigde PB**.

Dit inkomstenverlies kan echter **gedeeltelijk worden gecompenseerd** door de **afschaffing van verschillende belastingverminderingen**, zoals dat sinds 2017 het geval is (zie Kader 4). Dat beperkt de globale impact op de gewestelijke financiën.

Figuur 8 toont de evolutie van de inkomsten uit de gewestelijke PB in het Brussels Gewest tussen 2015 en 2022. De gegevens van de **inkomsten uit de gewestelijke PB** zijn pas **beschikbaar vanaf 2015**. Voor die datum waren de gewesten niet bevoegd voor het heffen van die belasting, zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.2. Er dient ook te worden opgemerkt dat de analyseperiode relatief kort is, wat een beperking vormt, gezien voor dit type analyse een vrij lange tijdreeks is vereist.

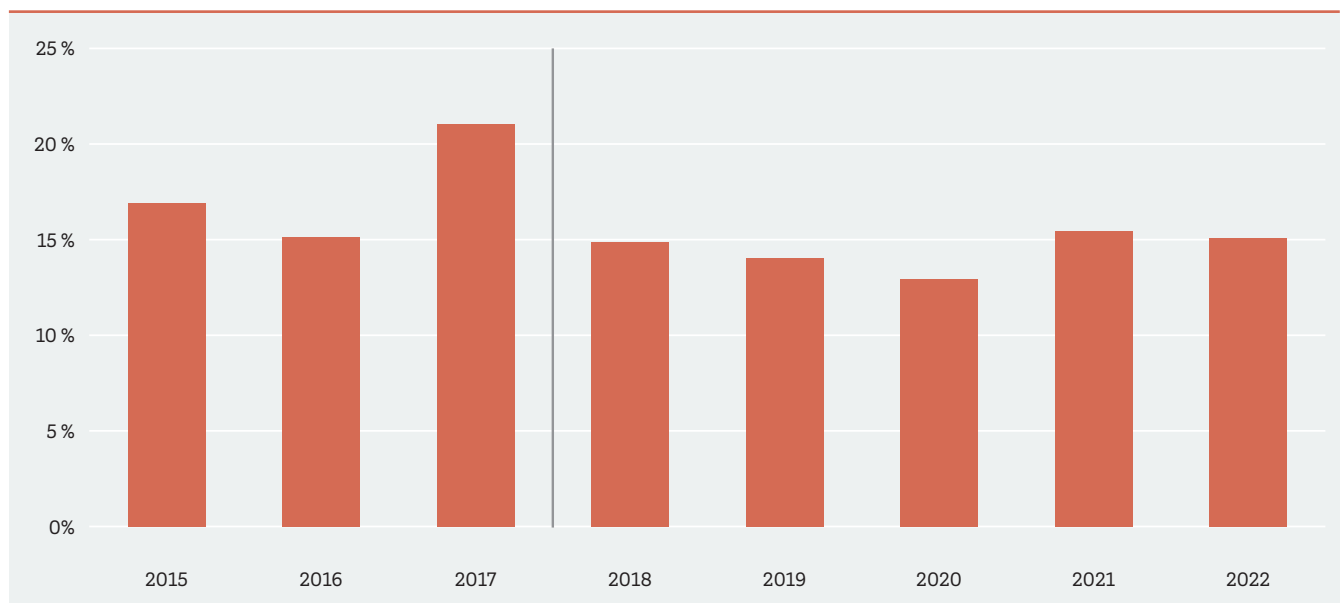
De analyse, in constante euro, toont een daling aan tussen 2017 en 2018, wat voornamelijk toe te schrijven is aan de daling van het belastingtarief. Er was een lichte variabiliteit tussen 2018 en 2021, gevolgd door een lichte daling in 2022.

FIGUUR 8: Evolutie van de inkomsten uit de gewestelijke PB in het BHG, in constante euro

Bron: Brussel Fiscaliteit. Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2015).

De **inkomsten uit de gewestelijke PB** vormen een **belangrijk deel van de totale inkomsten** van het Brussels Gewest. In de periode 2018-2022 bedroeg dit deel **ongeveer gemiddeld**

15 % (Figuur 9), wat overeenkomt met gemiddeld 781 miljoen euro (constante euro) in deze periode.

FIGUUR 9: Aandeel van de inkomsten uit de gewestelijke PB in de totale inkomsten van het BHG

Bron: Brussel Fiscaliteit. Berekeningen: BISA.

Om de variaties in de inkomsten uit de PB beter te begrijpen, gaan de volgende twee hoofdstukken dieper in op de afkomst van de kopers volgens woonplaats voor de aankoop en de evolutie van inkomens van de nieuwe eigenaar-bewoners.

3.2.1.1. Woonplaats van de kopers (BV 3)

Om de belastinggrondslag te verruimen was het doel van de hervorming om de Brusselse huishoudens in Brussel te verankeren en nieuwe belastingplichtige huishoudens aan te moedigen om zich in Brussel te vestigen (zie inleiding).

Iets meer dan **de helft van de kopers in het BHG domicilieert zich in de gekochte woning**, met een gemiddelde van 53 % in de periode voor de hervorming en 51 % in de periode na de hervorming. In een context van stijgende prijzen is de evolutie in de loop van de tijd relatief stabiel gebleven, hoewel het aandeel kopers dat zich in de aangekochte woning domicilieert na de hervorming licht is gedaald. Bij de aankoop geniet een aanzienlijk deel van de personen die zich in de aangekochte woning domiciliëren van het fiscaal abbatement. Dit aandeel is licht gestegen na de hervorming (70 % was

begunstigde van een abbatement voor de hervorming, tegenover 73 % in de periode na de hervorming).

De Brusselaars die in het BHG wonen, kopen bovendien meestal in het Brussels Gewest (Nys en Brandeleer, 2025). Tijdens de periode voor de hervorming waren de meeste kopers die zich in het Brussels Gewest domicilieerden Brusselaars die voorheen al in het BHG woonden. Dit was ook

het geval in de jaren na de hervorming. Gemiddeld **86 %** van de **kopers die zich na de aankoop van een woning domiciliëren in het Brussels Gewest, is al inwoner van het Brussels Gewest**. Dit aandeel bleef relatief stabiel en steeg licht tot 87 % in de periode na de hervorming (Tabel 3). Zoals eerder vermeld (hoofdstuk 2.2.2) veranderen **kopers die al in het Gewest woonden de belastinggrondslag van het BHG niet** (Figuur 2).

TABEL 3: Evolutie van het aandeel kopers dat zich in het BHG domicilieert naar gewest van herkomst (buiten BHG/BHG)

Oorspronkelijke woonplaats		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Buiten BHG	frequentie	1 392	1 443	1 500	1 662	1 707	1 831	1 649	1 583	1 390	952
	%	13	14	14	14	14	15	13	14	12	11
BHG	frequentie	9 166	8 938	9 388	9 827	10 241	10 767	10 996	9 610	10 189	7 627
	%	87	86	86	86	86	85	87	86	88	89

Bron: FOD Financiën (AAPD) & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) – Rijksregister. Berekeningen: BISA.

3.2.1.2. Inkomens van de belastingplichtige kopers (BV 4)

De evolutie van de gewestelijke inkomsten uit de PB hangt dus rechtstreeks af van de evolutie van de inkomens van de nieuwe eigenaar-bewoners. Om dit effect te analyseren, is het zinvol om te werken met **het totale netto belastbaar inkomen** (Treutens et al., 2023).

Het mediane inkomen, in constante euro, van kopers die in het BHG zijn gedomicilieerd, vertoonden een lichte daling in de periode na de hervorming, met gemiddeld 25 073 euro tussen 2013 en 2016, en 23 892 euro tussen 2017 en 2022.

Er dient te worden opgemerkt dat bepaalde eigenaren geen enkel inkomen aangeven voor de PB en toch genieten van het fiscaal abbatement op de registratierechten. Sinds de

hervorming van 2017 vertegenwoordigt deze groep 10 % van de begunstigden van het abbatement. Een aanzienlijk deel van hen zijn burgers uit de Europese Unie, die voornamelijk woningen kopen in de hogere prijsklassen, tussen 300 000 euro en 500 000 euro (Brandeleer, 2024).

Om de evolutie van de belastinggrondslag beter te begrijpen, worden de mediane inkomens en de gemiddelde inkomens van de volgende drie groepen kopers bestudeerd: instromers in het BHG, bewoners van het BHG en de uitstromers uit het BHG.

In constante euro volgt het mediane inkomen van de drie groepen een gelijkaardige evolutie, met vrij vergelijkbare niveaus tijdens de periode voor en na de hervorming. De Brusselse inwoners hebben een mediaan inkomen dat licht hoger ligt dan dat van de andere twee categorieën.

TABEL 4: Me diaan en gemiddeld netto belastbaar inkomen in constante euro, voor de hervorming (gemiddelde 2013-2016), en na de hervorming (gemiddelde 2017-2022), voor de kopers die instromen in het BHG, uitstromen uit het BHG en al wonen in het BHG

	Mediaan inkomen in euro		Gemiddeld inkomen in euro	
	voor hervorming	na hervorming	voor hervorming	na hervorming
Instromers in het BHG	25 282	23 312	29 978	29 192
Blijven in het BHG	25 015	23 970	30 924	30 201
Uitstromers uit het BHG	24 964	23 398	29 074	28 305

Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) – Fiscale statistiek van de inkomens. Berekeningen: BISA. Enkel personen met een inkomen > 0 zijn meegerekend. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013).

Wanneer we naar het gemiddeld inkomen in constante euro kijken, zien we een duidelijke trend. Kopers die al in het Brussels Gewest woonden, hebben relatief hogere inkomens dan mensen die uit het BHG vertrekken, zowel voor als na de hervorming (Tabel 4).

Het gemiddelde is als indicator van de centrale trend bijzonder gevoelig voor extreme waarden: een enkele zeer hoge waarde kan het gemiddelde aanzienlijk omhoog trekken. Aangezien er **Brusselse kopers zijn met zeer hoge inkomens**, verklaart dat dus waarom het gemiddeld inkomen van deze groep hoger is dan dat van de andere categorieën. Voor de

gewestelijke financiën vormen deze hoge inkomens een positief effect: ze verhogen de inkomsten uit de gewestelijke BP en verbreden de belastinggrondslag van de gemeentelijke opcentiemen van de PB.

Er moet worden benadrukt dat deze analyse zich beperkt tot kopers die zich daadwerkelijk vestigen in het gekochte goed in het Brussels Gewest. Ze gaat dus niet in op de intergewestelijke migraties, maar uitsluitend op deze specifieke subgroep. De resultaten kunnen dus verschillen van die uit andere studies, die alle residentiële bewegingen bestuderen (voir Treutens *et al.*, 2023).

De analyses in dit hoofdstuk belichten de belangrijkste trends. Ten eerste blijft het aandeel kopers dat reeds Brusselaar is min of meer stabiel na de hervorming van 2017. De hervorming van de registratierechten bleek geen impact te hebben op de verbreding van de belastinggrondslag. Dit moet echter met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, want de periode na de hervorming is vrij kort en de effecten in kwestie vallen onder een dynamiek op de lange termijn. Bovendien zijn de inkomens van kopers die reeds in het BHG waren gedomicilieerd relatief hoger dan die van de instromende en uitstromende kopers.

3.2.2. Gemeentelijke inkomsten uit de PB (EV 4)

Om de effecten van de hervorming op de gemeentelijke inkomsten uit de PB via de gemeentelijke opcentiemen te

analyseren, is de analyse vergelijkbaar met die in het vorige hoofdstuk. De analyse is in twee delen opgesplitst. Eerst volgt er een overzicht van de evolutie van de gemeentelijke inkomsten over de bestudeerde periode. Daarna worden de inkomens bekeken van de gedomicilieerde kopers, gemeente per gemeente.

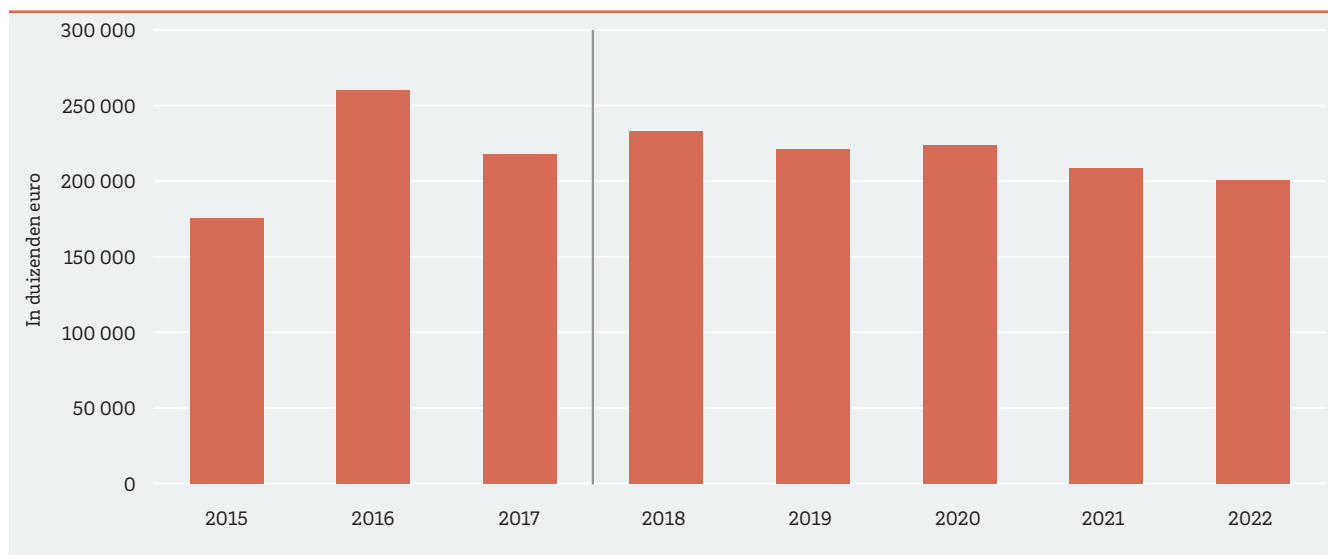
Om een algemeen overzicht te geven, toont Figuur 10 de evolutie in de totale gemeentelijke opcentiemen voor alle 19 gemeenten van het Brussels Gewest.

Uit de gegevens blijkt dat er tijdens de geanalyseerde periode stevige schommelingen zijn geweest in de gemeentelijke inkomsten. Deze variaties zijn rechtstreeks te verklaren door de wijzigingen in de inkomstenbelasting, die een rechtstreekse impact hadden op de gemeentelijke inkomsten.

Er dient ook te worden opgemerkt dat gemeenten zelf het percentage van de opcentiemen van de PB bepalen, en dat dit van het ene jaar op het andere kan wijzigen. De meeste gemeenten hebben ofwel hetzelfde percentage aangehouden, ofwel het percentage doen zakken tijdens de geanalyseerde periode (Tabel 5).

Deze variabiliteit per gemeente bemoeilijkt de interpretatie van de resultaten en verhindert om met zekerheid te zeggen of de waargenomen impact louter kan worden toegeschreven aan de maatregelen van de belastinghervorming die het voorwerp uitmaken van deze evaluatie.

FIGUUR 10: Inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen op de PB, constante euro, totaal van de 19 gemeenten in het BHG



Bron: GOB - Brussels Plaatselijke Besturen. Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2015).

De gemeentelijke opcentiemen vormen gemiddeld 8 % van de totale inkomsten van de gemeenten. Er zijn echter grote verschillen tussen de gemeenten: het aandeel varieert van 2 % in Sint-Joost-ten-Node tot 18 % in Watermaal-Bosvoorde.

Als we de periode voor en na de hervorming vergelijken, is dit aandeel in de meeste gemeenten globaal stabiel gebleven, zoals blijkt uit Tabel 6.

TABEL 5: Percentage (%) van de gemeentelijke opcentiemen op de PB per gemeente in het BHG

Gemeente	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Oudergem	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Brussel	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Vorst	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Elsene	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Sint-Joost-ten-Node	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Watermaal-Bosvoorde	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Sint-Pieters-Woluwe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Anderlecht	6,5	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,5	5,5
Sint-Agatha-Berchem	7	7	7	7	7	7	6,8	6,8	6,8	6,8
Etterbeek	7,5	7,5	7,5	7,5	7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
Ganshoren	7	7	7	7	7	7	7	6,9	6,9	6,8
Jette	7	7	7	7	7	7	7	6,5	6,5	6,4
Koekelberg	6,5	6,5	6	6	6	6	6	6	6	6
Sint-Jans-Molenbeek	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Sint-Gillis	7	7	7	6,5	6,5	6,5	6,5	6,3	6,3	6,3
Schaarbeek	6,8	6,6	6,6	6,5	6,2	5,8	5,8	4,9	4,9	4,9
Ukkel	6	6	6	5,9	5,8	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
Sint-Lambrechts-Woluwe	6	6	6	6	6	5,7	5,7	5,7	5,7	5,4
Evere	6	6	6	6	5,9	5,9	5,9	5,9	6,5	6,5

Bron: GOB - Brussel Plaatselijke Besturen. Kleurenlegende: wit = geen verandering in het tarief, groen = daling van het tarief (donkergroen = jaar van de verandering), oranje = stijging van het tarief (donkeroranje = jaar van de verandering).

TABEL 6: Aandeel (%) van inkomsten van de gemeentelijke opcentiemen op de PB in het totaal van de inkomsten van de gemeenten, opgesplitst per gemeente in het BHG

Gemeente	Voor hervorming (gemiddelde 2015-2016)	Na hervorming (gemiddelde 2017-2022)
Sint-Joost-ten-Node	3	2
Brussel	3	3
Sint-Jans-Molenbeek	4	5
Anderlecht	6	5
Schaarbeek	7	6
Sint-Gillis	6	7
BHG - gemiddelde van 19 gemeenten	8	7
Koekelberg	8	8
Evere	7	8
Jette	11	9
Vorst	10	10
Etterbeek	11	10
Sint-Agatha-Berchem	12	10
Sint-Lambrechts-Woluwe	12	12
Elsene	12	12
Ukkel	14	14
Ganshoren	16	14
Oudergem	18	17
Sint-Pieters-Woluwe	16	17
Watermaal-Bosvoorde	18	18

Bron: GOB - Brussel Plaatselijke Besturen. Berekeningen: BISA.

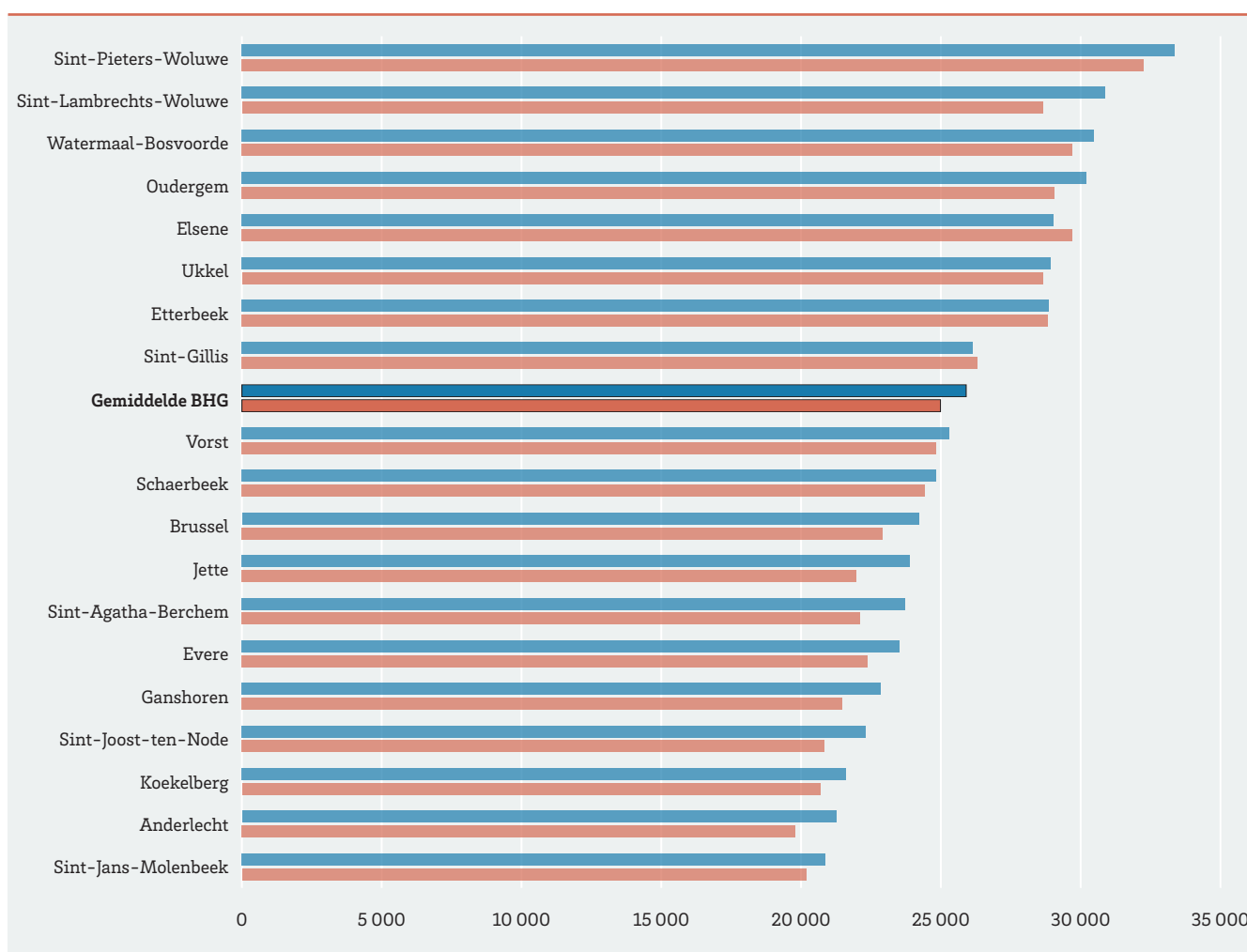
3.2.2.1. Inkomens van gedomicilieerde kopers (BV 5)

In dit hoofdstuk kijken we naar de inkomensevolutie van kopers die zich vestigen in hun aangekochte woning, gemeente per gemeente. Het doel is om te kijken of er eventuele wijzigingen zijn in de gemeentelijke belastinggrondslag na de hervorming van 2017.

Figuur 11 toont de evolutie van het mediane inkomen, in constante euro, van de per gemeente gedomicilieerde kopers, voor en na de hervorming. Hieruit trekken we twee belangrijke conclusies:

- › duidelijke verschillen tussen gemeenten. Het mediane inkomen van kopers varieert sterk van de ene gemeente tot de andere;
- › algemene neerwaartse trend. In de meeste gemeenten is het mediane inkomen van de gedomicilieerde kopers, in constante euro, gedaald na de hervorming. Er zijn echter drie uitzonderingen: Elsene, Sint-Gillis en Etterbeek, waar de mediane inkomens stabiel zijn gebleven of licht zijn gestegen in vergelijking met de vorige periode. Die evolutie vertaalt zich in een stijging van de gemeentelijke belastinginkomsten, wat dan weer bijdraagt aan de financiële toestand van deze gemeenten.

FIGUUR 11: Mediaan netto belastbaar inkomen, in constante euro, voor de hervorming (gemiddelde 2013-2016) en na de hervorming (gemiddelde 2017-2022) van de gedomicilieerde kopers per gemeente in het BHG



Bron: FOD Financiën (AAPD) & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) - Fiscale statistiek van de inkomens. Berekeningen: BISA. Enkel personen met een inkomen > 0 en die zich domiciliëren in de woning, zijn meegerekend. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013).

3.2.3. Conclusie

De belangrijkste bevindingen uit dit hoofdstuk zijn:

- › op gewestelijk niveau zijn de inkomsten uit de PB, in constante euro, ondanks de daling van het belastingtarief, globaal stabiel gebleven na de hervorming, om dan terug licht te dalen in 2022;
- › voor de gemeenten verklaart de daling van de inkomens

van kopers in de periode na de hervorming de daling van de gemeentelijke opcentiemen. Sommige gemeenten hebben ook het tarief van deze belasting verlaagd;

- › de meeste nieuwe eigenaren zijn al inwoner van het Brussels Gewest en hebben een relatief hoog inkomen;
- › het aandeel kopers dat uit een ander gewest komt, is niet gestegen na de hervorming.

Er zijn echter grenzen aan deze analyse. Op basis van de

resultaten is het niet mogelijk om een rechtstreeks gevolg van de verhoging van het abbatement op de registratierechten op de inkomsten uit de PB te isoleren. Door de verschillende

aanpassingen aan de inkomensbelastingen is het moeilijk om de specifieke impact van de hervorming van 2017 te bepalen.

3.3. BELASTINGUITGAVEN VAN DE WOONBONUS (EV 5)

Het behoud van de woonbonus voor de hypothecaire kredieten die voor 2017 werden afgesloten, blijft een invloed hebben op de gewestelijke belastingsinkomsten

(hoofdstuk 2.2.2). De impact van deze belastinguitgaven (Kader 9) daalt echter geleidelijk, zoals wordt aangetoond in Figuur 12.

Kader 9: Wat is een belastinguitgave?

De Hoge Raad van Financiën (HRF) bepaalt het begrip fiscale uitgave als volgt: "Een minderontvangst wegens fiscale tegemoetkomingen voortvloeiend uit een afwijking van het algemeen stelsel van een gegeven belasting ten voordele van zekere belastingplichtigen of van zekere economische, sociale, culturele activiteiten en die kan worden vervangen door een rechtstreekse betoelaging." (Valenduc, 2004).

"De inventaris van de federale fiscale uitgaven is bedoeld om het Parlement in te lichten over de budgettaire kostprijs

van fiscale maatregelen. Het gaat in het bijzonder om de afwijkingen van het algemeen belastingstelsel die aansporen om bepaalde doelstellingen te bereiken die ook door directe uitgaven zouden kunnen worden nagestreefd. De Inventaris beoogt de begrotingstransparantie te verhogen en de fiscale en de directe uitgaven nauwer bij elkaar te laten aansluiten."

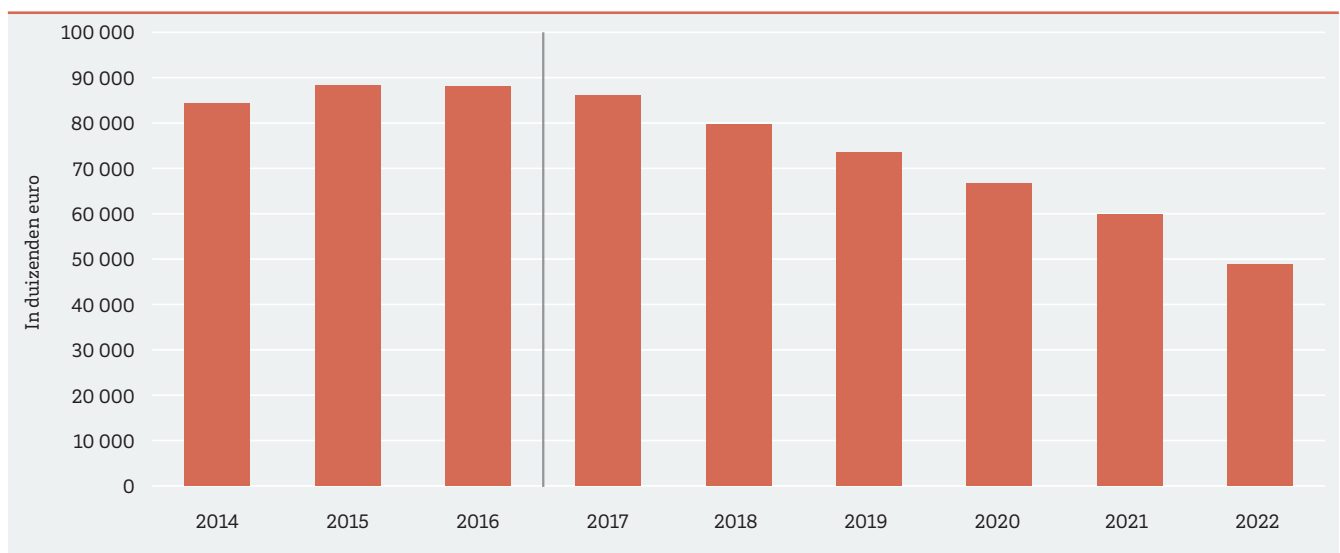
Bron : FOD Financiën

Zoals verwacht, versnelde het percentage van de **daling** van deze bedragen na 2017: -7 % tussen 2017 en 2018, en -12 % tussen 2021 en 2022 (in constante euro).

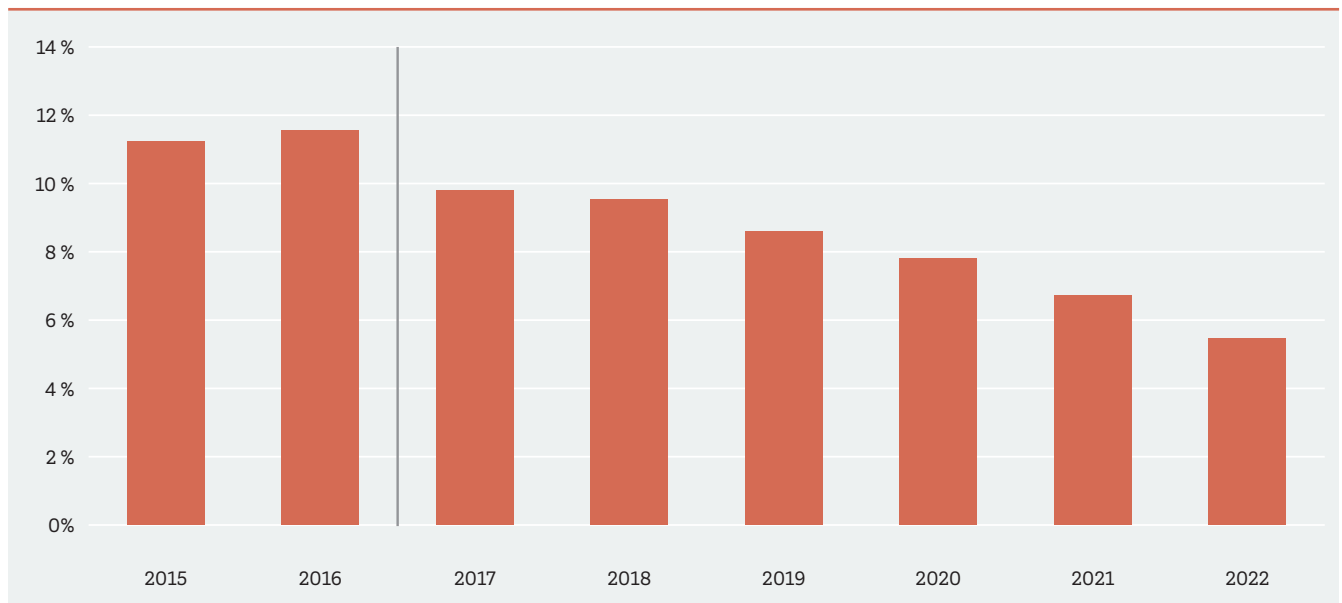
De geleidelijke uitdoving van de woonbonus heeft een gunstige impact op de gewestelijke inkomsten uit de PB en

onrechtstreeks op die van de gemeenten. Om de omvang van dit effect te kunnen begrijpen, is het nodig om te kijken naar het aandeel van de belastinguitgaven dat te maken heeft met de woonbonus in het geheel van de gewestelijke inkomsten uit de PB. Na een piek van 12 % in 2016 is dit aanzienlijk gedaald naar 5 % in 2022 (Figuur 13).

FIGUUR 12: Evolutie van de belastinguitgaven voor de woonbonus in het BHG, constante euro



Bron: Gegevens FOD Financiën. Berekeningen: BISA. De bedragen in constante euro zijn berekend aan de hand van de consumptieprijsindex (basis = 2013).

FIGUUR 13: Aandeel (%) van de belastinguitgaven voor de woonbonus in het totaal van de inkomsten uit de gewestelijke PB in het BHG

Bron: Gegevens FOD Financiën & Brussel Fiscaliteit. Berekeningen: BISA.

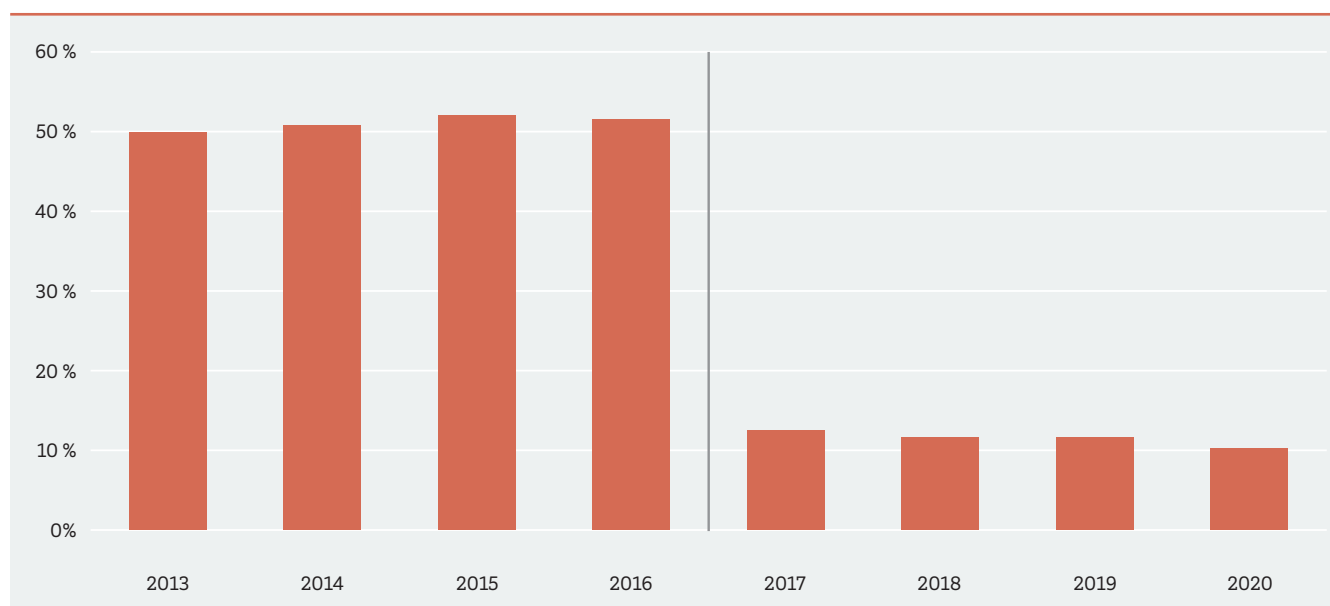
De budgettaire impact van het abattement en de woonbonus op de gewestelijke financiën wordt via een afzonderlijke logica benaderd:

- het abattement is van toepassing op een transactie en vermindert de registratierechten voor iedere aankoop, ongeacht het aantal kopers of hun fiscale situatie in België. De budgettaire impact ervan is eenmalig en onmiddellijk, voor iedere akte;
- de woonbonus daarentegen is van toepassing op een koper die een hypothecaire lening heeft afgesloten. Meerdere kopers van eenzelfde eigendom kunnen zo op hetzelfde moment aanspraak maken op het voordeel. De woonbonus biedt een belastingvoordeel gedurende de volledige looptijd van het hypothecair krediet. Aangezien het voordeel gekoppeld is aan een terugbetaling van het hypothecair krediet, zijn het totale bedrag en de looptijd van het voordeel niet gekend op het moment waarop de akte wordt ondertekend. De koper kan de lening vervroegd afbetalen, of kan de lening herfinancieren. Deze twee elementen hebben een impact op het totale bedrag van het voordeel en bijgevolg op de budgettaire impact ervan.

Er blijft een belangrijke beperking bestaan: de door de FOD Financiën doorgestuurde gegevens bevatten geen informatie over de looptijd van de hypothecaire leningen. Het is dus niet mogelijk om de exacte budgettaire impact te bepalen over de volledige looptijd van de leningen. Het is echter wel mogelijk om het aantal begunstigden per akte te analyseren.

Om de analyse te vergemakkelijken, zijn de gegevens met betrekking tot de woonbonus geaggregeerd tot het transactieniveau. In Figuur 14 staat het percentage van de aankoopakten met minstens één koper die een woonbonus heeft genoten in het jaar volgend op de aankoop tijdens de geanalyseerde periode.

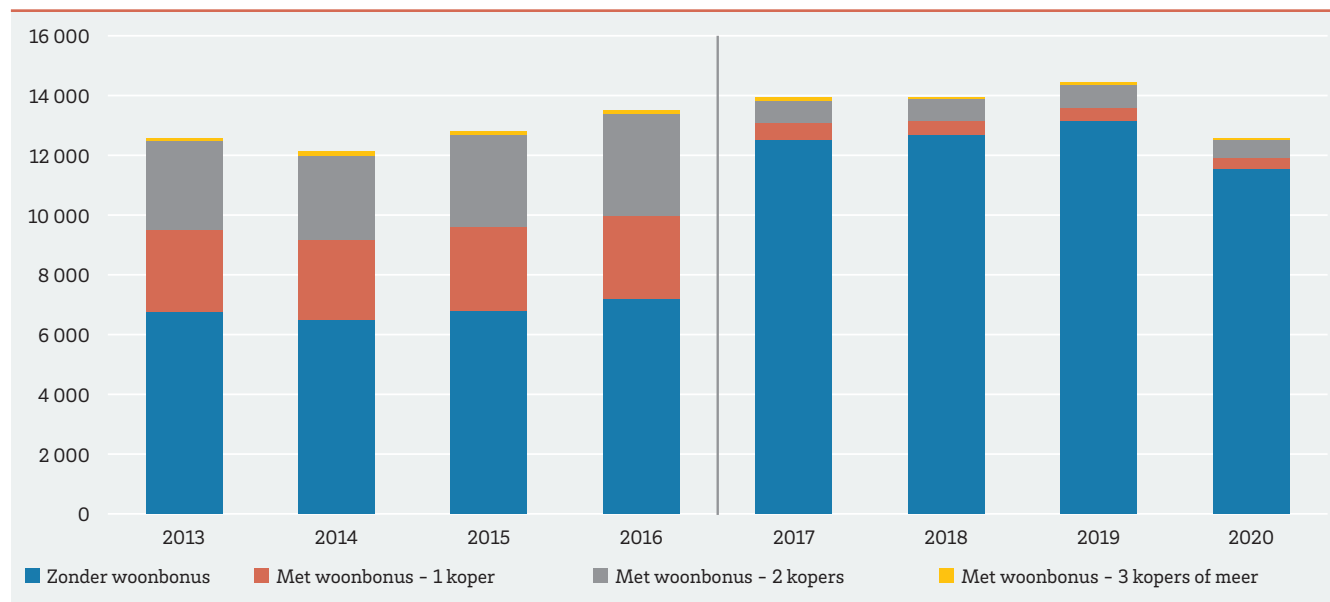
Voor de hervorming omvatte bijna 50 % van de transacties ten minste één begunstigde van een woonbonus. Na 2017 is dit aandeel sterk gedaald, met een stabilisatie rond 10 %.

FIGUUR 14: Percentage transacties met minstens één koper die geniet van een woonbonus, in het jaar volgend op de akte, in het BHG

Bron: FOD Financiën (AAPD) & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) - Fiscale statistiek van de inkomens. Berekeningen: BISA.

Het is ook interessant om te kijken naar het aantal eigenaren per akte dat effectief heeft genoten van een woonbonus. Figuur 15 bevat informatie over het jaarlijkse aantal aankoopakten voor woningen in het Brussels Gewest, met

een weergave van de transacties volgens het aantal kopers dat de woonbonus in hun belastingaangifte heeft aangegeven (het jaar volgend op de aankoop).

FIGUUR 15: Aantal akten uitgesplitst naar het aantal kopers dat geniet van een woonbonus in het jaar volgend op de akte in het BHG

Bron: Gegevens FOD Financiën en Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) - Fiscale statistiek van de inkomens. Berekeningen: BISA.

Tussen 2013 en 2016, dus voor de hervorming, was er een stabiele situatie:

- › ongeveer een op twee akten geniet niet van een woonbonus, wat betekent dat geen enkele nieuwe eigenaar van dit belastingvoordeel geniet;
- › bij ongeveer een kwart van de transacties geniet één eigenaar van een woonbonus (het jaar volgend op de akte).

In deze groep zitten eveneens akten met meerdere kopers, van wie slechts één persoon een woonbonus geniet;

- › het overige kwart van de transacties bestaat uit aankopen waar twee of meer van de kopers na ondertekening van de akte genieten van een woonbonus. Gevallen met drie of meer begunstigden zijn zeldzaam, met slechts 34 tot 52 akten per jaar.

Na de hervorming van 2017 kan er geen nieuwe woonbonus meer worden toegekend. Het blijft echter mogelijk om dit voordeel te behouden bij een nieuwe aankoop, op voorwaarde dat de hypothecaire lening voor een vorige woning wordt geherfinancierd³². Deze kopers waren al eigenaar van een woning en blijven hun oorspronkelijke lening afbetalen na de aankoop van de nieuwe woning, waarbij ze voldoen aan de voorwaarden om de woonbonus te behouden. Tussen 2017 en 2020 zijn de trends als volgt:

- › Bij bijna 90 % van de transacties geniet geen enkele eigenaar de woonbonus;
- › De overige 10 % is gelijkmatig verdeeld over twee categorieën:
 - transacties waarbij één enkele koper de woonbonus behoudt;
 - transacties waarbij twee kopers nog steeds van de bonus profiteren;
- › ten slotte zijn gevallen waarin drie of meer kopers de woonbonus na de akte behouden uiterst zeldzaam, met slechts 20 tot 33 akten per jaar tussen 2017 en 2020.

De impact op de inkomsten uit de PB varieert als volgt:

- › geen impact als geen enkele koper de woonbonus aangeeft, de inkomsten uit de PB worden niet beïnvloed omdat er geen belastingvoordeel wordt afgetrokken;
- › beperkte impact als slechts één koper de woonbonus geniet;
- › dubbele impact als twee kopers de bonus genieten, omdat het belastingvoordeel wordt verdubbeld en twee personen er tegelijkertijd van genieten;
- › proportionele impact als een akte meer dan twee begunstigden omvat, omdat het belastingvoordeel dienovereenkomstig wordt opgebouwd en de impact op de inkomsten uit de PB evenredig toeneemt.

Door het aantal begunstigden van de woonbonus per akte bij elkaar op te tellen, komt een heel duidelijk jaarlijks totaal naar voren. Voor de hervorming, tussen 2013 en 2016, steeg het aantal begunstigden ieder jaar, tot tussen de 8 800 en 10 000 kopers per jaar.

Na de hervorming keerde deze trend zich om en steeg het aantal begunstigden niet meer, wat normaal is gezien de afschaffing van de woonbonus. Ongeveer 2 000 kopers per jaar blijven genieten van de woonbonus, uitsluitend door hun bestaande hypotheek te herfinancieren.

Voor 2017 konden kopers het abattement en de woonbonus voor dezelfde aankoop cumuleren, een combinatie die in meer dan een derde van de transacties werd toegepast.

Sinds de hervorming van 2017 bestaat deze mogelijkheid niet meer. Er kan geen nieuwe woonbonus meer worden toegekend. Een koper die voor 2017 al een woonbonus had aangevraagd en een nieuw onroerend goed kocht om er te wonen, had twee opties: ofwel kiezen voor het abattement en afzien van de woonbonus voor het lopende belastingjaar, ofwel de woonbonus voor datzelfde jaar behouden en geen gebruik maken van het abattement. In beide gevallen kon de koper, indien aan de andere voorwaarden was voldaan, in het volgende aanslagjaar aanspraak maken op de woonbonus.

Uit de gegevens blijkt dat slechts 1 tot 2 % van de akten tussen 2017 en 2020 het abattement combineerde met de woonbonus.

3.3.1. Conclusie

De geleidelijke daling van de belastinguitgaven verbonden aan de woonbonus heeft een positief effect op de inkomsten uit de gewestelijke PB en, bijgevolg, op die van de gemeenten. Deze positieve invloed zou zich op middellange en lange termijn moeten voortzetten, aangezien de belastingverminderingen voor de woonbonus verder zullen blijven afnemen.

³² Zoals gespecificeerd in paragraaf 3.4.3 van circulaire 2018/C/56.

4. ALGEMENE CONCLUSIE

Deze evaluatie had tot doel de impact van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit van 2017 op de begrotingsinkomsten van het Brussels Gewest te evalueren. Enkele van de belangrijkste maatregelen van deze hervorming waren:

- › de afschaffing van de woonbonus;
- › de verhoging van het abatement op de registratierechten van 60 000 euro naar 175 000 euro..

In deze evaluatie werden twee soorten inkomsten geanalyseerd:

- › de gewestelijke inkomsten uit de registratierechten;
- › de inkomsten uit de PB, zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau.

De resultaten wijzen op een stijging van de **inkomsten uit de registratierechten** in de jaren na de hervorming van 2017. De toename van de inkomstenderving als gevolg van de verhoging van het abatement werd grotendeels gecompenseerd door de sterke stijging van de vastgoedprijzen in het Brussels Gewest. Tegelijkertijd is **het aantal transacties** in het jaar waarin de hervorming van kracht werd licht gestegen, om vervolgens te stabiliseren rond **een plafond van 14 000 transacties per jaar**.

Het is vooral de **stijging van de vastgoedprijzen** die de toename van deze inkomsten heeft ondersteund. In de toekomst zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan deze dynamiek: een stabilisatie van de prijzen, zonder significante stijging van het aantal transacties, zou kunnen leiden tot een stagnatie of zelfs een daling van de gewestelijke begrotingsinkomsten. De recentste gegevens bevestigen deze trend, met een daling van 3 % van de mediane prijs, in constante euro, van appartementen (driekwart van de verkopen in het BHG betreft appartementen - Brandeleer, 2024) tussen 2022 en 2023, gevolgd door een verdere daling van 1 % tussen 2023 en 2024³³.

Er dient te worden opgemerkt dat deze evaluatie zich beperkt tot de hervorming van 2017 en de verhoging van het abatement tot 175 000 euro. Door een tweede hervorming in 2023 werd deze drempel echter verhoogd tot 200 000 euro, waardoor de inkomstenderving per transactie automatisch toeneemt. Bij gelijke prijzen levert iedere aankoop die voor het abatement in aanmerking komt dus minder inkomsten op voor het gewest.

De evolutie van de vastgoedprijzen en het aantal transacties hangt ook af van de economische cycli, die een directe invloed hebben op de inflatie. De inkomsten uit de registratierechten volgen deze dynamiek: ze stijgen doorgaans in tijden van economische groei en dalen in tijden van economische vertraging.

De gegevens over **de inkomsten** uit de registratierechten voor 2023 laten een **aanzienlijke daling** zien. In constante euro zijn ze met 22 % gedaald ten opzichte van 2022.

Het is niet mogelijk om de specifieke impact van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit op de inkomsten uit de PB te identificeren. Door de verschillende aanpassingen van de inkomensbelasting in het kader van de grote belastinghervorming van 2015 is het moeilijk om de effecten van de hervorming van 2017, die in deze publicatie worden geanalyseerd, te bepalen. Over het algemeen zijn de gewestelijke inkomsten uit de PB in de onderzochte periode relatief stabiel gebleven.

Uit de inkomensgegevens van kopers en hun bijdrage aan de gewestelijke inkomsten uit de PB komen twee belangrijke vaststellingen naar voren:

- › **woonplaats kopers:** de meerderheid van de kopers van een woning in het BHG, namelijk 87 %, was daar al gedomicilieerd. Slechts 13 % van de kopers kwam zowel voor als na de hervorming uit de twee andere gewesten. Deze minderheid vormt de belangrijkste hefboom voor de vergroting van de gewestelijke belastinggrondslag;
- › **hoog inkomensniveau:** De kopers die voor hun aankoop al in het BHG waren gedomicilieerd en die de overgrote meerderheid van de transacties uitmaken, hebben gemiddeld een hoger inkomen. Deze vaststelling onderstreept het belang om **de Brusselse huishoudens te behouden**.

Het is niet eenvoudig om de impact van de hervorming op de gemeentelijke inkomsten te evalueren. De opeenvolgende aanpassingen van de gemeentelijke opcentiemen maken de analyse namelijk moeilijk te interpreteren.

Anderzijds zou de geleidelijke vermindering van de fiscale uitgaven voor de woonbonus een gunstig effect hebben op de inkomsten uit de gewestelijke PB en, bijgevolg, op die van de gemeenten. Dit positieve effect zou zich op middellange en lange termijn moeten voortzetten, aangezien de belastingverminderingen voor de woonbonus verder zullen blijven afnemen. De meest recente gegevens voor 2023 bevestigen deze trend, met een daling van 14 % van de belastinguitgaven ten opzichte van 2022.

Kortom, de hervorming van de vastgoedfiscaliteit heeft verschillende effecten op de twee onderdelen van de begrotingsinkomsten die in deze evaluatie worden geanalyseerd. De hervorming van het abatement op de registratierechten heeft het bedrag van het abatement verhoogd. Dit leidt automatisch tot een daling van de belastingsinkomsten uit de registratierechten. Deze daling werd gedeeltelijk gecompenseerd door een even dynamische vastgoedmarkt, een stijging van de vastgoedprijzen en het verdwijnen van het belastingvoordeel van de woonbonus. De verankering van de Brusselaars, die voornamelijk in het BHG kopen en over een hoog inkomen beschikken, zorgt ervoor dat zij blijven bijdragen aan de gewestelijke en de gemeentelijke PB.

³³ Bron: Statbel <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>. De prijzen in constante euro werden berekend op basis van de consumptieprijsindex (basis = 2013).

TABEL 7: Overzicht van de evaluatieresultaten in cijfers

	Voor hervorming (gemiddelde 2013–2016)	Na hervorming (gemiddelde 2017–2022)
Hoe is het aantal transacties veranderd na de verhoging van het bedrag van het abatement op de registratierechten in 2017?		
gemiddeld aantal transacties per jaar	12 750	14 000
Wat zijn de verhoudingen van transacties met abatement?		
aandeel transacties met abatement	49 %	53 %
Is het aantal Brusselse en niet-Brusselse kopers veranderd na de hervorming van 2017?		
aandeel van gedomicilieerde kopers die al inwoner waren	86 %	87 %
Is het inkomensniveau van de kopers die gedomicilieerd zijn in het BHG veranderd na de hervorming van 2017?		
mediane inkomen van gedomicilieerde kopers (constante euro)	25 000 euro	23 900 euro
Hoe veranderen de inkomsten uit de registratierechten van het Gewest?		
inkomsten uit registratierechten voor woningen (constante euro)	378 miljoen euro	389 miljoen euro
Hoe veranderen de inkomsten uit de gewestelijke PB?		
inkomsten uit de gewestelijke PB (constante euro)	793 miljoen euro (gemiddelde 2015–2017)*	781 miljoen euro (gemiddeld 2018–2022)
Hoe evoluerende gemeentelijke opcentiemen uit de PB?		
inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen – totaal van de 19 gemeenten (constante euro)	793 miljoen euro (gemiddelde 2015–2017)*	781 miljoen euro (gemiddeld 2018–2022)
Hoe evolueren de belastinguitgaven voor de woonbonus?		
belastingverminderingen voor de woonbonus (constante euro)	87 miljoen euro (gemiddeld 2014–2016)	69 miljoen euro (gemiddeld 2017–2022)

Berekeningen: BISA.

* De gegevens van de inkomsten uit de gewestelijke PB zijn pas beschikbaar vanaf 2015. Omwille van de coherentie worden de analyses van de gemeenten vanaf 2015 gepresenteerd, aangezien de berekening van deze belasting afhankelijk is van het bedrag van de gewestelijke PB.

5. AANBEVELINGEN

De vaststellingen van deze evaluatie leiden tot een reeks aanbevelingen om het effect van het beleid inzake het abbatement op de registratierechten in het Brussels Gewest te verbeteren.

Fiscaal beleid rond residentieel vastgoed zou in samenhang moeten worden bekeken met andere fiscale en niet-fiscale beleidsmaatregelen, en met de situatie op de woningmarkt. Het beleid zou zich kunnen toespitsen op één of meerdere doelstellingen: sociaal, fiscaal, ecologisch, een fluïde vastgoedmarkt (verhuizen van de ene woning naar de andere) of de strijd tegen de “financialisering” van vastgoed (Kader 1).

Er zijn drie aanbevelingen vastgesteld, die al dan niet wijzigingen van het beleid inhouden. De selectie van de aanbevelingen zal afhangen van de doelstellingen die de Brusselse autoriteiten met het overheidsbeleid nastreven. Afhankelijk van de sociale, fiscale of andere doelstellingen zullen de te voeren hervormingen namelijk verschillen. De uitgevoerde evaluatie zal licht werpen op een deel van deze keuzes en hun impact op de begrotingsinkomsten van het BHG.

1. Het beleid rond het abbatement op de registratierechten niet wijzigen en zorgen voor een stabiel aantal transacties door de communicatie over het toegekende belastingvoordeel en de toekenningsvoorwaarden te verbeteren

Uit de evaluatie blijkt dat het aantal transacties stabiel is gebleven tijdens de geanalyseerde periode, op een niveau van ongeveer 14 000 transacties per jaar. Een verhoging van het belastingvoordeel, zonder significante verhoging van het aantal transacties, zou het risico inhouden dat de **inkomsten uit de registratierechten** dalen. Die inkomsten vormen een belangrijke bron van de begrotingsinkomsten van het Brussels Gewest.

Een **belastingmaatregel moet makkelijk, eenvoudig en helder zijn**. Het voorgestelde fiscaal abbatement in het Brussels

Gewest zou kunnen lijden onder een gebrek aan duidelijkheid voor de toekomstige kopers. Het fiscaal abbatement is een specifiek concept van het fiscaal beleid. Om het belastingvoordeel te begrijpen,

- › is kennis van het concept van gedeeltelijke belastingvrijstelling vereist;
- › moet het bedrag van de registratierechten worden berekend door het normale tarief van 12,5 % toe te passen op het niet-vrijgestelde bedrag (of het saldo) (zonder fiscaal abbatement)..

Dit is **complex en onoverzichtelijk**. Daarnaast mag de woningprijs de bovengrens van 600 000 euro (vanaf 2023) niet overschrijden. Deze bovengrens kan andere kosten omvatten dan alleen de aankoopprijs, wat het voor de koper moeilijker maakt om te bepalen of het bedrag van 600 000 euro al dan niet wordt bereikt.

Het Brussels Gewest biedt echter sinds 2023 een **groter belastingvoordeel** voor woningen met een **prijs van minder dan of gelijk aan 200 000 euro**, zonder registratierechten voor deze schijf (Tabel 8), en een belastingvoordeel dat ook groter is voor woningen met een prijs van 250 000 euro in vergelijking met Wallonië (hoger dan in Wallonië, maar iets lager dan in Vlaanderen). Dit prijsniveau ligt iets onder de mediane prijs van appartementen in het BHG, die in 2023 255 050 euro bedroeg³⁴. Aangezien bijna 75 % van de verkopen in het BHG appartementen betreft, dekt dit een groot deel van de transacties in het Gewest.

Het lijkt dan ook relevanter **om het belastingvoordeel duidelijker te maken, zonder het belastinginstrument** (abattement versus verlaagd tarief) **te wijzigen**, om zo een dynamisch transactievolume op de Brusselse markt te ondersteunen. Er zou echter moeten worden nagedacht over een **duidelijkere en beter gerichte communicatie**, als aanvulling op de reeds bestaande maatregelen, zoals de rekentool voor de registratierechten die door Brussel Fiscaliteit wordt aangeboden.

TABEL 8: Berekening van de bedragen van de registratierechten per gewest (actuele tarieven in 2026)

	BHG	Wallonië	Vlaanderen
Tarieven van de registratierechten ³⁵	12,5 %	3,0 %	2,0 %
Woningprijzen in euro	Te betalen registratierechten in euro		
200 000	0	6 000	4 000
250 000	6 250	7 500	5 000
260 000	7 500	7 800	5 200
270 000	8 750	8 100	5 400
300 000	12 500	9 000	6 000

Bron: Tabel opgesteld door het BISA.

³⁴ Bron: Statbel.

³⁵ Onder bepaalde voorwaarden.

Die communicatie zou de nadruk moeten leggen op het feit dat het tarief van de registratierechten een progressief tarief is en dat een vrijstelling³⁶ wordt toegepast voor de schijf tot 200 000 euro. Voor onroerende goederen met een prijs van minder dan 200 000 euro zijn de registratierechten niet van toepassing. Voor eigendommen boven die prijs kan het **daadwerkelijke gemiddelde tarief** worden berekend. Zo is het daadwerkelijke tarief voor een pand van 300 000 euro 4,2 %. Deze eenvoudige communicatie zou het belastingvoordeel in Brussel overzichtelijker maken.

Het **bedrag van het belastingvoordeel**, met andere woorden **het bedrag van de vermindering van de te betalen kosten**, moet de **boodschap** zijn, en niet het bedrag van het abattement (of van het verhoogd abattement in het geval van een verbetering van de EPB – hervorming van 2023).

De **voorwaarden** moeten beschikbaar zijn in een eenvoudig, duidelijker formaat om potentiële kopers niet te ontmoedigen en om de meerwaarde van het belastingvoordeel in het BHG aan te tonen.

Het **fiscaal abattement** is ontworpen om in te spelen op de specifieke kenmerken van het Brussels Gewest. Het abattement en het verlaagd tarief van de registratierechten zijn twee verschillende fiscale instrumenten, die niet dezelfde doelstellingen nastreven:

- Het abattement is een beperkter voordeel dat bedoeld is voor de kopers die behoefte zouden kunnen hebben aan directe hulp bij de aankoop van een onroerend goed. Het instrument wijzigen door een verlaagd tarief voor te stellen, zou de primaire doelstellingen van de hervorming van het fiscaal abattement (sociale doelstelling) wijzigen. Anders gezegd, de personen die een woning zouden aankopen in de lagere prijsklassen, zouden benadeeld worden door deze wijziging, aangezien zij in plaats van een vrijstelling op de eerste schijf van 200 000 euro, voortaan registratierechten zullen moeten betalen;
- Het abattement is een beleidsmaatregel die de impact van een eventuele prijsverhoging van vastgoed beperkt (sociale doelstelling) doordat de verkoper niet weet of de koper al dan niet zal kunnen profiteren van het fiscaal abattement. Uit de evaluatie blijkt dat een deel van de transacties wordt verricht met een fiscaal abattement. Bovendien wordt dit voordeel toegekend voor onroerende goederen die minder dan 500 000 euro kosten (of 600 000 euro sinds 2023). Dit zou ook het effect van het fiscaal voordeel op de schommeling van de prijzen beperken;
- Het fiscaal abattement maakt het mogelijk om een zekere stabiliteit van de inkomsten van het Gewest te garanderen (fiscale doelstelling), zoals is aangetoond in de evaluatie. Dit komt omdat slechts een deel van de transacties geniet van het belastingvoordeel; Gezien de context van de Brusselse vastgoedmarkt zou het handhaven van het tarief van 12,5 % op transacties kunnen helpen om speculatieve activiteiten af te remmen en de stijging van de vastgoedprijzen binnen de perken te houden

(de financialisering van vastgoed voorkomen).

Het Waals Gewest en het Vlaams Gewest hebben langs hun zijde het tarief van de registratierechten verlaagd. Het bedraagt 3 % in Wallonië en 2 % in Vlaanderen voor de eigen en enige woning, onder voorwaarden. Een verlaagd tarief is eenvoudig te begrijpen en te berekenen. Dit is een belangrijk fiscaal beginsel.

Fiscale concurrentie tussen het Brussels Gewest en de andere gewesten zou het subtiele evenwicht tussen de twee doelstellingen van bereikbaarheid van huisvesting (sociale doelstelling) en voldoende belastingsinkomsten (fiscale doelstelling) in gevaar kunnen brengen.

2. Veel aandacht besteden aan de sociale doelstelling van betaalbare woningen door de belastingsinkomsten en de vastgoedprijzen (in reële termen) te monitoren en de nodige aanpassingen te doen om de doelgroep te blijven bereiken

Uit de evaluatie blijkt dat de verhoging van de vastgoedprijzen de inkomsten uit de registratierechten na 2017 heeft gestimuleerd.

De fiscale instrumenten moeten worden ontworpen om de toegang tot huisvesting voor de doelgroep te blijven bevorderen (sociale doelstelling) en tegelijk een bepaald volume aan inkomsten te garanderen (fiscale doelstelling).

Belastingverlagingen op vastgoed kunnen onverwachte effecten hebben, zeker wanneer het belastingvoordeel rechtstreeks wordt doorgerekend in een stijging van de huizenprijzen (Kader 8).

Een sterke stijging van de vastgoedprijzen in reële termen zou het aantal transacties kunnen doen dalen en bijgevolg ook de belastingsinkomsten (fiscale doelstelling). Bovendien zou de gestegen prijs van de markt een deel van de bevolking uitsluiten, dat niet in staat is om een betaalbare woning te kopen die aan de eigen middelen is aangepast. Dit zou de toegankelijkheid van woningen in gevaar brengen, terwijl die toch centraal staat in de sociale doelstellingen van het overheidsbeleid.

Aandacht en voorzichtigheid zijn daarom geboden bij het gebruik van belastingvoordelen en hun wijzigingen om eigenwoningbezit aan te moedigen. Ze moeten in het bijzonder worden gemonitord in het kader van de doelstelling om huisvesting toegankelijk te maken voor een bepaalde doelgroep (sociale doelstelling). Met andere woorden, alles draait om de vraag wie we eigenaar willen laten zijn in het Brussels Gewest. Het lijkt dus noodzakelijk om een juist evenwicht te vinden om een aantrekkelijk belastingstelsel te behouden en tegelijkertijd rekening te houden met de realiteit van de Brusselse markt en de evolutie van de prijzen, die in reële termen moeten worden gemeten om de reële koopkracht weer te geven en de prijsverschillen tussen de verschillende perioden te vergelijken zonder verstoring door inflatie.

³⁶ Er wordt geen registratierecht geheven, wat neerkomt op een daadwerkelijk tarief van 0 euro.

De belastingvoordelen moeten zo worden ontworpen dat deze mogelijke negatieve effecten worden beperkt. De OESO (2022) beveelt aan om alle belastingplichtigen een maximale vrijstelling toe te kennen en het belastingvoordeel om te zetten in een forfaitair bedrag, in plaats van een percentage van de waarde van de woning, zoals momenteel het geval is in het Brussels Gewest.

3. De criteria om in aanmerking te komen herzien om de belastingsinkomsten voor het Brussels Gewest en de gemeenten te optimaliseren

Het belangrijkste fiscale doel van de hervorming van de registratierechten en de verhoging van het abattement is het genereren van een bepaald volume aan belastingsinkomsten door het aantrekken van belastingplichtigen die personenbelasting (PB) betalen en die een bepaalde periode in het Brussels Gewest blijven wonen. Dit zou het mogelijk maken om de belastinggrondslag op een duurzame manier te vergroten. Het is dus een langetermijnstrategie die het mogelijk zou maken om de directe budgettaire kostprijs van het toegekende fiscaal abattement te compenseren.

Uit de evaluatie blijkt dat de inkomsten uit de PB, in constante euro, relatief stabiel bleven in de periode van 2018 tot 2021, zelfs met een lichte daling in 2022. Gemiddeld is trouwens bijna 87 % van de kopers die zich in het BHG domiciliëren na de aankoop van een woning, reeds inwoner van het BHG. Het aandeel kopers afkomstig uit de andere gewesten, met andere woorden het aandeel dat de belastinggrondslag zou kunnen verbreden, is dus beperkt.

Bovendien geeft een deel van de kopers geen inkomen aan, ook al genieten ze van het abattement op de registratierechten. Vanuit fiscaal oogpunt lijkt het essentieel dat de begunstigden van dit voordeel vervolgens bijdragen aan de gewestelijke belasting via de PB, die een belangrijke bron van inkomsten vormt voor het Gewest en de gemeenten.

De hervorming beoogt vanuit fiscaal oogpunt ook de belastinggrondslag te vergroten door belastingplichtigen die

het Gewest financieren, te behouden en aan te trekken. Er wordt dan ook verwacht van de begunstigden van het abattement dat ze hun belastingen in het Brussels Gewest betalen.

Een aanzienlijk deel van de kopers met abattement (ongeveer 10 %) geeft echter geen inkomen op. Dit aandeel neemt toe voor de prijzen van woningen in de hoogste prijsklassen. Deze mensen dragen dus niet rechtstreeks bij tot de gewestelijke belastingen via de PB, terwijl ze een aanzienlijk belastingvoordeel genieten. Er kan worden aangenomen dat die kopers voornamelijk internationale ambtenaren zijn die hun inkomen niet hoeven aan te geven in België.

Het lijkt dan ook relevant om de criteria om in aanmerking te komen te herzien door het belastingvoordeel afhankelijk te maken van een effectieve bijdrage aan de gewestelijke PB, met het oog op een duurzame verbreding van de belastinggrondslag. Concreet zou dit kunnen gebeuren door een voorwaarde toe te voegen die begunstigden van het abattement verplicht om hun inkomens in België aan te geven, waardoor hun bijdrage aan de gewestelijke inkomsten wordt gegarandeerd.

De **juridische aspecten** en de **Europese regelgeving** moeten grondig worden onderzocht om regels op te stellen die de fundamentele principes van de fiscaliteit (fiscale billijkheid) vrijwaren.

Over de **praktische regelingen** van die koppeling moet goed worden nagedacht om complexe administratieve procedures te vermijden (zoals een verklaring op erewoord gevolgd door een controle). Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de ingevoerde **procedures eenvoudig en gemakkelijk** uit te voeren zijn door de betrokken administraties. Zo moet er bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de toegang tot informatie voor de overheden die verantwoordelijk zijn voor de controle en de tijd die nodig is om informatieverzoeken te verwerken, aangezien de huidige termijnen voor de afwikkeling van een vastgoedtransactie al relatief lang zijn.

6. BIBLIOGRAFIE

- › Brusselse Hoofdstedelijke Regering, (2019). Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie. Regeerperiode 2019-2024. Geraadpleegd via: <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2019/07/07-20-Algemene-Beleidsverklaring-brussels-parelement-2019.pdf>
- › BISA, Brandeleer, C. (2024). Evaluatie van de impact van het abattement op de registratierechten in het Brussels Gewest op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning? *Evaluaties van het BISA*, 5.
- › BISA (2023). Sociaal-economisch overzicht 2023. Economische, sociale en milieucontext van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse.
- › BISA, Nys, S., & Brandeleer, C. (2025). Waar kopen de Brusselaars een woning? Wat zijn hun profielen? *Focus van het BISA*, 70.
- › BISA, Petit Jean, M., Maghe, V., Dewatripont, A., & Cipriano, S. (2019). De impact van een beleidsmaatregel evalueren door middel van een contrafeitelijke methode: welke voorwaarden gelden er? *Focus van het BISA*, 29.
- › BISA, Treutens, P. P., Hermia, J. P., & Wilmotte, P. F. (2023). Inkomens en intergewestelijke migraties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. *Focus van het BISA*, 59.
- › BISA, Treutens, P. P. (2016). Fiscale statistiek van de inkomens, een geschikte gegevensbron om de levensstandaard van de Brusselaars te meten. *Focus van het BISA*, 14.
- › Nappi-Choulet, I. (2013). La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008. *Revue d'économie financière*, 110(2), 189-206. <https://doi.org/10.3917/ecofi.110.0189>.
- › OESO (2022). La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE, Études de politique fiscale de l'OCDE, N° 29, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/242b9308-fr>.
- › Ordonnantie houdende het tweede deel van de fiscale hervorming, (2016). Geraadpleegd via: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2016121213.
- › Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2002). Geraadpleegd via: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2002122040&table_name=wet.
- › Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2006). Geraadpleegd via: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2006021030&table_name=wet.
- › Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2012). Geraadpleegd via: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2012112206&table_name=wet.
- › Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2017). Geraadpleegd via: <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2017-18/133112/images.pdf#page>.
- › PIN, C. (2023). L'entretien semi-directif, LIEPP Fiche méthodologique n°3, 2023-05.
- › Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindverslag *Taskforce Fiscale hervorming*, augustus 2015. Niet-gepubliceerd rapport.
- › Valenduc, C. (2004). Les dépenses fiscales. *Reflets et perspectives de la vie économique*, (1), 87-104.
- › Warisse, C. (2022). Is home ownership still affordable in Belgium? *NBB Economic Review*.

7. LIJST MET FIGUREN, TABELLEN EN KADERS

Figuren

- Figuur 1:** Weergave van de interventielogica van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit in 2017
- Figuur 2:** Woontraject van kopers die de belastinggrondslag in het BHG zouden kunnen wijzigen
- Figuur 3:** Inkomsten uit de registratierechten, in constante euro, op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting (bestaande woningen) van het BHG
- Figuur 4:** Evolutie van het aandeel van de inkomsten uit de registratierechten op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting (bestaande woningen) in het totaal van de inkomsten van het BHG
- Figuur 5:** Evolutie van het aantal transacties met en zonder abattement voor de aankoop van een onroerend goed voor huisvesting door particulieren in het BHG
- Figuur 6:** Evolutie van de gemiddelde en mediane prijzen, in constante euro, voor huisvesting (bestaande woningen) in het BHG
- Figuur 7:** Inflatiecijfer van bestaand residentieel vastgoed per gewest
- Figuur 8:** Evolutie van de inkomsten uit de gewestelijke PB in het BHG, in constante euro
- Figuur 9:** Aandeel van de inkomsten uit de gewestelijke PB in de totale inkomsten van het BHG
- Figuur 10:** Inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen op de PB, constante euro, totaal van de 19 gemeenten in het BHG
- Figuur 11:** Mediaan netto belastbaar inkomen, in constante euro, voor de hervorming (gemiddelde 2013-2016) en na de hervorming (gemiddelde 2017-2022) van de gedomicilieerde kopers per gemeente in het BHG
- Figuur 12:** Evolutie van de belastinguitgaven voor de woonbonus in het BHG, constante euro
- Figuur 13:** Aandeel (%) van de belastinguitgaven voor de woonbonus in het totaal van de inkomsten uit de gewestelijke PB in het BHG
- Figuur 14:** Percentage transacties met minstens één koper die geniet van een woonbonus, in het jaar volgend op de akte, in het BHG
- Figuur 15:** Aantal akten uitgesplitst naar het aantal kopers dat geniet van een woonbonus in het jaar volgend op de akte in het BHG

Tabellen

- Tabel 1:** Bedrag van de vrijgestelde rechten op de verkoop van onroerende goederen voor huisvesting in het BHG
- Tabel 2:** Aandeel vastgoedtransacties voor huisvesting per prijsklasse in het BHG, periode na hervorming 2017-2022
- Tabel 3:** Evolutie van het aandeel kopers dat zich in het BHG domicilieert naar gewest van herkomst (buiten BHG/BHG)
- Tabel 4:** Mediaan en gemiddeld netto belastbaar inkomen in constante euro, voor de hervorming (gemiddelde 2013-2016), en na de hervorming (gemiddelde 2017-2022), voor de kopers die instromen in het BHG, uitstromen uit het BHG en al wonen in het BHG
- Tabel 5:** Percentage (%) van de gemeentelijke opcentiemen op de PB per gemeente in het BHG
- Tabel 6:** Aandeel (%) van inkomsten van de gemeentelijke opcentiemen op de PB in het totaal van de inkomsten van de gemeenten, opgesplitst per gemeente in het BHG
- Tabel 7:** Overzicht van de evaluatieresultaten in cijfers
- Tabel 8:** Berekening van de bedragen van de registratierechten per gewest (actuele tarieven in 2026)
- Tabel 9:** Overzicht van het begrotingsproces

Kaders

- Kader 1:** Wat betekent de financialisering van vastgoed?
- Kader 2:** Belangrijkste elementen van een interventielogica
- Kader 3:** Doelstellingen van de verlaging van het tarief van de gewestelijke personenbelasting
- Kader 4:** Belastingverminderingen die werden afgeschaft bij de fiscale hervorming
- Kader 5:** Sociaal-economische context
- Kader 6:** Lopende euro en constante euro
- Kader 7:** Wat is de residentiële vastgoedprijsindex?
- Kader 8:** Fiscaliteit en vastgoedprijzen
- Kader 9:** Wat is een belastinguitgave?

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BEREKENING VAN DE GEWESTELIJKE EN DE GEMEENTELIJKE BELASTING

De personenbelasting, berekend door de FOD Financiën, wordt geheven op drie overheidsniveaus:

1. de federale staat;
2. de gewesten, via de gewestelijke opcentiemen;
3. de gemeenten, via de gemeentelijke opcentiemen.

De eerste stap is het berekenen van de federale belasting. Die wordt als volgt berekend (dit is een vereenvoudigde voorstelling, aangezien de berekening van de belasting afhangt van meerdere individuele parameters):

$$\text{Basisbelasting} = \Sigma \text{schijf van belastbaar inkomen} \times \text{belastingtarief} - \text{federale belastingverminderingen}$$

$$\text{Federale belasting} = \text{basisbelasting} - \text{andere federale belastingverminderingen}$$

De schijf van het belastbare inkomen wordt berekend na aftrek van de belastingvrije quotiteit. Iedereen die onderworpen is aan de personenbelasting, heeft recht op een "vrijgestelde som". Dit betekent dat een deel van de belastbare inkomsten niet wordt belast. De vrijgestelde som bedraagt 9 270 (aanslagjaar 2023 voor de inkomsten van 2022). Die belastingvrije som kan worden verhoogd naargelang de persoonlijke situatie (bijvoorbeeld in het geval van kinderen ten laste).

De federale belastingverminderingen hebben betrekking op bepaalde inkomsten (bijvoorbeeld voor buitenlandse inkomsten, pensioenen en vervangingsinkomens, enz.) en op bepaalde uitgaven (bijvoorbeeld voor kinderopvang, pensioensparen, enz.).

Wat de federale staat daadwerkelijk ontvangt (federale PB), is de gereduceerde federale belasting die wordt berekend door de federale belasting te vermenigvuldigen met de autonomiecoëfficiënt ($\pm 75\%$).

Gewestelijke PB – gewestelijke opcentiemen

De gewestelijke PB (ook bekend als gewestelijke opcentiemen) is gebaseerd op de belasting die verschuldigd is aan de federale staat en wordt als volgt berekend:

$$\begin{aligned} \text{gewestelijke PB} &= \text{federale PB} \times \text{gewestelijk belastingtarief} \\ &\quad + \text{vermeerdering} \\ &\quad - \text{gewestelijke belastingverminderingen} \end{aligned}$$

Belangrijk is ook dat het BHG niet enkel de gewestelijke PB ontvangt, maar ook bepaalde transfers van de federale regering. Het Gewest ontvangt een overdracht uit de federale PB voor de financiering van bepaalde bevoegdheden. Het ging in 2022 om 557 miljoen euro³⁷. Daarnaast zorgt het mechanisme van nationale solidariteit (MNS) voor een structurele compensatie voor het Gewest, aangezien de inkomsten uit de PB in Brussel laag zijn ten opzichte van de bevolkingsgrootte, in vergelijking met de andere twee gewesten. In 2022 ging het om 443 miljoen euro³⁸.

Gemeentelijke PB – gemeentelijke opcentiemen

De gemeentelijke PB wordt als volgt berekend:

$$\begin{aligned} \text{Totale PB} &= \text{federale PB} + \text{gewestelijke PB} \\ \text{Gemeentebelasting} &= \text{tarief van de gemeentelijke opcentiemen op de PB} \times \text{totale PB} \end{aligned}$$

³⁷ Bron: Rekenhof (aangepaste begrotingen).

³⁸ Bron: Rekenhof (aangepaste begrotingen).

BIJLAGE 2: GEGEVENSBRONNEN

Een groot deel van de gegevens die worden verwerkt voor de evaluatie, werd al verzameld in het kader van de evaluatie van de gevolgen die de hervorming van het abatement op de registratierechten had voor de doelgroep³⁹ en is beschikbaar bij het BISA. Dit omvat gegevens over de vastgoedtransacties door particulieren en de kenmerken van de kopers. De belangrijkste gegevensbronnen zijn:

- Administratieve gegevens over transacties met betrekking tot de aankoop van vastgoed, beschikbaar bij de FOD Financiën;
- De database van het Rijksregister en de gegevens over belastinginkomsten, beschikbaar bij Statbel (het Belgisch statistiekbureau).

De gegevens van de FOD Financiën werden met elkaar vergeleken om een tabel op te stellen met de gegevens over de kopers, hun transacties en de kenmerken van de aangekochte goederen (prijs, type, locatie, ...).

Op basis van die gegevens konden de transacties worden opgesplitst in twee categorieën: nieuwe woningen en **bestaande woningen**. De nieuwe woningen werden geïdentificeerd en buiten beschouwing gelaten. De analyses in deze evaluatie hebben dus enkel betrekking op de bestaande woningen. Met die gegevens kan de eerste beschrijvende vraag (BV 1) worden beantwoord. De analyses over de evolutie van de vastgoedprijzen zijn ook verricht op basis van die gegevens (BV 2), en dit enkel voor de bestaande woningen.

Voor de gegevens van Statbel werden de demografische gegevens en de gegevens over residentiële bewegingen gekruist met de gegevens van de fiscale statistiek.

De **sociodemografische** gegevens van Statbel werden vervolgens gekruist met de subpopulatie van kopers, verstrekt door de FOD Financiën. Dankzij deze kruising kon alle sociaal-economische informatie over de kopers en de vastgoedtransacties worden verzameld. Op basis van die gegevens kunnen de categorieën kopers (instromers – uitstromers – en inwoners van het BHG) worden geïdentificeerd.

Die gegevens omvatten ook variabelen over de inkomsten van de kopers, meer specifiek de netto belastbare inkomens. Het totale netto belastbare inkomen is het inkomen dat wordt gebruikt om de verschuldigde belasting te berekenen. Het komt overeen met de som van alle aangegeven belastbare inkomens waarvan de aftrekbare kosten worden afgetrokken⁴⁰. Het is beschikbaar op individueel niveau in de door het BISA verzamelde gegevens, die gebruikt zullen worden in de volgende analyses.

Op basis van deze informatie kunnen de antwoorden op de beschrijvende vragen (BV 3), (BV 4) en (BV 5) worden geformuleerd.

Wat de **begrotingsgegevens** betreft, werden ontmoetingen georganiseerd met vertegenwoordigers van Brussel Financiën en Begroting en Brussel Fiscaliteit. Aangezien er verschillende bronnen van begrotingsgegevens zijn, konden we dankzij die ontmoetingen de meest geschikte bron identificeren. Op basis van die uitwisselingen werden de begrotingsgegevens voor het Gewest en de gemeenten verzameld.

Op **gewestelijk** niveau gaat het voornamelijk om de **inkomsten uit de registratierechten en de inkomsten uit de PB**. De gebruikte gegevens zijn afkomstig van de aangepaste begrotingen, die elk jaar worden aangepast, en niet van de oorspronkelijke begroting, zodat ze dichterbij de werkelijke inkomsten liggen. Om de hervorming te beoordelen is het interessanter om te analyseren wat er elk jaar daadwerkelijk is bereikt. Het gaat om gegevens die afkomstig zijn van Brussel Fiscaliteit. Over die gegevens moeten we twee opmerkingen formuleren.

Ten eerste hebben de gegevens over **de inkomsten uit de registratierechten** betrekking op **alle onroerende goederen en niet alleen op de woningen**. Er worden immers geen afzonderlijke inkomsten volgens het soort vastgoed (handelszaken of woningen) gepubliceerd. Om de evaluatievraag (EV 1) te beantwoorden, **werden de inkomsten uit de registratierechten voor uitsluitend woningen geraamd op basis van de gegevens over de aankooptransacties die het BISA heeft gekregen van de FOD Financiën**. Meer specifiek werden de inkomsten voor elke transactie berekend door het verschil tussen de prijs en het bedrag van het abatement te vermenigvuldigen met 12,5 %. Als de prijs lager is dan het abatement, worden de inkomsten direct op de prijs berekend. Deze bedragen worden vervolgens voor elk jaar opgeteld om de jaarlijkse inkomsten voor de analyseperiode te verkrijgen.

Bovendien zijn er drie categorieën inkomsten uit de registratierechten: (1) registratierechten op de verkoop van onroerende goederen; (2) registratierechten op de vestiging van een hypotheek op een onroerend goed; en (3) registratierechten op de verdeling van onroerende goederen. Alleen de eerste categorie, registratierechten op de verkoop van onroerende goederen, wordt in deze evaluatie in aanmerking genomen.

³⁹ Zie de Evaluaties van het BISA nr. 5 – Bijlage 1 voor een zeer uitgebreide uitleg over het proces voor het opvragen van de gegevens, de verschillende bestanden die van de verschillende administraties werden verkregen, en over de kruisverwijzingen tussen de gegevenstabellen.

⁴⁰ Zie Focus van het BISA nr. 14 "Fiscale statistiek van de inkomens, een geschikte gegevensbron om de levensstandaard van de Brusselaars te meten?" voor uitvoerige uitleg.

De FOD Financiën maakt ook statistieken over het toegekende aantal abbatementen en de bedragen aan **vrijgestelde rechten**. Deze bedragen vertegenwoordigen de totale inkomstenderving van het Gewest voor de transacties die het abbatement genieten, zoals uitgelegd in hoofdstuk 2.2.1. Deze informatie wordt gebruikt voor de analyse van de eerste evaluatievraag (EV 1).

De gegevens van de **inkomsten uit de gewestelijke PB** zijn pas **beschikbaar vanaf 2015**. Voor die datum waren de gewesten niet bevoegd voor het heffen van die belasting, zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.2. Met die gegevens kan de tweede evaluatievraag worden beantwoord (EV 2). Er dient ook te worden opgemerkt dat de analyseperiode relatief kort is, vooral wat betreft de periode voor de hervorming, wat een beperking vormt, gezien voor dit type analyse een vrij lange tijdreeks is vereist.

De begrotingsgegevens van de **gemeenten** zijn afkomstig van Brussel Plaatselijke Besturen. Dit zijn de jaargegevens van de ontvangsten van de gemeentelijke opcentiemen op de PB per gemeente. De belastingtarieven die jaarlijks door elke gemeente worden vastgesteld, zijn ook verzameld. Met die inlichtingen kan de derde evaluatievraag worden beantwoord (EV 3). Omwille van de consistentie worden de analyses vanaf 2015 gepresenteerd, aangezien de berekening van deze belasting afhankelijk is van het bedrag van de gewestelijke PB, dat pas vanaf dat jaar beschikbaar is (BIJLAGE 1).

Wat betreft de **“woonbonus”** publiceert de FOD Financiën een inventaris van de **fiscale uitgaven** op gewestelijk niveau. De bedragen van de toegekende belastingverminderingen voor de woonbonus zijn inbegrepen in die inventaris. Dit element vervolledigt de analyse van de evaluatievraag (EV 4).

In de analyses zullen de **tijdreeksen in constante euro** worden gepresenteerd. Om de tijdreeksen in constante euro te verkrijgen, werden de bedragen gecorrigeerd voor inflatie op basis van de consumptieprijsindex die wordt gepubliceerd door de Nationale Bank van België (NBB)⁴¹, met als basisjaar 2013.

Er werden gesprekken gevoerd met belangrijke actoren, waaronder leden van ministeriële kabinetten, kaderleden van de administraties, academische deskundigen en vertegenwoordigers van de Federatie van het Belgische Notariaat, die de Brusselse belastinghervorming op de voet hebben gevolgd, alsook vertegenwoordigers van Brupartners, die advies hebben uitgebracht over de hervorming. Een deel van de gesprekken vond plaats in het kader van de Evaluatie van het BISA nr. 5 over de impact van de hervorming van 2017 voor de doelgroep. Een ander deel van de gesprekken werd gevoerd in 2024 en 2025 om specifiek inzicht te krijgen in de doelstellingen van de fiscale keuzes in het BHG en om de geformuleerde aanbevelingen te bespreken.

⁴¹ Beschikbaar op Statistieken NBB.

BIJLAGE 3: DE PUBLIEKE STATISTIEKEN OVER REGISTRATIERECHTEN EN DE WOONBONUS

Hoe komen de publieke beschikbare statistieken tot stand?

De begrotingscyclus is het proces waarbij het beleid voor de volgende jaren wordt voorbereid en berekend, uitgevoerd, en tot slot wordt verantwoord. De bronnen voor de inkomsten uit de registratierechten in deze evaluatie verschillen van elkaar omdat ze in verschillende fasen van de begrotingscyclus tot stand komen. Voor de inkomsten uit de registratierechten gaat het over het ramen van de inkomsten voor de komende jaren, het vaststellen en innen van de registratierechten die betaald moeten worden, en de verantwoording van het innen van deze registratierechten. De drie fasen worden hier gedefinieerd en geduid:

Begroting

Bij begrotingen wordt er een raming van de vastgestelde rechten gemaakt. Daarin wordt geschat hoeveel vastgestelde rechten er in het volgend jaar zullen worden ingeboekt, op basis van de inkomsten van voorgaande jaren en een set parameters. Deze cijfers worden gepubliceerd voordat het begrotingsjaar van start gaat. Deze vormen de basis voor het bepalen van de budgettaire ruimte tijdens het begrotingsjaar.

Vastgestelde rechten

De vastgestelde rechten zijn de registratierechten die tijdens het jaar ingekohierd worden. Het gaat dus om verkopen, hypotheek en verdelingen die plaatsvinden in de loop van het jaar en waarop rechten verschuldigd zijn. Deze worden ingekohierd door de FOD Financiën, en meegedeeld aan het Instituut voor de Nationale Rekeningen. Zij geven de cijfers door aan de Nationale Bank van België, die de cijfers publiceert. Deze cijfers komen dus tot stand nadat het begrotingsjaar is afgelopen. Deze vastgestelde rechten worden ook gebruikt in het Europees stelsel van rekeningen (ESR 2010), dat definieert hoe gegevens over productie, inkomen, consumptie, investeringen, export, import en andere economische activiteiten worden opgesteld. Dit systeem wordt gebruikt om begrotingscontroles door diverse instanties en vergelijkingen tussen landen en regio's mogelijk te maken. De code waaronder de registratierechten worden onderverdeeld in de ESR 2010, is D214 C: "Taxes on products, except VAT and import taxes". De ESR 2010 houdt geen rekening met niet-geïnde rechten.

Daadwerkelijk geïnde rechten

De resultaten, de daadwerkelijk geïnde rechten, zijn de effectief betaalde registratierechten bij verkopen, hypotheek en verdelingen. Nadat de FOD Financiën de vastgestelde rechten int, worden deze doorgegeven aan de gewesten, die deze middelen kunnen aanwenden. Deze geïnde bedragen verschillen van de grootteorde van de vastgestelde rechten omdat in de realiteit verschillende situaties opduiken waardoor de betaling van sommige registratierechten onjuist, onvolledig of laattijdig plaatsvindt. Deze cijfers worden daarom soms retroactief aangepast voor begrotingsjaren omdat de laattijdig betaalde registratierechten worden toegevoegd aan het jaar waarin deze verschuldigd waren. Deze cijfers worden vaak meer dan een half jaar nadat het begrotingsjaar is afgelopen gepubliceerd. Ze worden gepubliceerd door de GOB in de algemene rekening van de gewestelijke entiteit. Deze cijfers vormen het sluitstuk van het proces van de begrotingscyclus, van raming tot beschrijving van gerealiseerde inkomsten.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het proces van de begroting en de inning van registratierechten, met een nadruk op hoe cijfers tot stand komen en worden gecommuniceerd. Het proces staat hier chronologisch geordend van de begroting in het fiscaal jaar voor het betreffende begrotingsjaar (jaar t-1), het fiscaal jaar van het begrotingsjaar zelf (jaar t), en de publicatie van de werkelijke resultaten in het jaar na het begrotingsjaar (jaar t+1).

TABEL 9: Overzicht van het begrotingsproces

Periode	Fase in het proces
Helft van jaar t-1	De Brusselse Hoofdstedelijke Regering begint met de begrotingsopmaak van het volgende jaar. Er wordt geschat op basis van de inkomsten van het vorige jaar wat de inkomsten en uitgaven zullen zijn in het volgende jaar, afhankelijk van een set gehanteerde parameters en gesprekken tussen minister van Begroting enerzijds en vakministers en administraties anderzijds. De FOD Financiën maakt een verantwoording voor de raming van de nieuwe begrotingen van de inkomsten uit de registratierechten. Dit document is de middelenbegroting en bevat de ontvangsten van alle besturen in een begrotingsjaar.
Einde van jaar t-1	Het begrotingsrapport wordt in september gepresenteerd aan de gewestregering. Deze begroting wordt gecontroleerd door het Rekenhof. Het Brussels Parlement keurt de begroting goed en legt ze vast. Dit gebeurt in de vorm van een ordonnantie voor de middelenbegroting, die wordt goedgekeurd door het Parlement.
Jaar t	Tijdens het jaar worden alle verkoopakten gecommuniceerd door notarissen aan het kantoor Rechtszekerheid van hun standplaats. Het kantoor Rechtszekerheid registreert de akte. Deze kantoren verzenden deze informatie naar de FOD Financiën. De FOD Financiën kohiert deze akten voor onroerende goederen in. Dit wil zeggen dat een bedrag dat de koper moet overmaken aan de correcte instantie officieel wordt vastgesteld. De kopers krijgen vervolgens een aanslagbiljet opgestuurd door de FOD Financiën.
Jaar t	De FOD Financiën communiceert deze vastgestelde rechten aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en aan het Instituut voor Nationale Rekeningen, die de gegevens deelt met de Nationale Bank van België. De vastgestelde rechten worden door deze twee laatste instellingen via de ESR 2010-normen publiek gemaakt voor relevante actoren en het publiek.
Jaar t	De FOD Financiën int de registratierechten (daadwerkelijk geïnd). In de meeste gevallen verloopt dit langs de notaris bij het registreren van de akte.
Jaar t	De geïnde rechten worden vervolgens door de FOD Financiën toegekend aan het BHG. De gewestelijke belastingen (rechten, interesten en boeten) worden door de FOD Financiën aan de bevoegde instelling van het Gewest overgemaakt op het einde van de maand die volgt op de maand waarin ze door de FOD Financiën worden geïnd.
Jaar t+1	De totale som van de geïnde registratierechten wordt gepubliceerd in de samenvattende rekening van de begrotingsverrichtingen van de GOB.

Bron: Tabel opgesteld door het BISA.

BIJLAGE 4: OPSCHONEN VAN DE DATASETS VAN VASTGOEDPRIJZEN

De statistiek van de vastgoedprijzen is gebaseerd op de koopaktes die zijn geregistreerd door de FOD Financiën, en meer in het bijzonder de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), beter bekend als het Kadaster.

Voor de berekening van de vastgoedprijzen wordt alleen rekening gehouden met de overeengekomen aankooprijzen, exclusief bijkomende kosten.

De datasets die door de FOD Financiën worden verstrekt bevatten variabelen voor de aankooprijzen, de betaalde registratierechten en het bedrag van het toegekende abattement. Deze data zijn opgeschoond om de ontvangsten uit de registratierechten te kunnen berekenen voor de aankopen die enkel betrekking hebben op woningen. Dit werd gedaan door een voor een en tegelijkertijd de consistentie van deze drie variabelen te verifiëren.

Een aantal transacties werd verworpen.

Transacties waarbij meerdere onroerende goederen samen als één geheel voor een totaalprijs worden verkocht, worden niet meegeteld.

Nieuwe onroerende goederen worden ook uitgesloten.

Er wordt gebruikgemaakt van filters om ontbrekende gegevens

op te sporen. In dit geval maken de ontbrekende gegevens het mogelijk om de transacties mee te nemen in de berekening van het aantal transacties, maar worden ze buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de referentieprijs. Hieronder vallen bijvoorbeeld transacties waarbij de prijsvariabele en het bedrag van de registratierechten ontbreken.

Als enkel de registratierechten ontbreken, zijn ze berekend door het verschil tussen de prijs en het bedrag van het abattement te vermenigvuldigen met 12,5 %. Als de prijs lager is dan het bedrag van het abattement, worden de registratierechten direct over de prijs berekend.

Voor een zeer beperkt aantal transacties werd de prijs waar mogelijk gecorrigeerd. Dit zijn uitschieters, bijvoorbeeld prijzen van meer dan 20 miljoen euro. Dit werd bereikt door de registratierechten te delen door 12,5 %. Als de verkregen waarde overeenkwam met een waarde waarbij kon worden geconcludeerd dat er bijvoorbeeld een extra nul was toegevoegd (fout bij de gegevensinvoer), wordt de prijs vervangen door het berekende bedrag. Anders wordt de transactie geëlimineerd.

Voor de prijsanalyses zijn transacties van minder dan 100 000 euro buiten beschouwing gelaten, maar er is wel rekening mee gehouden voor de berekening van de inkomsten uit de registratierechten. Deze transacties hebben voornamelijk betrekking op de verkoop van kelders en garages.

