

FAQ: actualisatie van het kadastraal inkomen

1. Hebben andere bewoners ook een brief ontvangen in verband met de actualisatie van de comfortelementen?

Ja, de gemeente heeft een modelbrief overgemaakt naar de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie Opmetingen en Waarderingen. De brief werd vervolgens verstuurd door deze administratie, welke tevens de ontvangers heeft bepaald. Zo werden er circa 2.300 brieven verstuurd.

2. Waarom wordt er alleen gepeild naar centrale verwarming en badkamer als comfortelement? In deze tijden zijn er toch meer comfortelementen die als basis kunnen worden beschouwd?

Er zijn heel wat comfortelementen die de dag van vandaag als basis worden aanzien. Echter voor de actualisatie van de kadastrale inkomens zijn alleen centrale verwarming en badkamer van belang.

3. Gaat dit financiële gevolgen hebben voor mij als persoon?

De gegeven antwoorden kunnen invloed hebben op het kadastraal inkomen. De kadastrale inkomens zullen binnen het wettelijke kader worden aangepast door MEOW (kadaster) rekening houdend met de comfortelementen. Het kadastrale inkomen betreft de basis voor de onroerende voorheffing. De onroerende voorheffing zal mogelijks stijgen. De eigenaar heeft echter wel een tijd voordeel gehad van minder onroerende voorheffing te betalen dan werkelijk verschuldigd.

4. Hoe wordt het kadastraal inkomen bepaald?

Bij de bepaling van het kadastraal inkomen wordt er rekening gehouden met de kenmerken van het gebouw en met de normale huurprijzen van vergelijkbare percelen in de nabije omgeving. Zo wordt er gekeken naar het type bebouwing (open, halfopen of gesloten bebouwing), de vloeroppervlakte, het aantal verdiepingen en aantal kamers, kwaliteit van afwerking, kelder/zolder/garages, centrale verwarming en het aantal badkamers.

Het kadastraal inkomen bedraagt de netto huurinkomsten gedurende een jaar (met referentietijdstip 1/1/1975). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De indexatiecoëfficiënt van 2020 bedraagt 1,8492.

5. Welke werken verhogen het kadastraal inkomen?

Verbouwingen welke de bewoonbare oppervlakte en/of het comfort verhogen. Onder een hellend dak wordt de bewoonbare oppervlakte gecorrigeerd afhankelijk van de hellingsgraad.

De werken die een verhoging van het kadastraal inkomen kunnen veroorzaken zijn volgende: installatie van een extra badkamer, het ombouwen van een zolder tot een slaapkamer of het plaatsen van centrale verwarming. Wanneer de bewoonbare oppervlakte wordt vergroot door bv. het bouwen van een veranda kan het kadastraal inkomen verhogen.

Echter wanneer er energiebesparende investeringen worden gedaan zoals de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp, de isolatie van muren, dak en/of vloer, vervanging van enkel glas door dubbel of driedubbele beglazing, het plaatsen van thermostatische kranen, de vervanging van een oude verwarmingsketel door een energiezuinige ketel en de

werkzaamheden om een woning om te bouwen tot een energiezuinig passiefhuis, geven deze werken geen aanleiding tot een verhoging van het kadastraal inkomen.

6. Wat als ik geen bezoek ter plaatse wens?

De aanwijzend schatter zal in eerste instantie een plaatsbezoek voorstellen. Indien deze datum niet past voor u, kan u contact opnemen om een andere datum af te spreken.

Wanneer u geen bezoek wenst, zal de aanwijzend schatter zelf een inschatting maken door de woning van buitenaf te beoordelen. Dit kan echter in u nadeel zijn als de aanwijzend schatter de actuele toestand beter inschat dan hij werkelijk is. Om een zo correct mogelijke schatting uit te voeren is een plaatsbezoek aan te raden zodat er achteraf ook geen discussie mogelijk is.