

# Hoeveel huizen bezit de modale Vlaming?

Wim Van Lancker, Sarah  
Kuypers en Wouter Ryckbosch

Deze zomer bereikte Michel I een akkoord over een tax shift. Heel wat maatregelen moeten nog worden uitgewerkt, maar wat er niet in staat is natuurlijk wel al duidelijk. Zo wordt er met geen woord gerept over een verschuiving van de belastingdruk naar inkomsten uit onroerend vermogen. Bij de meerderheidspartijen van Michel I leeft immers de perceptie dat een tax shift naar vermogens via de onroerende inkomsten voornamelijk de modale Vlaming zou treffen. Maar klopt dit wel? Hoog tijd om de perceptie aan de realiteit te toetsen. Want hoeveel huizen bezit de modale Vlaming nu eigenlijk? En welke lessen kunnen we daaruit trekken voor de tax shift?

### ‘TAX SHIFT. CHECK.’

Deze triomfantelijke tweet stuurde minister van Werk Kris Peeters (CD&V) op 23 juli de wereld in. De meerderheidspartijen hadden na lang onderhandelen een raamakkoord gesloten over de langverwachte verschuiving van de belastingdruk van arbeid naar consumptie, ecologie en vermogen. Het doel? Het versterken van de competitiviteit, het creëren van jobs en het verhogen van de koopkracht, zonder daarbij de belastingdruk te verhogen.

In de nasleep van de triomfantelijke tweets van de meerderheidspartijen ontspon zich een klasieke links-rechts discussie. Voor links was het duidelijk dat de gezinnen het gelag betalen en dat de grote vermogens de dans ontspringen, voor rechts was dit een belangrijke stap in de richting van meer competitiviteit.

Hoewel er nog geen duidelijkheid is over de concrete uitwerking van de maatregelen, bevat het raamakkoord in grote lijnen volgende ingrediënten: een verlaging van de personenbelasting die de lage en middeninkomens 100 euro netto extra moet opleveren, en een verlaging van de lasten op arbeid door een lineaire verlaging van de werkgeversbijdragen van 33% naar 25%. Om dit te financieren worden de BTW op elektriciteit (opnieuw) en de accijnzen verhoogd, wordt er bespaard op de werking van de sociale zekerheid en is het de bedoeling een zogenaamde vettaks of suikertaks in te voeren. Een deel(tje) van de belastingverschuiving wordt gefinancierd door de vermogens: de roerende voorheffing stijgt van 25% naar 27% en er komt een zogenaamde speculatietaks, maar de geraamde opbrengsten daarvan zijn beperkt in verhouding tot het volledige bedrag van de tax shift.<sup>1</sup>

Op het eerste zicht lijken niet zozeer ‘de’ gezin-

nen de grote verliezers (al is het nog onduidelijk op welke manier de beloofde koopkrachtverhogende maatregelen zullen worden uitgewerkt en welke prijsverhogingen wel en niet in de index zullen worden doorgerekend), maar vooral de mensen die van een uitkering moeten rondkomen. Koopkrachtverhogingen via een verlaging van de personenbelasting hebben voor hen weinig zin zonder dat dit wordt omgezet in een belastingkrediet, maar zij worden verhoudingsgewijs wel zwaarder getroffen door de stijging van de BTW en de accijnzen. Hetzelfde geldt voor de vettaks. Bovendien is het erg twijfelachtig dat een lineaire lastenverlaging voor deze mensen voor extra jobs zal zorgen, en dat geldt *a fortiori* voor laagproductieve sectoren die vaak al in aanmerking komen voor een rist aan gerichte verlagingen van de patronale bijdragen.<sup>2</sup> Bovendien zorgt een verlaging van de werkgeversbijdrage voor minder inkomsten voor de sociale zekerheid, wat dan weer gecompenseerd moet worden door besparingen, met name in de ziekte- en werkloosheidsuitkeringen. Deze besparingen treffen de niet-werkenden dubbelop. Dat neemt overigens niet weg dat er wel degelijk efficiëntiewinsten te behalen zijn binnen de sociale zekerheid. Alleen zou het doel dan moeten zijn om een *effectievere* sociale zekerheid te hebben (met aandacht voor de verdeling van de lusten en de lasten), niet om lineaire lastenverlagingen te compenseren.

Het akkoord valt niet alleen op door wat er wél in staat, maar ook (en misschien vooral) door wat er níét in staat. Zo wordt er met geen woord gerept over een verschuiving van de belastingdruk naar inkomsten uit *onroerend* vermogen, nochtans een piste die in een recent rapport van de Hoge Raad van Financiën naar voren wordt geschoven als een van de weinige maatregelen die zou ‘*toelaten een aanzienlijke vermindering van de belastingdruk op arbeid te financieren*’.<sup>3</sup>

In de maanden die aan het akkoord over de tax shift voorafgingen ontspon zich een bijwijlen felle discussie over het verschuiven van de belastingdruk naar onroerende inkomsten. Kris Peeters bond in mei de kat de bel aan met het voorstel om de onroerende voorheffing te verhogen voor alle huizen die niet als gezinswoning dienen. Open VLD en N-VA reageerden als door een wesp gestoken. 'Je kunt wel mikken op dat ene procent van echte rijken, maar voor je het weet belast je weer de modale Vlaming', wist Matthias Diependaele van N-VA. 'Wie heeft zo'n tweede woning? Vaak gaat het om gepensioneerden die een huis of een appartement verhuuren om hun eigen bescheiden pensioentje aan te vullen. Als je die mensen extra belast, tref je de verkeerde groep', klonk het bij Bart Somers van Open VLD. Vreemd genoeg nam ook Peeters' partijgenoot Koen Vandenneuvel min of meer afstand van het oorspronkelijke voorstel: 'Veel Vlamingen bezitten een tweede woning, weinigen een derde, laat staan een veelvoud daarvan.'

Maar klopt het wel dat een tax shift naar vermogens via de onroerende inkomsten voornamelijk de modale Vlaming zou treffen?

### WIE HEEFT VASTGOED BUITEN DE EIGEN WONING?

De *Eurosystem Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) laat toe om het vermogen van de Belgen in kaart te brengen voor het jaar 2010. Eerder onderzoek van het Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck<sup>4</sup> op basis van de HFCS-data bracht het vermogensbezit van Belgische gezinnen reeds in kaart. Hieruit bleek dat ongeveer 16% van de gezinnen vastgoed bezit naast de woning waarin men woont. Wanneer we als voorwaarde stellen dat gezinnen ook de woning waarin ze wonen daadwerkelijk moeten bezitten, daalt dit aandeel naar 13%. Hoewel we

geen data specifiek voor Vlaanderen hebben lijkt de stelling dat 'veel Vlamingen' een tweede woning bezitten op zijn minst overdreven.

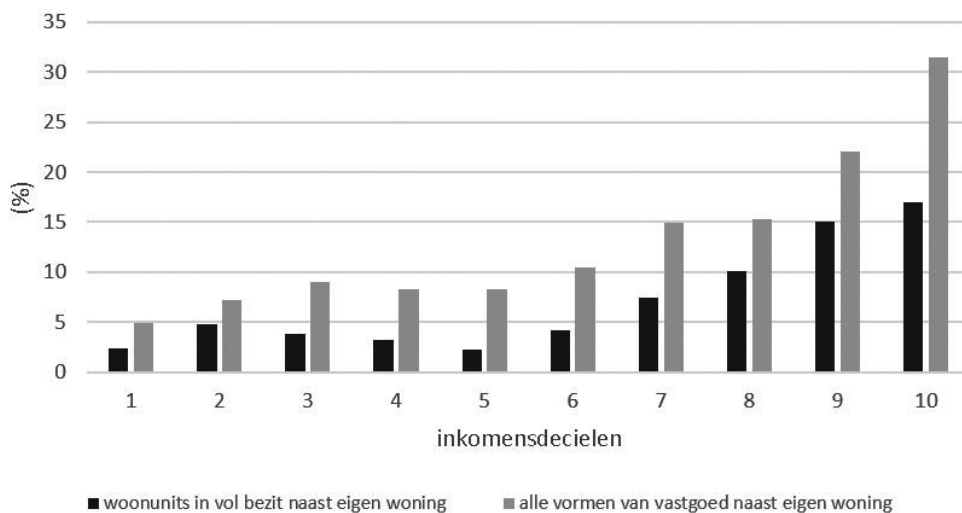
Maar hoe is het bezit van andere woningen verdeeld over de inkomens in België?

Figuur 1 toont het bezit van vastgoed naast de eigen woning over de Belgische inkomensverdeling. Belgische gezinnen worden hier onderverdeeld in tien gelijke groepen (inkomensdecielen) op basis van hun gestandaardiseerd netto beschikbaar gezinsinkomen en gerangschikt van laag (1) naar hoog (10). Gestandaardiseerd wil zeggen dat er wordt gecorrigeerd voor gezinsgrootte. Er zijn uiteraard andere indelingen mogelijk (zoals een indeling op basis van vermogensbezit) maar die leveren geen fundamenteel andere resultaten op. We maken ook het onderscheid tussen alle vormen van vastgoed (huizen, appartement, appartementsgebouwen, garages, grond, industriële gebouwen, kantoren) enerzijds en woonunits in vol bezit (huizen, appartement en appartementsgebouwen) anderzijds.

Meer dan 30% van de hoogste inkomensgroep in België bezit ander vastgoed naast de eigen woning. Bij de laagste inkomens is dat aandeel veel kleiner: 5% in de laagste inkomensgroep, en 5 à 10% van de gezinnen in de daaropvolgende vijf inkomensgroepen. Meer gedetailleerde analyses leren dat als gezinnen in de laagste en middelste inkomensgroepen vastgoed bezitten naast de eigen woning, het vaak gaat om kleinere vormen van vastgoed zoals garages of een klein stuk grond. Wanneer het gaat over een huis of appartement blijken deze gezinnen voornamelijk mede-eigenaar te zijn, waarbij ze slechts een beperkt aandeel van de totale waarde in hun bezit hebben.

Wanneer we alleen woonunits (huizen, appar-

**Figuur 1: Bezit van vastgoed naast de eigen woning per inkomensgroepen, België, 2010.**



Bron: HFCS.

tementen en volledige appartementsgebouwen) in volle eigendom in beschouwing nemen, dan zien we dat het aantal huishoudens dat nu nog vastgoed bezit in alle inkomensgroepen veel lager is. De daling is voornamelijk sterk in de middelste groepen; alleen in de twee hoogste inkomensgroepen hebben meer dan 10% van de gezinnen woonunits in volle bezit naast de eigen woning.

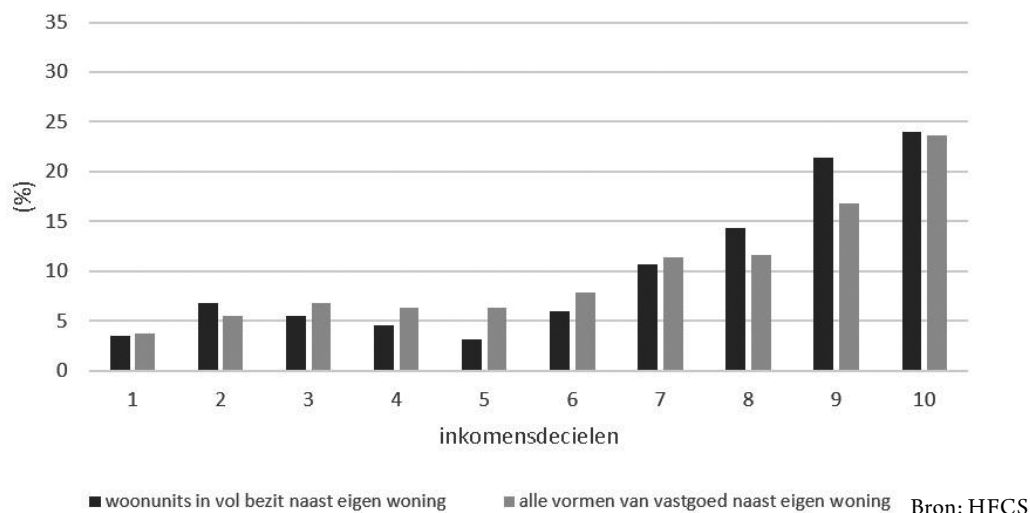
Figuur 1 toonde het *aandeel* van de gezinnen met vastgoed naast de eigen woning binnen elke inkomensgroep; Figuur 2 toont de *verdeling* van het totale vastgoedbezit over de inkomensgroepen. Hier zien we dat van alle vastgoed buiten de eigen woning, iets meer dan 40% geconcentreerd is bij de twee hoogste inkomensgroepen. Wanneer we ons beperken tot woonunits, stijgt dat aandeel naar 45%. Ter vergelijking: de onderste helft van de gezinnen moet het stellen met een aandeel van 24%. Het bezit van vastgoed naast de eigen woning is duidelijk ongelijk verdeeld in de samenleving.

## HOE ZIT DAT MET DIE MODALE VLA-MING?

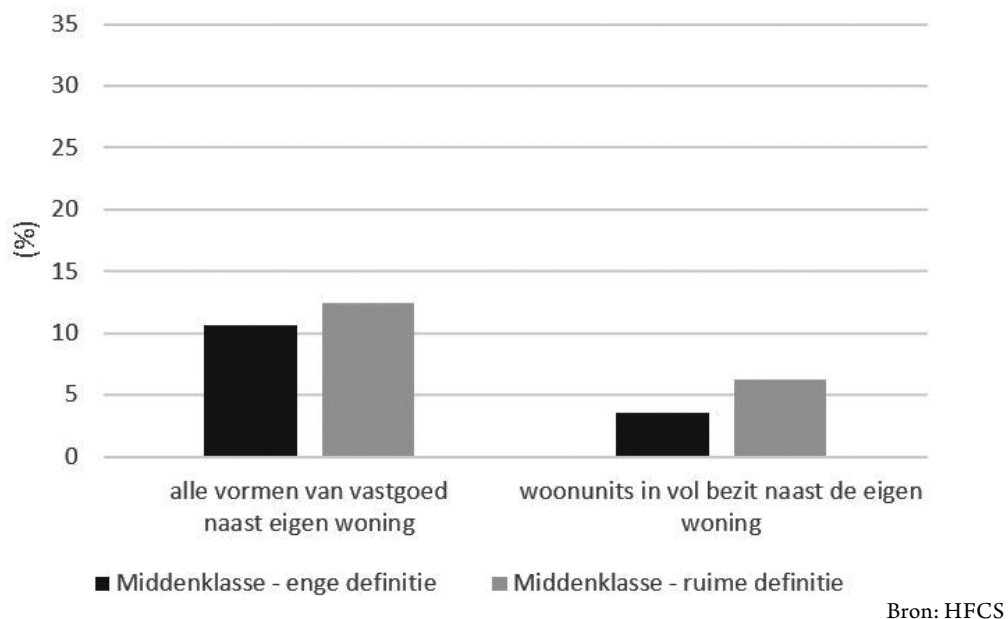
Er zijn verschillende mogelijkheden om de ‘middenklasse’ af te bakenen. In Figuur 3 testen we zowel een enge als een ruime definitie van de middenklasse, gebaseerd op het beschikbare gezinsinkomen. Volgens de enge definitie bestaat de middenklasse uit gezinnen met een gestandaardiseerd netto beschikbaar gezinsinkomen tussen 80 en 120% van het mediane inkomen (de groep gezinnen rond het middelste inkomen, dus) terwijl de (erg) ruime definitie alle inkomens boven de armoedegrens en onder de top 10% rijkste huishoudens als middenklasse beschouwt.

Wanneer we een strikte definitie van de middenklasse hanteren zien we dat 10% van deze gezinnen ander vastgoed bezit naast de eigen woning. Dit daalt naar 4% wanneer we alleen woonunits in vol bezit in beschouwing nemen. Een ruime definitie van de middenklasse (zodat

**Figuur 2: Verdeling van vastgoed naast de eigen woning over inkomensgroepen, België, 2010.**



**Figuur 3: Bezit van vastgoed naast de eigen woning, Belgische middenklasse, 2010.**



iedereen behalve de arme en de rijkste gezinnen) levert een zeer gelijkaardig beeld op: 12% bezit ander vastgoed, slechts 6% heeft huizen en appartementen in vol bezit.

Het is, kortom, onwaar dat een belastingverschuiving naar woningbezit buiten de eigen woning voornamelijk de modale Vlaming zou treffen.

#### EN WAT MET DE GEPENSIONEERDEN?

Het is wel correct dat gepensioneerden oververtegenwoordigd zijn in de gezinnen die vastgoed bezitten buiten de eigen woning. Van de middenklassers die woonunits in vol bezit hebben naast de eigen woning, zijn 50% (enge definitie) of 42% (ruime definitie) 65-plus. Maar klopt de uitspraak dat het vaak gaat om gepensioneerden die hun eigen kleine pensioentje aanvullen met inkomsten uit het verhuren van een huis of appartement?

Om dat na te gaan vergelijken we het gemiddelde

pensioen van gepensioneerde gezinnen met extra woonunits in vol bezit naast de eigen woning met het gemiddelde pensioen van alle Belgische gepensioneerde gezinnen. Het gemiddelde pensioen van gepensioneerden met extra woonunits in vol bezit blijkt 23% hoger te liggen dan het gemiddelde pensioen van alle gepensioneerden.

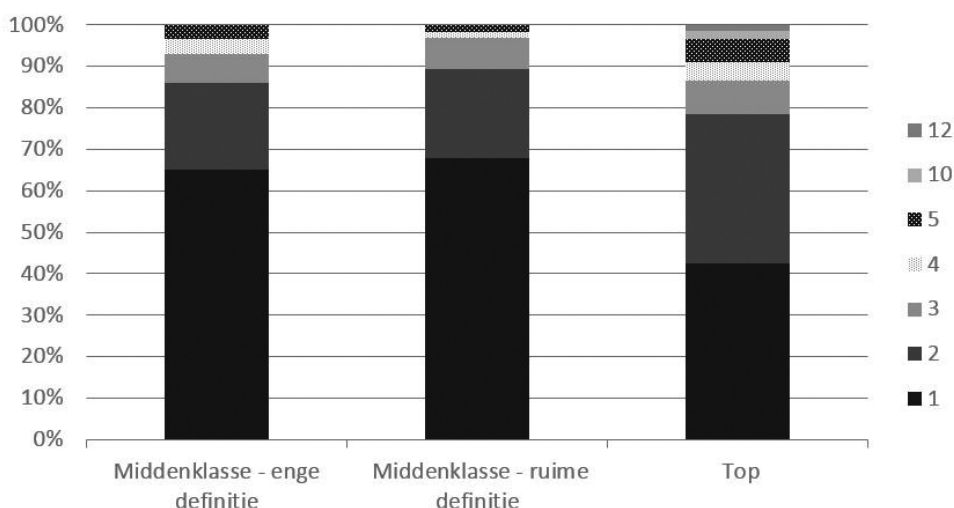
Met andere woorden: de gepensioneerden die in het bezit zijn van woonunits, hebben ook een bovengemiddeld pensioen.

#### DRIE HUIZEN OF MEER

Tot slot kunnen we nagaan wie van de gezinnen in het bezit van vastgoed buiten de eigen woning meerdere woonunits bezit. In het politieke discours wordt er vaak een onderscheid gemaakt tussen zij die twee woonunits bezitten en zij die drie of meer woonunits bezitten.

We kijken hiervoor in Figuur 4 naar het aantal

**Figuur 4: Aantal woonunits in vol bezit naast de eigen woning, Belgische middenklasse en top, 2010**



Bron: HFCS

woonunits in vol bezit dat gezinnen bezitten naast hun eigen woning voor dezelfde twee definities van de middenklasse als hierboven en contrasteren dit met de top 10% rijkste huishoudens. Ongeveer 65% van de gezinnen in de middenklasse heeft slechts 1 extra woonunit in vol bezit, iets meer dan 20% bezit 2 stuks en 15% bezitten 3 tot 5 woonunits. Deze laatste vertegenwoordigen echter zeer weinig gezinnen (15% van 4% gezinnen die extra woonunits bezitten, zie boven). In de top zien we een heel ander verhaal: het aandeel gezinnen met 1 extra woonunit in vol bezit is ongeveer 43%, meer dan 40% bezit 2 of 3 stuks en de maxima lopen zelfs op tot 12 verschillende woonunits.

#### LESSEN VOOR DE TAX SHIFT

Onze resultaten tonen, *contra* de beweringen van de meerderheidspartijen, dat een verschuiving van de belastingdruk van arbeid naar onroerend vermogen voornamelijk de hogere inkomens zou raken en de middenklasse grotendeels buiten schot zou laten. Wat is de weg voorwaarts?

Wie vandaag een huis of appartement verhuurt aan particulieren betaalt geen belasting op de huurinkomsten, maar wel op het geïndexeerd kadastraal inkomen (verhoogd met 40%). Dat kadastraal inkomen is een schatting van de huurwaarde van het pand, maar is door gebrek aan herwaarderingen sinds de jaren 1970 sterk onderschat. Een eerste optie is dan ook om het kadastraal inkomen te herwaarderen. Een proefballonnetje in die richting werd door Open VLD en N-VA echter meteen neergeschoten. Dat zou binnen de huidige fiscale regelgeving immers repercussies hebben voor de belastingdruk van alle huiseigenaars.

Een tweede piste is om de werkelijke huurinkomsten te belasten in plaats van het kadastraal inkomen. Dat is ook wat wordt voorgesteld in

het rapport over de hervorming van de personenbelasting dat recent werd voorgesteld door de *Antwerp Tax Academy*<sup>5</sup>, en dat is ook wat de OESO adviseert. Het bovenvermelde rapport van de Hoge Raad van Financiën (HRF) raamt de opbrengst van het belasten van de werkelijke huurinkomsten op om en bij de 3 miljard euro.

Een derde piste is het belasten van de waardevermeerdering van onroerend goederen. De OESO laat in een recente studie<sup>6</sup> zien dat over de laatste drie decennia de huizenprijzen in België veel sterker zijn gestegen dan in andere West-Europese landen. Gezien de verdeling van het vastgoed is deze stijging voornamelijk ten goede gekomen aan de gezinnen met de hoogste inkomens. De HRF rekende uit dat dergelijke belasting (met uitsluiting van de eigen woning) op (middel) lange termijn 13,7 miljard euro kan opbrengen.

#### FOUTIEVE PERCEPTIE

Na het bezit van beursgenoteerde aandelen en vermogen uit zelfstandige beroepsactiviteit, is vastgoed buiten de eigen woning het vermogensbestanddeel dat het meest geconcentreerd is bij de hoogste inkomensgroepen in België. Het is een mythe dat veel Vlamingen een tweede woning bezitten, laat staan de modale Vlaming. Het klopt dat gepensioneerden een groot deel uitmaken van de gezinnen die vastgoed bezitten buiten de eigen woning, maar dat zijn niet de gepensioneerden met een klein pensioentje.

Heel wat economen hebben zich de voorbije decennia gebogen over de politieke gevolgen van economische ongelijkheid. Zij argumenteren dat de relatie tussen ongelijkheid en democratie een soort omgekeerde U-curve volgt. Enerzijds wordt vastgesteld dat hoe ongelijker de welvaart in een democratie verdeeld is, hoe sterker de meerderheid geneigd zal zijn om te stemmen



voor herverdeling. Anderzijds is er ook een grens aan dat mechanisme: Thomas Piketty en anderen waarschuwen immers precies voor de uitholling van de democratie wanneer de ongelijkheid (en de rijkdom van de top 1%) té groot wordt.

In het licht van dergelijke theorieën lijkt het paradoxaal dat in tijden waarin de economische ongelijkheid in de meeste landen sinds decennia opnieuw aan het stijgen is, de democratische steun voor een politieke agenda van herverdeling niet evenredig groeit. Het voorbeeld van het huisbezit stemt daarbij tot nadenken. Voor de politici die aan het roer staan lijkt het aannemelijk dat het de modale Vlaming is die vastgoed naast de eigen woning verhuurt - in plaats van in hoofdzaak de top 20% van de inkomensverdeling. Dat hoeft wellicht niet te verwonderen. Politici verdienen bovengemiddeld goed. Hun dagelijkse ervaring is niet die

van de modale Vlaming. Weinig mensen zijn in staat om de ervaring van zichzelf en hun directe omgeving te positioneren ten opzichte van de rest van de samenleving. Politici zijn daarin geen uitzondering.

Dit alles roept de vraag op of het niet vooral de foutieve *perceptie* van ongelijkheid in plaats van de *werkelijke* ongelijkheid is die de vraag naar herverdeling bepaalt, en dus het politieke draagvlak voor een tax shift naar vermogen.

Kortom, er is nood aan een politiek debat over de verschuiving van de belastingdruk naar vastgoed dat gebaseerd is op de feitelijke verdeling van vastgoed, in plaats van op foutieve percepties. Zolang de perceptie van ongelijkheid bij zowel de politieke klasse als bij de modale Vlaming niet strookt met de reële ontwikkeling ervan hoeft het wellicht niet te verbazen dat een ware tax shift naar vermogens dode letter blijft.

### Wim Van Lancker<sup>a</sup>, Sarah Kuypers<sup>a</sup> en Wouter Ryckbosch<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck, Universiteit Antwerpen

<sup>b</sup> Centrum voor Stadsgeschiedenis, Universiteit Antwerpen

#### Noten

1/ Zie bijvoorbeeld de berekeningen van bediendenbond CNE, met bijhorende begrotingstabellen, op <http://www.cne-gnc.be/index.php?m=151&n=2922>.

2/ Zie hierover Vandellannoote, D. & Bogaerts, K. (2014). Het gebruik van lastenverlagingen in België en hun impact op het tewerkstellingsniveau. *Over.Werk*, 24(4), pp. 108-115.

3/ Hoge Raad van Financiën (2014). *Een tax shifting ten voordele van arbeid en bredere belastinggrondslagen. Scenario's voor een globale en significante belastinghervorming*. [http://financien.belgium.be/nl/over\\_de\\_fod/hoge\\_raad\\_van\\_financien/adviezen\\_en\\_verslagen/](http://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/hoge_raad_van_financien/adviezen_en_verslagen/).

4/ Kuypers, S. en Marx, I. (2014). *De verdeling van de vermogens in België*. CSB Bericht. Centrum

voor sociaal beleid Herman Deleeck. <http://www.centrumvoorsociaalbeleid.be>.

5/ Antwerp Tax Academy (2014). *De hervorming van de personenbelasting*. Eindverslag onderzoeksovereenkomst Universiteit Antwerpen – FOD Financiën.

6/ OESO (2015). *In it together: Why Less Inequality Benefits All*. Paris: OECD Publishing. Zie p. 246.