



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

**Integraal verslag  
van de interpellaties en  
mondelinge vragen**

**Commissie voor de Financiën en de  
Algemene Zaken,**

**belast met de Begroting, de Externe  
Betrekkingen, de Ontwikkelings-  
samenwerking, het Openbaar Ambt en het  
Wetenschappelijk Onderzoek**

**VERGADERING VAN  
MAANDAG 29 JUNI 2015**

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

**Compte rendu intégral  
des interpellations et  
des questions orales**

**Commission des Finances et des  
Affaires générales,**

**chargée du Budget, des Relations  
extérieures, de la Coopération au  
développement, de la Fonction publique et  
de la Recherche scientifique**

**RÉUNION DU  
LUNDI 29 JUIN 2015**

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@bruparlirisnet.be](mailto:criv@bruparlirisnet.be)

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op  
<http://www.parlbruparlirisnet.be/>

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlbruirisnet.be](mailto:criv@parlbruirisnet.be)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
<http://www.parlbruparlirisnet.be/>

**INHOUD****SOMMAIRE****MONDELINGE VRAAG**

4

Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli

aan de heer Guy Vanhengel, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking,

betreffende "de herziening van het kadaster door federale overheid".

**QUESTION ORALE**

4

Question orale de M. Mohamed Ouriaghli

4

à M. Guy Vanhengel, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au développement,

concernant "la révision cadastrale par le fédéral".

*Voorzitterschap: de heer Charles Picqué, voorzitter.  
Présidence : M. Charles Picqué, président.*

## MONDELINGE VRAAG

**De voorzitter.**- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Ouriaghli.

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

**AAN DE HEER GUY VANHENGEL,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BE-  
LAST MET FINANCIËN, BEGROTING,  
EXTERNE BETREKKINGEN EN  
ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,**

**betreffende "de herziening van het  
kadaster door de federale overheid".**

**De voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans).**- We vernamen onlangs in de pers dat de minister van Financiën zijn administratie heeft gevraagd na te gaan hoeveel personeel en middelen er nodig zijn voor een herziening van het kadaster.

*Het kadastraal inkomen (KI), nog steeds een federale bevoegdheid, legt theoretisch de huurwaarde van de gebouwen vast met het oog op de belasting ervan. Het wordt als maatstaf van heffing gebruikt voor het berekenen van de onroerende voorheffing, een gewestelijke bevoegdheid.*

*De laatste herziening van het KI dateert van 1980, op basis van de huurinkomsten van 1975. De meeste panden in het Brussels Gewest zijn dan ook ondergewaardeerd, en het is tijd om een KI op te stellen dat nauwer aansluit bij de realiteit. Een dergelijke hervorming dient evenwel georganiseerd plaats te vinden, zodat de huurders*

## QUESTION ORALE

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Ouriaghli.

### QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

**À M. GUY VANHENGEL, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES FINANCES, DU BUDGET, DES RELATIONS EXTÉRIEURES ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,**

**concernant "la révision cadastrale par le fédéral".**

**M. le président.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Nous avons récemment appris par la presse que le ministre des Finances, Johan Van Overtveldt, avait demandé à son administration d'évaluer les moyens et le personnel nécessaires pour une révision cadastrale.

Le revenu cadastral, qui reste de compétence fédérale, détermine théoriquement la valeur locative des immeubles en vue de leur taxation. Il est, par ailleurs, utilisé comme base imposable pour calculer le précompte immobilier qui, lui, est de compétence régionale.

La dernière révision du revenu cadastral date de 1980, sur la base des revenus locatifs de 1975. Ainsi, la plupart des bâtiments de la Région bruxelloise sont sous-évalués. Il serait donc intéressant d'établir un revenu cadastral plus adapté à la réalité. Toutefois, une telle réforme doit être organisée de manière à ne pas pénaliser directement ou indirectement les locataires et les

*en eigenaars-bewoners niet direct of indirect worden bestraft.*

*Bent u op de hoogte van die beslissing van de federale regering? Heeft zij u daarover geraadpleegd? Wat is uit dat contact voortgevloed?*

*Werd er al een tijdschema opgesteld?*

*Heeft het gewest contact opgenomen met de Administratie van het Kadaster van de Federale Overheidsdienst Financiën, teneinde de kadastrale gegevens bij te werken via de coördinatiestructuur voor kadastrale informatie?*

*Hoe staat het met de samenwerking tussen de gewesten en de gemeenten op dit vlak?*

**De voorzitter.-** De heer Vanhengel heeft het woord.

**De heer Guy Vanhengel, minister (in het Frans).-** *Het kadastraal inkomen is het geschatte jaarlijkse huurinkomen van een vastgoed, verminderd met de onderhouds- en herstellingskosten. Het wordt gebruikt voor de berekening van de onroerende voorheffing. Het systeem is niet meer actueel, omdat het referentiepunt, het kadastraal inkomen dat wordt gebruikt voor het vaststellen van het jaarlijkse netto-inkomen, dateert uit 1975 en dus niet langer aansluit bij de huurwaarden.*

*Die situatie leidt tot een aantal vreemde afwijkingen. Zo ligt het KI van de woningen in de stad doorgaans veel te hoog in vergelijking met dat van grote huizen in landelijk gebied.*

*De studie die de federale regering aankondigt, moet duidelijk maken hoeveel middelen en personeel er nodig zijn om die situatie recht te trekken en de precieze impact van een kadastrale herziening nagaan. De vertrekken moeten hoe dan ook verduwen.*

*Toch moeten we de situatie nuanceren, want bij gebrek aan een algemene perequatie zijn de kadastrale inkomens sterk ondergewaardeerd en lopen de verschillende overheden daardoor tal*

propriétaires habitants.

Avez-vous pris connaissance de cette décision du gouvernement fédéral ? Y a-t-il une véritable volonté du niveau fédéral de mettre en place une révision cadastrale ? Vous a-t-il consulté à ce sujet ? Dans l'affirmative, qu'en ressort-il ?

Un calendrier est-il déjà prévu en la matière ?

Des contacts sont-ils établis entre la Région et l'Administration du cadastre du Service public fédéral (SPF) Finances en vue d'améliorer et de mettre à jour les données cadastrales, notamment par le biais de cette structure de coordination de l'information cadastrale ?

Quel est l'état d'avancement de la collaboration entre les Régions et les communes en cette matière ?

**M. le président.-** La parole est à M. Vanhengel.

**M. Guy Vanhengel, ministre.-** J'ai en effet appris par les médias que si le niveau fédéral compétent n'était pas en mesure de réaliser une révision rapide du revenu cadastral pour des raisons organisationnelles et budgétaires, le ministre Van Overtveldt a néanmoins chargé ses services d'en vérifier la faisabilité et les coûts.

Le revenu cadastral est en théorie le revenu locatif annuel estimé d'un bien immobilier diminué des frais d'entretien et de réparation. Il sert de base au calcul du précompte immobilier. Ce système de calcul est suranné puisque le point de référence, à savoir le revenu cadastral utilisé pour définir le revenu annuel net, date de 1975 et n'a donc plus aucune connexion avec les valeurs locatives actuelles.

Cette situation conduit à certaines distorsions. On peut citer, par exemple, les maisons de maître divisées depuis lors en plusieurs unités, mais disposant toujours d'un seul revenu cadastral, ou encore des maisons rénovées, mais qui sont toujours cadastrées comme n'ayant ni salle de bain, ni chauffage central.

Plus généralement, et il s'agit sans doute de la distortion la plus importante, les habitations en

*van inkomsten mis.*

*Gelet op het hoge kadastrale inkomen van woningen in stedelijk gebied en de sterke toename van de opcentiemen in de onroerende voorheffing vinden heel wat Brusselse gezinnen de belasting die ze betalen om in hun eigen woning te mogen wonen al erg hoog.*

*Eigenaars van een tweede woning betalen overigens niet alleen onroerende voorheffing, maar moeten hun tweede woning ook aangeven in de belastingaangifte. Het kadastraal inkomen wordt toegevoegd aan de overige inkomsten en belast tegen het hoogste tarief, dat kan oplopen tot 50%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. Bovendien moet de eigenaar in heel wat gevallen ook nog belastingen op het tweede verblijf betalen.*

*Het hele fiscale systeem werd enige tijd geleden aangepast. Doordat we het alleen nog over het kadastraal inkomen en een eventuele perequatie hebben, lijkt het wel alsof we alle andere mechanismen zijn vergeten die al jarenlang bestaan en correcties op het systeem aanbrengen.*

*Tot slot zijn er de eigenaars-huurders. Op dit moment worden zij in principe niet belast op hun werkelijke huurinkomsten. We kunnen ons afvragen in welke mate zij zullen blijven investeren, als vastgoed zwaarder wordt belast en wat de gevolgen daarvan voor de huurmarkt en de bouwsector zullen zijn?*

*Als we een grotere fiscale gelijkheid willen, mag een kadastrale herziening in geen geval leiden tot een nieuwe fiscale aderlating voor eigenaars van vastgoed.*

*We moeten tevens een eind maken aan de dubbeltzinnigheid die nog steeds hangt rond het verplicht aangeven van renovatiewerkzaamheden. Enerzijds moedigt de regering het moderniseren van gebouwen aan met premies, maar anderzijds leidt een herziening van het kadastraal inkomen doorgaans tot een toename van de onroerende voorheffing.*

*De Coördinatiestructuur voor patrimonium-informatie (CSPI) wordt weldra operationeel. De raad van bestuur wordt binnenkort samengesteld en zal de uitwisseling van vermogensgegevens*

*milieu urbain ont, la plupart du temps, un revenu cadastral bien trop élevé en comparaison avec les grandes maisons en zone rurale. Nous devons être très attentifs, parce que nous sommes dans une position concurrentielle en matière de revenus cadastraux.*

*L'étude annoncée par le pouvoir fédéral devrait indiquer les moyens et le personnel nécessaires pour rectifier la situation, ainsi que l'impact précis d'une révision cadastrale. Les distorsions doivent donc assurément disparaître.*

*Cependant, il convient de nuancer la situation car, à défaut d'une péréquation générale, les revenus cadastraux sont considérablement sous-estimés et les pouvoirs publics se voient ainsi spoliés de recettes fiscales.*

*Vu le revenu cadastral élevé des logements situés en milieu urbain et la forte augmentation des centimes additionnels sur le précompte immobilier, bon nombre de ménages bruxellois estiment que l'impôt qu'ils paient pour pouvoir vivre dans leur propre habitation est déjà très élevé.*

*Par ailleurs, celui qui possède une seconde résidence devra non seulement payer le précompte immobilier (sans les réductions qui s'appliquent sur la résidence principale), mais également déclarer sa seconde résidence dans sa déclaration d'impôt. Son revenu cadastral s'ajoutera alors aux autres revenus et sera taxé au taux le plus élevé, pouvant atteindre les 50%, majoré des additionnels communaux. Ce n'est pas tout, car dans de nombreux cas, le propriétaire devra également s'acquitter d'une ou de plusieurs taxes locales sur les secondes résidences.*

*Depuis un certain temps, tout le système fiscal a été adapté. Ces règles me donnent l'impression qu'en ne parlant que du revenu cadastral et d'une péréquation éventuelle, on oublie toutes sortes de mécanismes qui existent depuis des années, qui se sont ajoutés à l'ensemble du système fiscal depuis 1975 et qui constituent déjà des corrections apportées au système.*

*Enfin, il reste les propriétaires bailleurs. Actuellement, ils ne sont, en principe, pas taxés sur leurs revenus locatifs réels. La question qui se pose est de savoir dans quelle mesure ils*

*tussen de federale overheid en de drie gewesten organiseren.*

*In overleg met de minister-president en Brussel Plaatselijke Besturen (BPB) zijn we van start gegaan met een inventaris van de behoeften van de gemeenten op dit vlak.*

*De CSPI is essentieel voor het gewest en voor Brussel Fiscaliteit in het bijzonder, onder meer voor de werkzaamheden van het aankoopcomité en de overname van de dienst successie- en registratierechten.*

*Werkgroepen buigen zich over de verschillende juridische aspecten, waaronder die welke verband houden met de bescherming van het privéleven. Een technische groep werkt dan weer aan de integratie van de informaticasystemen.*

*Een betere informatie-uitwisseling moet leiden tot een grotere fiscale rechtvaardigheid. Op lange termijn moeten we blijven zoeken naar een alternatieve techniek voor de berekening van de onroerende voorheffing, volgens criteria die eenvoudig te controleren zijn en de huurwaarde van het pand objectief weergeven. Een dergelijke alternatieve oplossing zou echter niet eenvoudig te vinden zijn.*

continueraient à investir si l'imposition des revenus immobiliers augmentait, et quelles en seraient les conséquences pour le marché locatif et le secteur de la construction.

En bref, si nous voulons tous une plus grande équité fiscale, une révision cadastrale ne peut en aucun cas viser une nouvelle augmentation de la ponction fiscale sur les propriétaires de biens immobiliers, sans autres compensations.

Nous devons, à mon sens, aussi lever l'ambiguïté qui pèse aujourd'hui sur l'obligation de déclarer des travaux de rénovation. D'une part, les pouvoirs publics encouragent la modernisation des bâtiments par le biais de primes et autres aides à la rénovation, d'autre part, une révision du revenu cadastral mène généralement à une hausse du précompte immobilier.

La Structure de coordination de l'information patrimoniale (SCIP) sera bientôt opérationnelle. Son conseil d'administration sera composé très prochainement et elle organisera l'échange d'informations patrimoniales entre l'État fédéral et les trois Régions afin de centraliser les informations dont chaque autorité dispose.

De concert avec le ministre-président et Bruxelles Pouvoirs locaux (BPL), nous venons d'entamer l'inventaire des besoins des communes en la matière.

Le projet de la SCIP est essentiel pour la Région de Bruxelles-Capitale et pour Bruxelles Fiscalité en particulier, notamment au regard des activités du comité d'acquisition et de la reprise à terme du service des droits de succession et droits d'enregistrement.

Des groupes de travail se penchent sur les divers aspects juridiques, dont ceux qui relèvent de la protection de la vie privée. Un groupe technique travaille, pour sa part, notamment à l'intégration des systèmes informatiques.

Un meilleur échange d'informations doit contribuer à une plus grande équité fiscale. C'est l'objectif poursuivi. À plus long terme, il faudra continuer à chercher une technique alternative au revenu cadastral pour calculer le précompte immobilier (PI) selon des caractéristiques qui se contrôlent aisément et reflètent objectivement la

**De voorzitter.**- De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** (*in het Frans*).- *U bent zich blijkbaar ook bewust van de zogenaamde afwijkingen in dit dossier. U kunt erop rekenen dat wij die van nabij zullen blijven volgen.*

*- Het incident is gesloten.*

valeur locative du bien. Mais, à en croire les plus grands experts du pays, une telle solution alternative n'est pas si facile à trouver.

**M. le président.**- La parole est à M. Ouriaghli.

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Je vous remercie pour votre réponse complète. Je constate que vous êtes conscient de ce que vousappelez des "distorsions" dans le cadre de ce dossier. Vous pouvez compter sur nous pour le suivre de près.

*- L'incident est clos.*