

Nieuwsbericht 21.09.2021

Naar een fiscaal evenwicht voor tweede verblijven?

De regering zal naar alle waarschijnlijkheid de belastingvermindering in de personenbelasting voor leningen voor tweede verblijven afschaffen en eigenaars zien zo de kosten voor een tweede verblijf mogelijks beperkt omhooggaan. Misschien een goed moment om eens over een betwisting van de gemeentebelastingen over tweede verblijven na te denken?

Personenbelasting

Investeerders die lenen voor een onroerend goed om aan te wenden als tweede verblijf of om te verhuren, kunnen momenteel nog via hun aangifte in de personenbelasting een belastingvermindering bekomen voor de betaalde interesten (eveneens voor de kapitaalaflossingen en schuldsaldoverzekeringskosten onder bepaalde voorwaarden).

Recent werd in de pers opgepikt dat dit voordeel wellicht op de schop zou gaan, althans voor “nieuwe” leningen. Bestaande leningen zouden niet getroffen worden. Het voordeel staat de laatste jaren reeds onder druk omdat voor de eigen woning alle voordelen inmiddels uitgedoofd zijn, met name door de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen sinds 2020.

Waarschijnlijk zal de eventuele afschaffing van dit (eerder beperkte) voordeel het gedrag van vastgoedinvesteerders niet of slechts heel beperkt veranderen. Toch zien deze investeerders de kosten voor een tweede verblijf opnieuw omhoog gaan en lijkt het nuttig dat zij de rekening voor hun tweede verblijf nog eens opmaken.

Gemeentebelastingen

Anderzijds, een fiscale last die die investeerders in veel gevallen wel zouden kunnen elimineren is de gemeentebelasting op tweede verblijven. Zeker in de gemeenten Knokke-Heist, Koksijde en De Panne kunnen dergelijke belastingreglementen (de creativiteit van de respectieve kustburgemeesters ten spijt) nog moeilijk de grondwettelijke toets doorstaan.

De gemeentebelasting over de tweede verblijven is immers een “compenserende” belasting voor het gebruik van de gemeentelijke voorzieningen aangezien deze eigenaars, in tegenstelling tot de

“echte” inwoners, geen aanvullende personenbelasting betalen.

Echter, in de gemeenten Knokke-Heist, Koksijde en De Panne betalen ook inwoners geen aanvullende personenbelasting zodat er geen ratio legis is voor een “compensatie” in hoofde van de eigenaars van tweede verblijven. Een gemeentebelasting is in dergelijk geval strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

De betrokken gemeenten werden hiervoor al meermaals op de vingers getikt door de (meestal eensgezinde) hoven en rechtbanken, maar bleven desondanks de gemeentebelasting doorvoeren mits een aantal aanpassingen in de bewoordingen van de belastingreglementen.

Het geschil lijkt nu nog maar eens (definitief?) beslecht door van het Hof van Cassatie^[1] en het hof van beroep te Gent^[2]. Recente arresten laten geen enkel argument van de betrokken kustgemeenten overeind en oordelen dat er geen relevante verantwoording is voor een belasting op de tweede verblijven.

De rechtspraak is in lijn met de vroegere rechtspraak over de belastingen over tweede verblijven. Verwacht wordt wel dat de gemeenten niet op eigen initiatief de belastingreglementen richting prullenbak zullen gooien. Toch is opnieuw maar eens bewezen dat eigenaars van tweede verblijven gelegen te Knokke-Heist, Koksijde en De Panne in goede papieren zijn indien zij de gemeentebelasting willen aanvechten middels een administratieve of gerechtelijke procedure.

^[1] Cass. 17 mei 2018, F.17.0032.N, LRB 2018.3, 54 en RW 2018-19, afl. 34, 1336 (Koksijde).

^[2] Zie o.a.: Gent 9 april 2019, 2018/AR/137, LRB 2019.2, 52 (Koksijde); Gent 3 december 2019, 2019/AR/23, LRB 2019.4, 67 (De Panne).

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com