

Immobilienvorabzug

**Wissenswertes über Katastereinkommen und
Immobilienvorabzug**



Ausgabe 30.03.2012

Eine Informationsübersicht des Bürgerbüros

Bürgerbüro – Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen
Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83
Mail : stoffels.edmund@skynet.be
Internet : www.stoffels-edmund.be

Verantwortlicher Herausgeber : Edmund Stoffels, Regionalabgeordneter

Quelle : www.minfin.fgov.be
und « Almanach du Contribuable »

Immobilienvorabzug

Seit Januar 2005 ist eine neues Regelwerk in Kraft. Es ist anwendbar auf alle Besitzer einer Wohnung, die keine Zinsen mehr steuerlich absetzen, die für ein in 2004 oder davor getätigtes Hypothekendarlehen gezahlt werden. Solange Sie dafür Zinsen zahlen, bleibt die alte Regelung anwendbar, und zwar bis zum Ende des Hypothekendarlehens.

Bis dato wurde das Katastereinkommen doppelt angeführt : einmal um den Immobilienvorabzug zu berechnen, ein zweites mal bei der Einkommenssteuererklärung. Überstieg das Katastereinkommen für 2005 den Wert von 4.170 € (zzgl. 350 € für den Partner) dann war der Betrag, der über diesem Limit lag, auch im Rahmen der Einkommenssteuer steuerbar. In Zukunft bleibt nur noch die Berücksichtigung des Katastereinkommens zwecks Berechnung des Immobilienvorabzugs, egal wie hoch der Katasterwert der Wohnung ist.

Das Katastereinkommen einer Immobilie.

Jede Immobilie hat einen Katasterwert, anhand dessen das Katastereinkommen berechnet wird. Das Katastereinkommen dient dem Zweck, die jährlich zu entrichtende Immobiliensteuer zu berechnen.

Das Katastereinkommen einer Wohnung entspricht 60 % vom durchschnittlichen Jahres-Netto-Mietwert (1975) dieser Wohnung. Der Katasterwert ist unterschiedlich zB. je nach Alter, Lage, Zustand und Ausstattung des Objektes. So kann z.B. für eine Wohnung derselben Größe und Qualität im Stadtzentrum mehr Miete gefragt werden als in einer ländlichen Region. Damit ist aber auch festgelegt, dass die Wohnung in Stadtmitte einen höheren Katasterwert hat als dieselbe Wohnung in einer Landgemeinde.

Für jemanden, der seine eigene Wohnung bewohnt, berechnet sich das Katastereinkommen im Vergleich zwischen dieser Wohnung und einer Vielzahl vergleichbarer Wohnungen. Die der Berechnung des Katastereinkommens zugrunde liegenden Mieteinkommen werden den Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst.

Der Steuerpflichtige ist aufgefordert, der Katasterverwaltung binnen 30 Tagen nach

- Abschluss der Umänderungsarbeiten
- Einzug in die neue Wohnung
- Änderung der Nutzung eines bis dato nicht bewohnten Gebäudes

die Mitteilung darüber zu machen. Folgen Sie dieser Anweisung nicht, können Sie vom Finanzministerium belangt werden.

Nach dem Einzug in die Wohnung teilt Ihnen das Finanzministerium den errechneten Katasterwert mit. Wenn Sie binnen 2 Monaten nicht per Einschreiben reagieren, gilt dieser als definitiv. Andernfalls können Sie einen Gegenvorschlag einreichen. In diesem Fall werden sie einen Kompromiss mit dem Finanzministerium suchen müssen. Falls kein Kompromiss gefunden werden kann, entscheidet der Friedensrichter.

Seit 1979 hat keine Revision des Katastereinkommens mehr stattgefunden, deshalb werden alle Werte auf den 01.01.1975 zurückgerechnet. Seit dem Gesetz vom 28.12.1990 wird das Katastereinkommen dem Verbraucherindex (2011 = **1,5790**) angepasst. (Quelle : <http://www.minfin.fgov.be>)

Neuberechnungen des Katastereinkommens erfolgen bei Bau- und Parzellierungsgenehmigungen, d.h. wenn eine bestehende Wohnung vergrößert wird, wenn sie umgebaut oder in bedeutendem Umfang

verändert bzw. wenn der Wohnkomfort verbessert wird, wenn Parzellen zusammengelegt oder geteilt werden, oder wenn die Grenzen zwischen Parzellen neu festgelegt werden. Der Steuerzahler muss von sich aus der Katasterverwaltung mitteilen, wann die Arbeiten beendet wurden. Es kommt zur Neubewertung des Katastereinkommens, wenn das bestehende Katastereinkommen min. um 50 € gemindert oder aufgestockt wird.

Dieses Katastereinkommen muss bei der Einkommenssteuererklärung angegeben werden.

Beim Kauf einer Wohnung sollten Sie darauf achten, ob der Katasterwert über oder unter dem Betrag von 745 € liegt. Wenn er darunter liegt, wird die Wohnung als bescheidene Wohnung gewertet. In diesem Fall werden die Einregistrierungsgebühren gesenkt. Es ist also ratsam, Sanierungsarbeiten, aufgrund derer der Katasterwert steigen wird, erst nach dem Kauf zu tätigen. Dies gilt auch für die Übertragung von Altbauten von Eltern, Großeltern an Kinder oder Enkel.

Katasterwert als Berechnungsgrundlage für den Immobilienvorabzug

Der Immobilienvorabzug wird auf der Grundlage des Katastereinkommens berechnet.

Die Wallonische Region kassiert 1.25 % des Katastereinkommens (indexiert), die Provinz 18,75 % (oder 1.500 Zuschlagshundertstel). Rechenbeispiel : Bei einem Gebäude von einem Katasterwert von 1.000 € kassieren die Wallonische Region 12,5 € und die Provinz 187,5 €.

Die einzelnen Gemeinden kassieren unterschiedliche Beträge je nachdem wie viel Zuschlagshundertstel in der Gemeinde erhoben werden. Wenn z.B. eine Gemeinde 1.700 Zuschlagshundertstel berechnet, dann kassiert sie für jeden €, den die Region erhält, zusätzlich 17 € zugunsten der Gemeindekasse.

Nachstehend die Tabelle, wie viel je Gemeinde vom indexierten Katasterwert jährlich an Immobilienvorabzug berechnet und wie sich diese Summe auf die Gemeinde, die Provinz und die Wallonische Region verteilen wird.

		Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total
Süden der Deutschsprachigen Gemeinschaft					
Amel	1.200 Zuschlagshundertstel	15 %	18.75 %	1.25 %	35 %
Burg Reuland	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Büllingen	1.900 Zuschlagshundertstel	23.75 %	18.75 %	1.25 %	43.75 %
Bütgenbach	2.000 Zuschlagshundertstel	25 %	18.75 %	1.25 %	45 %
Sankt Vith	1.700 Zuschlagshundertstel	21.25 %	18.75 %	1.25 %	41.25 %
		Gemeinde	Provinz	Wall. Region	Total
Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft					
Eupen	2.700 Zuschlagshundertstel	33.75 %	18.75 %	1.25 %	53.75 %
Kelmis	2.400 Zuschlagshundertstel	30 %	18.75 %	1.25 %	50 %
Raeren	1.950 Zuschlagshundertstel	24.37 %	18.75 %	1.25 %	44.37 %
Lontzen	2.200 Zuschlagshundertstel	27.5 %	18.75 %	1.25 %	47.5 %

Den Immobilienvorabzug zahlt immer derjenige, der zum 1. Januar eines Jahres ein dingliches Recht auf die Wohnung hat (Eigentümer, Erbpächter, Nutznießer ...), nicht jedoch der Mieter. Sollten Sie eine Wohnung zum 01. Januar besitzen und diese im Verlauf des Jahres verkaufen, werden Sie den Immobilienvorabzug noch für das gesamte Jahr zahlen müssen. Gegenüber dem Finanzamt bleiben Sie der Steuerpflichtige.

Der Immobilienvorabzug wird zum ersten mal fällig in dem Jahr, das dem Einzug in die Wohnung folgt. Sollte sie z.B. im Dezember in die neue Wohnung einziehen, werden Sie als deren Besitzer für

das kommende Jahr Immobilienvorabzug zahlen müssen. Wenn Sie jedoch erst ab Neujahr einziehen, wird der Immobilienvorabzug erst ein Jahr später zu zahlen sein.

Ermäßigungen in der Höhe des Immobilienvorabzugs

können gewährt werden im Fall einer als bescheiden eingestuften Wohnung, oder wenn der Hauptnährer der Familie behindert ist, bei Kriegsinvaliden, wenn Kinder oder andere Personen mit einer Behinderung zu Lasten des Steuerpflichtigen sind, oder wenn die Wohnung unbesetzt, beschädigt oder abgerissen wird. Diese Ermäßigungen des Immobilienvorabzugs kommen nur dem Besitzer zugute. Alle anderen Ermäßigungen können entweder vom Besitzer oder vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Ermäßigung gilt nur für den privat genutzten Teil des Gebäudes.

Bescheidene Wohnung (Katasterwert unter 745 €).

Die Ermäßigung des Immobilienvorabzugs (Zuschlaghundertstel inbegriffen) beläuft sich auf 25 %. Sie wird auf 50 % erhöht während der ersten 5 Jahre, in denen der Immobilienvorabzug bezahlt werden muss. Vorausgesetzt, ihnen wurde keine Bauprämie und keine Kaufprämie zugestanden. Eine Verminderung des Immobilienvorabzuges wird dem Steuerpflichtigen gewährt, wenn das Katastereinkommen aller seiner unbeweglichen Güter in Belgien den Betrag von 745 € nicht übersteigt. Es muss sich ferner um die einzige Wohnung handeln, deren Besitzer Sie sind und die Sie selber bewohnen. Sollten Sie Nackt-Eigentümer einer anderen Wohnung sein, wird dies nicht in Betracht gezogen, wohl aber wenn Sie Nutznießer, Erbpächter, Teileigentümer ... sind.

Sie sind Invalide ?

Die Ermäßigung, Zuschlaghundertstel inbegriffen, beträgt 250 € im Fall des Kriegsinvaliden und pro behinderte Person zu Lasten (Ehepartner inbegriffen) beträgt diese Ermäßigung 125 €. Die behinderte Person muss darlegen, dass sie vor dem 65. Lebensjahr ihre Erwerbsfähigkeit aus körperlichen oder geistigen Gründen gemindert, ihr Autonomieverlust mit mindestens 9 Punkten berechnet oder von der Verwaltung bzw. einem Richter als körperlich oder geistig oder dauerhaft zu 66 % arbeitsunfähig eingestuft wurde.

Kinder zu Lasten

Bei zwei Kindern zu Lasten wird Ihnen laut Dekret vom 22.10.2003 des Wallonischen Parlaments ab 2004 eine Minderung des Immobilienvorabzugs (125 € je Kind) gewährt. Allerdings nicht automatisch, sie müssen einen diesbezüglichen Antrag beim regionalen Direktor der direkten Steuern einreichen. Behinderte Kinder zu Lasten zählen doppelt: die Ermäßigung beträgt dann 250 €.

Mieter mit Kindern zu Lasten

Die Ermäßigung des Immobilienvorabzugs betrifft sowohl den Eigentümer als auch den Mieter einer Immobilie. Der Mieter reicht seinen Antrag ein und bekommt die Ermäßigung. Das Finanzministerium stellt immer dem Eigentümer, nie dem Mieter den Immobilienvorabzug in Rechnung. Die Ermäßigung muss er selbstverständlich dem Mieter abtreten.

Wie erhalten Sie diese Ermäßigungen ?

Indem Sie eine Reklamation bzw. einen Antrag an der Adresse einreichen, die auf der Rückseite der Aufforderung zur Zahlung des Immobilienvorabzugs vermerkt ist.

Administration de la Fiscalité - Direction régionale de Liège
rue de Fragnée 40 à 4000 Liège