



Lokaal bestuur Moorslede
Marktplaats 1, 8890 Moorslede

VEELGESTELDE VRAGEN

Betreffende: de actualisatie van het kadastraal inkomen

1. Waarom gebeurt deze actualisatie?

Het doel is om op termijn tot een meer correcte, evenwichtige en billijke inning te komen van de belastingen op onroerende goederen, de zogenaamde onroerende voorheffing (OV). Het lokaal bestuur wil zo een einde maken aan de bestaande ongelijkheid tussen de burgers.

Het kadastraal inkomen is gekoppeld aan een referentietijdstip. Tot op heden is dat nog steeds **1 januari 1975**. Ondertussen zijn verschillende woningen voorzien van comfortelementen - badkamer en/of verwarming – of werden er werken uitgevoerd zonder vergunnings- of meldingsplicht. Zo brachten sommige eigenaars de dienst **Opmetingen en Waarderingen** (het vroegere 'kadaster') spontaan hiervan op de hoogte – zoals wettelijk verplicht – terwijl anderen dat niet deden. Daardoor betalen zij minder onroerende voorheffing.

2. Op welke basis gebeurt de actualisatie van de comfortelementen?

De actualisatie gebeurt op basis van twee concrete comfortelementen:

- de aanwezigheid van (centrale) verwarming;
- de aanwezigheid van één of meerdere badkamers.

3. Wat wordt er onder 'centrale verwarming' verstaan?

Centrale verwarming is elke verwarming die een continue omgevingstemperatuur verzekert voor het gebouw (door bv. klimaatregeling, ventilatie, isolatie ...). De temperatuur kan verzekerd worden door middel van:

- een conventioneel verwarmingssysteem: gas- of stookolieketel, met of zonder condensatie, warmtepomp, met of zonder radiatoren met lage temperatuur;
- een verwarming met hernieuwbare energie, een Scandinavische houtkachel, een pelletkachel die de verdeling van de warmte binnen al de ruimtes van het goed verzekert, een verwarming op basis van zonnepanelen, een hybride-uitrusting die is samengesteld uit meerdere verschillende verwarmingstoestellen ...;
- elektrische accumulatoren;
- gas en elektrische convectoren.

4. Wat is géén centrale verwarming?

Kachels en convectoren met uitsluitend manuele bediening aan het toestel zelf, vallen niet onder de noemer 'centrale verwarming':

- Individuele kolenkachels (verwarming per ruimte in de woning, bijvoorbeeld in de woonkamer, keuken of slaapkamer);
- Individuele gaskachels (verwarming per ruimte in de woning, bijvoorbeeld in de woonkamer, keuken of slaapkamer).

5. Wat wordt er onder 'badkamer' verstaan?

Het comfort 'badkamer' bestaat van zodra een bad en/of douche in de woning aanwezig is/zijn, ongeacht het voornaamste gebruik van de kamer. Bijvoorbeeld: de aanwezigheid van een douche in een slaapkamer is voldoende om te beschouwen dat de woning een bad en/of douche heeft.

6. De woning is ondertussen verkocht, wat moet ik doen?

Gelieve het formulier dan terug te bezorgen met de melding dat de woning verkocht is. De brieven worden verstuurd naar het adres van de woning. In sommige gevallen zal de brief bij de huurder arriveren. Zij kunnen ook de brief invullen en ons bezorgen, ofwel overmaken aan de eigenaar om deze brief in te vullen en aan ons te bezorgen.

7. Er is niets gewijzigd, waarom moet ik dan ook het formulier terugbezorgen?

Op die manier weten we dat we een plaatsbezoek moeten inplannen om de situatie ter plaatse te kunnen vaststellen.

8. Welke werken verhogen het kadastraal inkomen?

Verbouwingen die de bewoonbare oppervlakte en/of het comfort verhogen. Onder een hellend dak wordt de bewoonbare oppervlakte gecorrigeerd in functie van de hellingsgraad. De werken die een verhoging van het kadastraal inkomen kunnen veroorzaken, zijn onder andere:

- installatie van een extra badkamer;
- het ombouwen van een zolder tot slaapkamer;
- het plaatsen van centrale verwarming.

Wanneer de bewoonbare oppervlakte wordt vergroot (bijv. door het bouwen van een veranda), kan het kadastraal inkomen stijgen.

Uitzondering: energiebesparende investeringen zoals de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen, een zonneboiler of warmtepomp, het isoleren van muren, dak en/of vloer, het vervangen van enkel glas door dubbel of driedubbel glas, het plaatsen van thermostatische kranen, het vervangen van een oude verwarmingsketel door een energiezuinige ketel of het ombouwen tot een energiezuinig passiefhuis geven **géén aanleiding** tot een verhoging van het kadastraal inkomen.

9. Wanneer wordt er een plaatsbezoek gedaan?

In volgende situaties wordt een plaatsbezoek ingepland door de aanwyzend schatter:

- er werd geen antwoordformulier ontvangen;
- er werd aangegeven dat er geen veranderingen zijn;
- of wanneer er een vermoeden is dat de woning werd uitgebreid.

Afhankelijk van de situatie controleren we tijdens het plaatsbezoek de verwarming of zal de schatter opnieuw opmetingen uitvoeren om het dossier te vervolledigen.

10. Wat als ik geen bezoek ter plaatse wens?

De aanwyzend schatter zal in eerste instantie een plaatsbezoek voorstellen. Indien de voorgestelde datum niet voor je past, kan je contact opnemen om een andere datum af te spreken. Wanneer je geen bezoek wenst, zal de aanwyzend schatter zelf een inschatting maken door de woning van buitenaf te beoordelen. Dit kan echter **in jouw nadeel** zijn als de aanwyzend schatter de actuele toestand beter inschat dan ze werkelijk is. Om een zo correct mogelijke schatting uit te voeren is een plaatsbezoek sterk aan te raden zodat er achteraf geen discussie mogelijk is.

11. Ik ga verbouwen, moet ik dan het formulier invullen?

Ja op basis van de huidige toestand. Als de verbouwingswerken beëindigd zijn kan je een melding maken op **Omgevingsloket**, indien je geen omgevingsvergunning nodig had voor de verbouwingswerken. Indien je een omgevingsvergunning nodig hebt voor de verbouwingswerken dan zal je een brief krijgen van het kadaster nadat je in het Omgevingsloket hebt aangegeven dat de werken zijn beëindigd.

12. Over welk bedrag zal dit gaan?

Hoeveel het kadastraal inkomen stijgt, hangt af van de precieze aanpassingen en wordt voor elke woning apart berekend. Een aanpassing van het KI gebeurt enkel wanneer het bedrag met minstens **15% of 50 euro** wijzigt.