

De budgettaire impact van de btw-verlaging van 21% naar 6% voor sloop en heropbouw

Geert Goeyvaerts
Departement Economie

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Budgettaire impact veralgemening verlaagd btw-tarief sloop en heropbouw.....	6
	2.1 <i>(Para)fiscale inkomsten en registratierechten.....</i>	6
	2.2 <i>Onroerende voorheffing.....</i>	9
	2.3 <i>Budgettaire impact btw-verlaging</i>	10
3	Berekening budgettaire impact FOD Financiën.....	14
4	Conclusie	15
	Referenties	16
	Bijlagen.....	17

1 Inleiding

Het doel van deze nota is tweeledig. Ten eerste presenteer ik een gedetailleerde becijfering van de budgettaire impact van het wetsvoorstel van mevrouw Leen Dierick van 18 oktober 2019 tot uitbreiding van het verlaagd btw-tarief voor de afbraak en heropbouw van gebouwen tot het gehele Belgische grondgebied in het kader van het sociaal beleid. De belangrijkste wijzigingen aan de bestaande wetgeving met betrekking tot het verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw zijn de volgende:

- 1) Uitbreiding van verlaagd btw-tarief van 6% naar het hele Belgische grondgebied
- 2) Opendrekken van verlaagd btw-tarief naar sloop, heropbouw en verkoop van woningen

Het verlaagde btw-tarief voor sloop en heropbouw werd op 1 januari 2007 ingevoerd in 32 Belgische steden. In alle andere Belgische steden en gemeenten bleef het standaard btw-tarief van 21% gelden behoudens een tijdelijke verlaging in 2009 en 2010 als maatregel. In recent onderzoek maken Goeyvaerts en Buyst (2019) benutten de geografische variatie in het toepassingsgebied om de impact van het verlaagde btw-tarief te schatten. Gebruik makend van een zogenaamde *difference-in-differences* strategie vinden de auteurs dat de btw-verlaging een significant positief effect heeft gehad op het aantal gebouwen waarvoor een sloopvergunning wordt aangevraagd én het aantal gebouwen in de bouwvergunningen. Het is op basis van deze empirische resultaten en nieuwe gegevens omtrent het aantal woningen dat gebouwd wordt in sloop- en heropbouwprojecten dat de budgettaire impact van het wetsvoorstel tot uitbreiding van het verlaagd btw-tarief zal berekend worden.

Ten tweede zal ik mijn eigen becijfering van de budgettaire impact vergelijken met de berekening van de impact door de studiedienst van de FOD Financiën en aangeven waar de belangrijkste verschillen zitten. De voornaamste conclusie hier is dat men geen de verschillende (para)fiscale inkomsten uit de constructie van nieuwe wooneenheden zoals de vennootschaps- en personenbelasting niet in rekening heeft gebracht. De studiedienst neemt enkel naar de verandering in de btw-ontvangsten in beschouwing. Hierdoor onderschat men de terugverdieneffecten van een stijging in de sloop- en heropbouwactiviteit, en overschat men naar alle waarschijnlijkheid het budgettair verlies.

Ik start deze nota met een berekening van de verschillende (para)fiscale inkomsten uit een sloop- en heropbouwproject.

2 Budgettaire impact veralgemening verlaagd btw-tarief sloop en heropbouw

2.1 (Para)fiscale inkomsten en registratierechten

In Tabel 1 presenteer ik de berekening van de (para)fiscale ontvangsten van de bouw van een nieuwe eengezinswoning gebouwd door een particulier en in Tabel 2 de (para)fiscale inkomsten die voortvloeien uit een woning gebouwd door een bouwprofessionnal. Om de vergelijking te kunnen maken met de nota van de Studiedienst van de FOD Financiën hanteer ik een kostprijs van 252.066,12€ exclusief btw voor de constructie. In tegenstelling tot de FOD Financiën houd ik wel rekening met een afbraakkost van 10.000€. In totaal levert de sloop en bouw van een nieuwe eengezinswoning door een particulier een van € 95 863,09 op aan (para)fiscale ontvangsten ofwel 36,58% van het totaal van de afbraak en constructiekost. De parafiscale inkomsten van een eengezinswoning door een bouwprofessionnal ligt met € 104 075,54 oftewel 39,70% van de kost iets hoger dan die van een particulier. Dit komt enerzijds door een aantal bijkomende kostenposten zoals marketing, boekhouding, bodemonderzoek, enz... die arbeidsintensief zijn en dus relatief zwaarder belast worden, en anderzijds een relatief kleiner belang van materiaalkost in de totale bouwkost omwille van schaalvoordelen bij aankoop.

Bij de berekening van de budgettaire impact zal ik tevens rekening houden met de verkooprechten die geheven worden op de transactie van onroerende goederen. Specifiek veronderstel ik dat een particulier voor ieder nieuwe woning een oude woning dient aan te kopen met een aankoopprijs van € 90 000. Op deze transactie wordt 8,85% verkooprechten geheven. Dit tarief is een gewogen gemiddelde van de tarieven in de verschillend regio's welke respectievelijk 6% in Vlaanderen en 12,5% in Wallonië en Brussel bedragen. Als gewicht gebruik ik het aandeel van de regio in het aantal vergunde nieuwe wooneenheden na afbraak. In Brussel wordt echter de eerste schijf van 175.000€ vrijgesteld waardoor het tarief op nul komt te staan. Voor bouwprofessionnals hanteer ik dezelfde bedragen buiten voor Vlaanderen waar de € 90 000 aan 10% zal worden belast omdat deze het grondaandeel uitmaakt in de verkoop. In het geval dat bouwprofessionnals zelf eerst nog registratierechten betalen op de aankoop van de oude panden die men afbreekt, vormt deze inschatting dus een ondergrens. Daarenboven veronderstel ik dat de particulier een hypothecair krediet aangaat voor de aankoop van het oude pand, waar dan ook 1% registratierecht op wordt geheven. De aankoopprijs van het oude pand ligt eerder aan de lage kant, maar ik wil op deze manier rekening houden met het feit dat sloop en heropbouw doorgaans hand in hand gaat met verdichting. Een oude alleenstaande villa wordt bijvoorbeeld vaak afgebroken om vervangen te worden door twee nieuwe halfopen woningen.

Tabel 1 De (para)fiscale inkomsten bouw nieuwe eengezinswoning door particulier

	Parameter	Kosten	(Para)fiscale ink.
Afbraakkost		10 000,00 €	
Arbeid	85,00%	8 500,00 €	
Werkgeversbijdragen	37,00%	6 204,38 €	2 295,62 €
Brutolonen werknemers		6 204,38 €	
Werknemersbijdragen	13,07%		810,91 €
Netto belastbaar inkomen werknemers		5 393,47 €	
PB werknemers	23,00%		1 240,50 €
Winstmarge aannemer	5,00%	500,00 €	
Vennootschapsbelasting	25,00%		125,00 €
Uitgekeerde winst	50,00%	250,00 €	
Roerende voorheffing	30,00%		75,00 €
Constructiekost woning		252 066,12 €	
Erelonen			
Architect	5,00%	12 603,31 €	
EPB & veiligheidscoördinatie		1 100,00 €	
Stabiliteitsingenieur		900,00 €	
Belasting erelonen	47,50%	14 603,31 €	6 936,57 €
Constructiekost na erelonen		237 462,81 €	
Winstmarge aannemer	10,00%	23 746,28 €	
Vennootschapsbelasting	25,00%		5 936,57 €
Uitgekeerde winst	50,00%	11 873,14 €	
Roerende voorheffing	30,00%		3 561,94 €
Constructiekost na erelonen en winstmarge		213 716,53 €	
Materiaal	40,00%	85 486,61 €	
Inkomsten voortvloeien uit materiaal	10,00%		8 548,66 €
Arbeid	60,00%	128 229,92 €	
Werkgeversbijdragen	37,00%	93 598,48 €	34 631,44 €
Bruto lonen werknemers		93 598,48 €	
Bruto loon aan 108%	108,00%	101 086,36 €	
Werknemersbijdragen	13,07%		13 211,99 €
Netto belastbaar inkomen werknemers		80 386,49 €	
PB werknemers	23,00%		18 488,89 €
Totaal (para)fiscale inkomsten			95 863,09 €
(Para)fiscale inkomsten/(Afbraak + bouwkost)			36,58%

Tabel 2 De (para)fiscale inkomsten bouw nieuwe eengezinswoning door bouwprofessionnal

	Parameter	Kosten	Fiscaal/parafiscaal
Afbraakkost		10 000,00 €	4 547,03 €
Constructiekost (CK)		252 066,12 €	
Winstmarge ontwikkelaar (CK+grond)	10%	34 206,61 €	
Vennootschapsbelasting	25,00%		8 551,65 €
Uitgekeerde winst	50,00%	17 103,31 €	
Roerende voorheffing	30,00%		5 130,99 €
Erelonen externen			
Architect		2 300,00 €	
EPB & Veiligheidscoördinatie		650,00 €	
IR Stabiliteit + technieken + akoestiek		900,00 €	
Belasting erelonen	47,50%	3 850,00 €	1 828,75 €
Grondkosten			
Sondering		150,00 €	
Archeologisch onderzoek		750,00 €	
Bodemonderzoek		500,00 €	
Belasting grondkosten	47,50%	1 400,00 €	665,00 €
Diversen (Verzekeringen, verkoop, etc...)		7 500,00 €	
Overhead (Marketing, legal, boekhouding, etc...)		5 500,00 €	
Aandeel arbeid in diversen & overhead	85,00%	11 050,00 €	
Belasting overhead & diversen	52,00%		4 884,10 €
Resterende constructiekost		199 609,51 €	
Winstmarge aannemer	10,00%	19 960,95 €	
Vennootschapsbelasting	25,00%		4 990,24 €
Uitgekeerde winst	50,00%	9 980,48 €	
Roerende voorheffing	30,00%		2 994,14 €
Constructiekost na winstmarge		179 648,56 €	
Materiaal	30,00%	53 894,57 €	
Inkomsten voortvloeiend uit materiaal	10,00%		5 389,46 €
Arbeid	70,00%	125 753,99 €	
Werkgeversbijdragen	37,00%	91 791,23 €	33 962,76 €
Bruto lonen werknemers		91 791,23 €	
Bruto loon aan 108%	108,00%	99 134,53 €	
Werknemersbijdragen	13,07%		12 956,88 €
Netto belastbaar inkomen werknemers		78 834,35 €	
PB werknemers	23,00%		18 131,90 €
Totaal fiscale en parafiscale ontvangsten			104 032,90 €
Ontvangsten/bouwkost woning			39,70%

2.2 Onroerende voorheffing

In Tabel 3 presenteer ik de berekening van de verandering in de ontvangsten uit de onroerende voorheffing. De kadastrale inkomens die ik hanteer voor deze berekening komen uit de nota over de impact van de sloop en heropbouwpremie op de gemeentelijke belastinginkomsten van Damen (2019). Damen berekende het gemiddelde geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) op basis van de gegevens uit het Groot Woononderzoek 2013 (GWO), een grootschalige survey van meer dan 10.000 Vlaamse huishoudens door het Steunpunt Wonen. De gemiddelde aanslagvoet van 35% is dan weer gebaseerd op de studie van Heylen (2019).

Het niet-geïndexeerd KI voor de afgebroken eengezinswoning werd berekend op basis van eengezinswoningen die gebouwd zijn vóór 1945 én bewoond zijn door een gepensioneerde. Voor het KI van de nieuwe eengezinswoningen nam hij alle woningen die gebouwd zijn na 2000 en bewoond zijn door een tewerkgesteld huishouden. Voor de berekening van de verandering in de onroerende voorheffing veronderstel ik dat iedere woning die afgebroken wordt, vervangen wordt door 2,5 nieuwe eengezinswoningen. Voor heel wat projecten zullen beide veronderstellingen mogelijks niet opgaan. Zo zullen bouwprofessionals mogelijks grotere commerciële gebouwen – bv. oude fabrieken – slopen die een redelijk hoog kadastraal inkomen genoten, maar deze dan ook vervangen door een veelvoud van appartementen. Particulieren daarentegen zullen daarentegen niet altijd meerdere nieuwe woningen bouwen ter vervanging van een oud pand. Sommige zullen zich beperken tot een 1 op 1 vervanging.

Voor de berekening van de netto actuele waarde van de onroerende voorheffing hanteer ik een horizon van 30 jaar, hetgeen de verwachte levensduur van de nieuwe woning moet weergeven en een discontovoet van 2%. Het verschil tussen de niet-geïndexeerde onroerende voorheffing vormt de netto impact op de ontvangsten uit de onroerende voorheffing per afgebroken gebouw.

Tabel 3 Berekening verandering in ontvangsten uit onroerende voorheffing

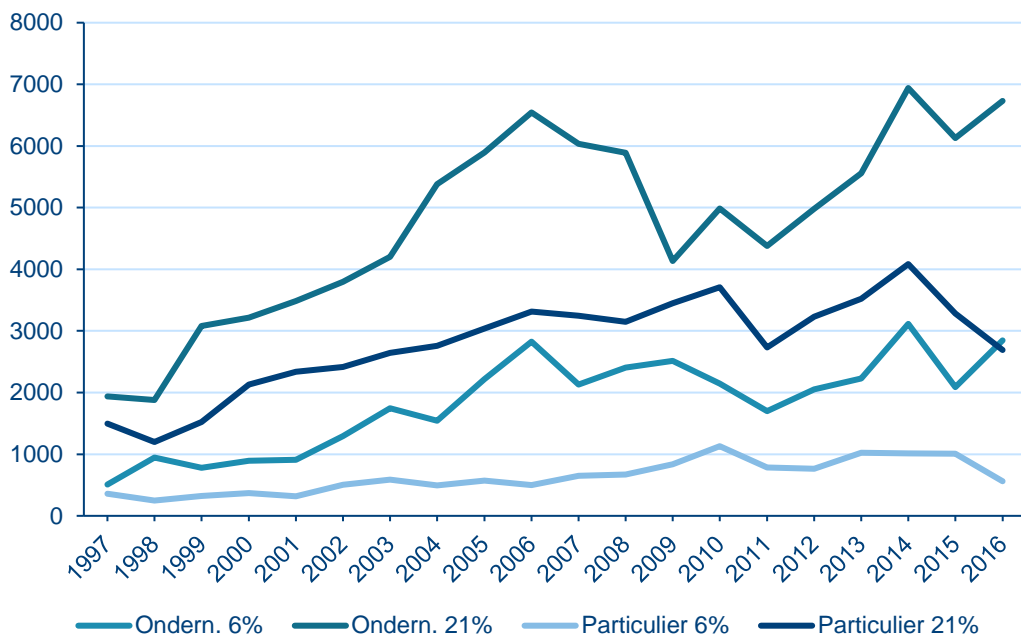
	Parameter	Afgebroken eengezinswoning	Nieuwe eengezinswoning
Geïndexeerd KI 2013		844 €	1 537 €
Niet-geïndexeerd KI	1,6813	502 €	914 €
Geïndexeerd KI 2018	1,7863	896 €	1 633 €
OV jaarlijks	35%	314 €	572 €
OV 30 jaar	2%	7 027 €	12 801 €
Netto: 2,5 OV nieuwbouw eengezinswoning - OV afgebroken woning			24 974 €

Bron: eigen berekening

2.3 Budgettaire impact btw-verlaging

Figuur 1 toont het verloop van het aantal wooneenheden waarvoor een bouwvergunning werd aangevraagd tezamen met een sloopvergunning voor een bestaand gebouw. We kunnen het aantal wooneenheden opsplitsen in vier verschillende categorieën naargelang het type bouwheer - een particulier dan wel een onderneming – en of de gemeente al dan niet het verlaagd btw-tarief geniet. Hierdoor kennen we ongeveer het aantal wooneenheden dat gebouwd werd met toepassing van het verlaagd btw-tarief. Het totaal aantal woningen waarvoor een bouwvergunning werd aangevraagd samen met een sloopvergunning voor een bestaand gebouw is over de periode van 1997 tot 2016 gemiddeld gezien gestegen in alle categorieën. De categorie die echter het sterkste is gestegen is die van de ondernemingen in de steden en gemeenten waar het verlaagde btw-tarief niet van toepassing is.

Figuur 1 Verloop van aantal vergunde wooneenheden na braak in België, 1997-2016



Bron: Statbel, eigen verwerking

In Tabel 8 in bijlage kunt u de cijfers achter Figuur 1 terugvinden. Deze aantallen zullen de basis vormen voor de berekening van de totale budgettaire impact van de uitbreiding van het verlaagde btw-tarief. Aangezien het moeilijk te voorspellen is hoe het aantal nieuwe woningen in sloop en heropbouwprojecten in de toekomst zal, heb ik de budgettaire impact berekend op basis van het aantal wooneenheden uit sloop en heropbouw van 2010 tot 2016. Op basis van deze reeks werd vervolgens ook een gemiddelde berekend. De cijfers die gebruikt werden voor de berekening van de budgettaire impact kan u terugvinden in *Tabel 4*. De tweede kolom bevat het aantal wooneenheden waarvoor een constructievergunning is aangevraagd samen met een

sloopvergunning voor een bestaande constructie door een particulier in een stad met het verlaagd btw-tarief van 6%. Dit zijn dus de wooneenheden die momenteel aan 6% worden belast. In de laatste kolom kan u het aantal wooneenheden terugvinden waarvan de constructie aan 21% btw werd belast.

Tabel 4 Verloop aantal wooneenheden na afbraak, België 2010-2016

	Steden met 6% btw		Gemeenten met 21% btw		Totaal 21% btw
	Particulier	Professional	Particulier	Professional	
2010	1130	2145	4984	3707	10836
2011	786	1698	4379	2730	8807
2012	765	2052	4982	3233	10267
2013	1023	2226	5557	3519	11302
2014	1015	3114	6940	4084	14138
2015	1010	2089	6130	3282	11501
2016	561	2848	6729	2691	12268
Gem.	899	2310	5672	3321	11303

Voor de berekening van deze terugverdieneffecten baseer ik mij op de schattingen uit Goeyvaerts en Buyst (2019). Op basis van de empirische analyse vonden we dat het aantal *gebouwen* in de sloopvergunningen met ongeveer 4,5 is toegenomen in steden waar de btw verlaagd werd ten opzichte van vergelijkbare steden waar de btw niet verlaagd werd. Gemiddeld werd er voor 19,5 gebouwen een sloopvergunning aangevraagd in de steden waar de btw niet werd verlaagd. De toename van 4,5 gebouwen vormt dus een stijging van ongeveer 23%. Echter, indien we rekening houden met het feit dat ongeveer 65% van de gebouwen waarvoor een sloopvergunning werd aangevraagd, de vergunning door een particulier werd aangevraagd; dan dienen de 19,5 gebouwen corrigeren naar 12,7 en komen we op een stijging van ongeveer 35% in sloop en heropbouw.

Als we veronderstellen dat de afbraak van de bestaande structuur en de constructie van de nieuwe structuur ongeveer 65% uitmaken van de totale kost van het project; impliceert de stijging van 35% een prijselasticiteit van sloop en heropbouw van ongeveer 4.3.¹ Dit is vrij hoog, maar ligt in lijn van de schattingen van een recent gepubliceerde studie van Carozzi (2020).² Carozzi schat de prijselasticiteit van herontwikkeling op basis van data uit het Verenigd Koninkrijk en gebruikt hiervoor een zogenaamd *Regression Discontinuity Design* (RDD). Specifiek verdeelt hij het grondgebied van het V.K. in hectares en vergelijkt de aanwezigheid van zogenaamde *brownfield sites* in aangrenzende hectares.³ Het aantal brownfield sites ligt een stuk lager

¹ Rekening houdend met ongeveer 10% verkooprechten die op de aankoop van de bestaande woning worden geheven.

² Naar mijn weten tot op heden de enige studie die schattingen presenteert van de prijselasticiteit van herontwikkeling.

³ Een *brownfield site* is een perceel met een verlaten en vervallen gebouw of waarvan de originele constructie reeds gesloopt is.

in de hectares die gelegen zijn in de betere schooldistricten waar de vraag naar woningen hoger is. Op basis van de schattingen van Carozzi zou de prijselasticiteit van herontwikkeling ongeveer 4.7 zijn. De auteur besluit dan ook: “*Estimates reported below indicate a substantial price sensitivity, suggesting that these (incentive-based re-development) policies could induce a substantial amount of brownfield re-development.*” Het verlaagde btw-tarief van 6% is een voorbeeld van een ‘*incentive-based re-development policy*’. De resultaten van onze studie liggen dus sterk in lijn van de verwachtingen op basis van de studie van Carozzi.

De resultaten van de berekening van de jaarlijkse uitgaven en inkomsten als gevolg van de verlaging van het btw-tarief op sloop en heropbouw naar 6% kan u terugvinden in Tabel 5. De tweede kolom geeft het verlies aan btw-inkomsten weer als gevolg van de verlaging van het tarief van 21% naar 6% op het aantal woningen waarvan ik veronderstel dat deze sowieso gebouwd zouden worden (laatste kolom in Tabel 4). De volgende kolommen tonen de inkomsten als gevolg van de stijging in het aantal wooneenheden in sloop en heropbouwprojecten.

Tabel 5 Jaarlijkse uitgaven en inkomsten als gevolg van btw-verlaging voor sloop en heropbouw

	Uitgaven		Inkomsten	
	btw	btw	(Para)fiscaal	Registratierechten
2010	- 425 962 076,4 €	59 634 690,7 €	383 955 267,4 €	33.621.399,0 €
2011	- 346 202 289,3 €	48 468 320,5 €	312 869 967,8 €	27.325.919,3 €
2012	- 403 594 743,3 €	56 503 264,1 €	364 592 486,1 €	31.855.934,3 €
2013	- 444 280 489,8 €	62 199 268,6 €	401 460 607,2 €	35.067.280,5 €
2014	- 555 763 366,2 €	77 806 871,3 €	503 108 086,5 €	43.866.679,5 €
2015	- 452 103 159,9 €	63 294 442,4 €	409 384 184,5 €	35.684.727,8 €
2016	- 482 253 853,2 €	67 515 539,4 €	439 001 742,1 €	38.064.537,0 €
Gem.	- 444 308 568,30 €	62 203 199,56 €	402 053 191,7 €	35.069.496,75 €

Bron: eigen berekening.

We zien dat een verlaging van de btw van 21% naar 6% voor het gehele Belgische grondgebied en alle actoren, de btw-inkomsten met zo’n €444 miljoen zal doen dalen. Echter, indien we rekening houden met een stijging van 35% in het aantal nieuwe woningen na sloop zien we dat de stijging in de (para)fiscale inkomsten het nettoverlies in de btw-ontvangsten grotendeels compenseert. Met de additionele inkomsten uit de registratierechten komen we zelfs aan een budgettair overschot van jaarlijks ongeveer € 55 miljoen.

Tabel 6 geeft de verdeling van dit overschot over de federale en regionale overheid. Iets méér dan één derde van dit overschot, ofwel € 20 miljoen, komt de federale overheid toe via de verschillende (para)fiscale inkomsten waaronder de vennootschapsbelasting, roerende voorheffing, sociale zekerheidsbijdragen en de personenbelasting. De regionale overheden genieten het overige deel van de bijkomende inkomsten via de registratierechten. Een deeltje van de (para)fiscale inkomsten uit de personenbelasting, die nu volledig aan de federale overheid worden

toegerekend, belandt uiteindelijk ook bij de regionale en lokale overheden toe via de gewestelijke opcentiemen en gemeentelijke aanvullende personenbelasting.

Tabel 6 Verdeling van jaarlijks overschot over federale en regionale overheid

	Federaal	Regionaal	Totaal
2010	17 627 881,7 €	33.621.399,0 €	51.249.280,7 €
2011	15 135 999,0 €	27.325.919,3 €	42.461.918,3 €
2012	17 501 006,9 €	31.855.934,3 €	49.356.941,1 €
2013	19 379 386,0 €	35.067.280,5 €	54.446.666,5 €
2014	25 151 591,5 €	43.866.679,5 €	69.018.271,0 €
2015	20 575 467,0 €	35.684.727,8 €	56.260.194,7 €
2016	24 263 428,4 €	38.064.537,0 €	62.327.965,4 €
Gem.	19 947 822,92 €	35.069.496,8 €	55.017.319,7 €

Tenslotte kan u in *Tabel 7* de netto actuele waarde terugvinden van de inkomsten uit de onroerende voorheffing. Deze additionele inkomsten worden niet volledig in het jaar van de btw-verlaging ontvangen, maar worden gegenereerd over een termijn van 30 jaar. Het cijfer in de tabel geeft de netto actuele waarde weer aan de hand van de discontovoet vermeld in de sectie omtrent de berekening van de onroerende voorheffing. Zoals u kan zien komt veruit het grootste deel van deze additionele inkomsten, zo'n 90%, toe aan de lokale overheden, de steden en gemeenten. De regionale overheden ontvangen het overige deel van de inkomsten.

Tabel 7 Netto actuele waarde inkomsten onroerende voorheffing

	Regionaal	Lokaal	Totaal
2010	9 471 670,5 €	85 245 034,7 €	94 716 705,25 €
2011	7 698 136,1 €	69 283 224,5 €	76 981 360,57 €
2012	8 974 311,7 €	80 768 805,0 €	89 743 116,72 €
2013	9 878 997,8 €	88 910 980,3 €	98 789 978,10 €
2014	12 357 925,2 €	111 221 327,1 €	123 579 252,38 €
2015	10 052 942,3 €	90 476 480,7 €	100 529 422,95 €
2016	10 723 371,5 €	96 510 343,9 €	107 233 715,39 €
Gem.	9 879 622,16 €	88 916 599,46 €	98 796 221,62 €

Bron: eigen berekeningen.

Bij de berekening van de budgettaire impact veronderstel ik dat de toename in de sloop- en heropbouwactiviteit niet gecompenseerd wordt door een daling in renovatie of nieuwbouw. De empirische resultaten in Goeyvaerts en Buyst (2019) toonden een daling in renovatie, maar deze is niet statistisch significant. Het is met andere woorden niet uit te sluiten dat de daling door toeval komt dan wel het causaal effect is van de btw-verlaging voor sloop en heropbouw. Indien de stijging in sloop en heropbouw gecompenseerd wordt door een daling in renovatie of nieuwbouw, valt een budgettair verlies niet uit te sluiten.

3 Berekening budgettaire impact FOD Financiën

De berekening van de budgettaire impact door de stafdienst voor beleidsexpertise en –ondersteuning van de FOD Financiën vormt integraal onderdeel van het advies van het Rekenhof aan de Kamer met betrekking tot het wetsvoorstel van mevrouw Griet Smaers van 18 september 2017. Dit voorstel is behoudens enkele voorwaarden zeer gelijkaardig aan het recentere wetsvoorstel van Leen Dierick. Net zoals het voorstel van Dierick behelst het een uitbreiding van het verlaagd btw-tarief naar gehele Belgische grondgebied en voorziet ook de toepassing op de verkoop van nieuwbouwwoningen na afbraak.

De belangrijkste opmerkingen en vragen met betrekking tot de berekening door de Studiedienst van de FOD Financiën zijn de volgende:

- De eerste en meteen ook belangrijkste opmerking is dat men geen rekening houdt met de (para)fiscale inkomsten als gevolg van de toename in het aantal sloop en heropbouwprojecten. Er wordt enkel rekening gehouden met de toename in de btw hetgeen slechts een fractie bedraagt van de terugverdieneffecten zoals u kan zien in Tabel 5. Hierdoor wordt het budgettair verlies zonder twijfel overschat.
- Het totaal aantal woningen dat volgens hen gebouwd wordt na een afbraak ligt vele male lager dan de aantallen die ik hierboven hanteer. De berekening van de FOD Financiën is gebaseerd op een telling van 2010 waarbij men op 4.339 woningen kwam die gesloopt en wederopgebouwd werden met toepassing van het verlaagd tarief van 6%. Enkele zaken zijn echter onduidelijk:
 - Ten eerste is het onduidelijk wat men juist geteld heeft: het aantal afgebroken woningen dan wel het aantal woningen dat de afgebroken woning vervangt?
 - Het verlaagd btw-tarief van 6% werd tijdens 2009 en 2010 uitgebreid naar het hele Belgische grondgebied, maar het werd niet opengetrokken naar andere actoren zoals bouwprofessionals, m.a.w. verkopen van heropgebouwde woningen na afbraak kon officieel niet aan 6%. Houdt men hier rekening mee?
 - Tenslotte, het verlaagd tarief van 6% was in 2010 enkel van toepassing op projecten waarvan de bouwvergunning vóór 1 april 2010 werd aangevraagd. Het was dus in principe niet het hele jaar geldig. Het is niet ondenkbaar dat veel huishoudens extra moeite hebben gedaan om deze deadline te halen, maar ook dit punt wordt niet de nota besproken.

4 Conclusie

In deze nota berekende ik de budgettaire impact van het wetsvoorstel van mevrouw Dierick van 18 oktober 2019 tot uitbreiding van het verlaagd btw-tarief voor de sloop en heropbouw van gebouwen tot het gehele Belgische grondgebied in het kader van het sociaal beleid. Voor deze berekening maak ik gebruik van de resultaten uit Goeyvaerts en Buyst (2019) die de impact van het verlaagde btw-tarief op sloop en heropbouw schatten voor de 32 Belgische steden die hiervan genieten. De auteurs vinden dat het aantal gebouwen waarvoor een sloopvergunningen door een particulier werd aangevraagd met zo'n 35% steeg ten opzichte van vergelijkbare Belgische steden waar het btw-tarief niet werd verlaagd.⁴

Indien de stijging in de sloop- en heropbouwactiviteit van dezelfde grootteorde is bij een uitbreiding van het btw-tarief van 6% over het gehele Belgische grondgebied en naar alle actoren, zal dit een budgettair surplus opleveren van ongeveer € 154 miljoen euro. Het kleinste deel hiervan – zo'n € 20 miljoen – zal ten goede komen aan de federale overheid terwijl het overige gedeelte naar de regionale en lokale overheden vloeit via registratierechten en de onroerende voorheffing.

Daarenboven wil ik erop wijzen dat er in deze nota enkel rekening wordt gehouden met de (para)fiscale terugverdieneffecten. Verschillende internationale studies hebben aangetoond dat het slopen en heropbouw van gebouwen significante positieve externaliteiten met zich meebrengt (zie bv. Rossi-Hansberg et al. (2010) en Hornbeck en Keniston (2017)). Huishoudens leven namelijk liever langs een nieuwe woning dan een oude verkrotte woning hetgeen zich uit in een stijging van de woningprijzen.

Daarnaast gaat sloop en heropbouw doorgaans hand in hand met een verdichting van de woningvoorraad (Loris, 2017), hetgeen de kosten van verdere stadsuitbreiding of *urban sprawl* tegenwerkt. Maar sloop en heropbouw zal niet enkel het landgebruik duurzamer maken. Omwille van de strenge eisen waaraan nieuwe constructies dienen te voldoen zal het er tevens voor zorgen dat de energie-efficiëntie van de woningvoorraad sneller verbeterd wordt. Dit laatste kan een indirect effect hebben op de Vlaamse begroting doordat het de kans op of althans de grootte van de Europese boete voor het missen van de bindende 2020-doelen inzake CO₂-equivalente emissies in niet-ETS-sectoren, hernieuwbare energie en energie-efficiëntie kan verkleinen (SERV, 2019).

⁴ Voorlopige resultaten op basis van nieuwere data met onder andere het aantal nieuwe gebouwen na sloop door particulieren, bevestigen de originele resultaten in Goeyvaerts en Busyt (2019) en suggereren zelfs dat de stijging van 35% eerder een ondergrens vormt.

Referenties

Damen, S. (2019) [Nota over de impact van sloop en heropbouw op de gemeentelijke belastingsinkomsten.](#)

Heylen, K. (2019) [Verdelingsanalyse voor kadastraal inkomen en onroerende voorheffing in Vlaanderen.](#)

Hornbeck, B. R. and Keniston, D. (2017). Creative Destruction : Barriers to Urban Growth and the Great Boston Fire of 1872. *American Economic Review*, 107(6):1365–1398.

Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2019) [De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw.](#)

Loris, I. (2017) [Ruimtelijke transformaties in verstedelijkte gebieden gedurende de afgelopen 50 jaar.](#)

Rossi-hansberg, E., Sarte, P.-D., and Owens III, R. (2010). Housing Externalities. *The Journal of Political Economy*, 118(3):1–8.

SERV, (2019), Beleidsnota's energie en klimaat 2019-2024. Het blinkende parcours naar Parijs.

Bijlagen

Tabel 8 Verloop van aantal vergunde nieuwe wooneenheden na afbraak in België van 1997 tot 2016

	Steden met 6% btw			Steden met 21% btw			Totaal
	Professional	Particulier	Totaal	Professional	Particulier	Totaal	
1997	508	360	868	1939	1498	3437	4305
1998	944	248	1192	1879	1198	3077	4269
1999	780	324	1104	3079	1520	4599	5703
2000	893	367	1260	3217	2130	5347	6607
2001	907	315	1222	3485	2335	5820	7042
2002	1296	506	1802	3796	2416	6212	8014
2003	1744	589	2333	4203	2642	6845	9178
2004	1545	493	2038	5383	2757	8140	10178
2005	2216	572	2788	5896	3036	8932	11720
2006	2825	500	3325	6545	3313	9858	13183
2007	2130	650	2780	6034	3244	9278	12058
2008	2405	672	3077	5888	3150	9038	12115
2009	2515	834	3349	4134	3450	7584	10933
2010	2145	1130	3275	4984	3707	8691	11966
2011	1698	786	2484	4379	2730	7109	9593
2012	2052	765	2817	4982	3233	8215	11032
2013	2226	1023	3249	5557	3519	9076	12325
2014	3114	1015	4129	6940	4084	11024	15153
2015	2089	1010	3099	6130	3282	9412	12511
2016	2848	561	3409	6729	2691	9420	12829
Gem.	1844	636	2480	4759	2797	7556	10036
<2007	1366	427	1793	3942	2285	6227	8020
>2006	2322	845	3167	5576	3309	8885	12052

Bron: Statbel, eigen verwerking.

