

Vrije ruimte

Belasten eigen woning

'onrechtvaardig'?

Sien Winters

In Vlaanderen kan je deze dagen geen krant meer openslaan zonder op de discussie over de 'tax shift' te botsen. Iedereen lijkt het er over eens te zijn dat de lasten op arbeid omlaag moeten om werkgelegenheid te creëren. De overheid heeft middelen nodig om ons welvaartssysteem in stand te houden, dus wordt er gezocht naar andere inkomsten, uit consumptie en uit vermogen. De nieuwe belasting moet rechtvaardig zijn, moet zo weinig mogelijk impact hebben op de koopkracht en mag niet aanzetten tot de vlucht van kapitaal naar het buitenland. Consumptiebelasting laten we hier terzijde. Wat is mogelijk met vermogen?

Piketty wijst erop dat de ongelijkheid in vermogen de basis vormt van een toenemende ongelijkheid. Er circuleren in België voorstellen voor een 'vermogensbelasting' die alleen de allerhoogste vermogens zou treffen, een 'rijkentaks' dus. Een 'vermogenswinstbelasting', geheven bij verkoop van vermogens, kreeg de afgelopen maanden veel steun en komt mogelijk dit voorjaar op de tafel van de federale regering. Beide vormen van belastingen van vermogen sluiten aan bij het gevoel dat het rechtvaardig is inkomsten te belasten waarvoor de vermogensbezitter weinig inspanningen heeft moeten leveren. Een 'rijkentaks' heeft daarbij het potentieel van brede steun bij de bevolking omdat maar een kleine minderheid er door wordt getroffen. Toch moest Frankrijk de pas ingevoerde 'rijkentaks' (niet op de vermogens, maar op de hoogste inkomens) omwille van protest weer afschaffen, onder andere nadat acteur Depardieu verhuisde naar Rusland.

Woonbonus is herverdeling in omgekeerde richting

In de discussies over vermogensbelasting wordt steevast de eigen woning uitgesloten van de belastingbasis. Ook dit sluit aan bij het rechtvaardigheidsgevoel. Zorgvuldig spaargedrag voor een eigen woning mag niet 'bestraft' worden, zo meent de Belg. Een eigen woning is niet iets van rijken, maar ook van de kleine man. In deze logica wordt sinds 2005 in België de woning van eigenaars-bewoner die maar over één woning beschikken, vrijgesteld in de personenbelasting. Meer zelfs, deze eigenaar ontvangt hier bovenop een omvangrijkbelastingvoordeel, gekend als de 'woonbonus'. Inkomsten uit verhuur daarentegen blijven belast en de belastingvermindering hiervoor is veel minder voordelig. Dit vertaalt zich enerzijds in een hogere huurprijs,

anderzijds in een lager aanbod aan huurwoningen.

Maar is dit fiscaal zo gunstig behandelen van de eigen woning echt wel rechtvaardig? Laat ons daarvoor ook eens kijken naar de effecten op de verdeling van inkomens tussen wie wel en niet een eigen woning heeft. Simulaties wezen uit dat in Vlaanderen nagenoeg drie kwart van de voordelen van de woonbonus naar de 40 procent hoogste inkomens gaat. Er zijn sterke aanwijzingen dat de woonbonus wordt gekapitaliseerd in de woningprijs en dus netto geen voordeel oplevert voor de koper. Maar de woonbonus betekent dus wel een herverdeling, en dit in de omgekeerde richting van wat we als rechtvaardig beoordelen. Daarnaast, wie een onvoldoende hoog inkomen heeft om eigenaar te kunnen worden, blijft vaak ook verstoken van andere overheidssteun (onder de vorm van sociale huisvesting of huursubsidies). Anderzijds draagt de huurder mee de genoemde negatieve gevolgen van de minder voordelige behandeling van de huurwoning.

Jazeker, er zijn argumenten te geven om als overheid de eigen woning te bevoorstellen. Bijvoorbeeld de (wat paternalistische) aanmoediging van de burger tot veilig sparen. Want de eigen woning van de hand doen om minder 'nuttige' uitgaven mee te financieren, zal niemand snel doen. Huishoudens bouwen zo mee hun eigen sociale zekerheid. Hoe beter ze dit doen, hoe minder een overheid moet tussenkomen om na de pensionering het inkomen op peil te houden. Alleen, ook hier weer, als dit leidt tot een lager pensioenpeil, zijn de huurders de dupe. Zij moeten immers levenslang huur blijven betalen, terwijl de gepensioneerde eigenaars intussen hun woning hebben afbetaald.

In kort: als 'rechtvaardigheid' mede wordt gedefinieerd in termen van verdeling tussen huurders en eigenaars, moet dan het inkomen uit woningen van eigenaars-bewoners en verhuurders niet gelijk worden belast? In vergelijking met andere vormen van vermogensbelasting heeft dergelijke belasting ook het voordeel een zeer brede belastingbasis te hebben, zodat kleine wijzigingen in de aanslag grote opbrengsten genereren. Tot slot, de kans dat de woning naar het buitenland vlucht, lijkt niet zo heel groot.

Sien Winters (sien.winters@kuleuven.be) is onderzoeksleider wonen bij het HIVA – KU Leuven en coördinator van het Steunpunt Wonen. De auteur putte voor deze column uit het onderzoek: Goeyaerts e.a. (2014) Onderzoek naar de Vlaamse