

Villa's raken niet verkocht door nieuwe fiscale maatregelen

REMY AMKREUTZ EN
BASTIAAN FONTEYN
BRUSSEL

Van hoeves op het platteland tot riante villa's aan zee: door de fiscale maatregelen van de regering-Di Rupo worden ze vaker te koop aangeboden en raken ze moeilijker verkocht. Het lijkt alsof de kasteeltjes in solden staan.

Rijk of niet ook op de vastgoedmarkt is het crisis voor iedereen. Uit een rondvraag bij Vlaamse en Brusselse immobiliënkantoren blijkt dat luxewoningen vaker onverkocht blijven. Dajo Hermans van het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV): "Het is een algemeen gevoel dat de

markt in vrije val is. Er worden steeds meer dure woningen te koop gezet."

Verkoop is daarbij geen vanzelfsprekendheid. Boven de prijsklasse van 600.000 tot 700.000 euro valt het zelfs bijna volledig stil. "Dure woningen blijven maanden en maanden leegstaan", zegt Kenneth De Wannemaeker van Properties Vastgoed in Sint-Martens-Latem. "Mensen worden prijsbewuster en geraken ook minder makkelijk aan die grote sommen geld."

De hogere fiscale belastingen op managementvennootschappen die de regering-Di Rupo heeft ingevoerd, spelen daarbij een belangrijke rol. De nieuwe regels zorgen ervoor dat bedrijfsleiders die wonen in het huis van hun managementvennootschap, waarvoor de vennootschap ook de verwarming en elektriciteit betaalt, zwaarder belast worden. Hermans: "Heel wat makelaars horen bedrijfsleiders klagen dat de kosten voor hen verdrievoudi-

gen. Het is zo'n beetje hetzelfde verhaal als met de bedrijfswagens: het hoeft niet langer een Porsche te zijn, ze moeten nu tevreden zijn met een Audi."

Maar er is meer dan dat: de crisis heeft

"Het is een beetje hetzelfde verhaal als met de bedrijfswagens: het hoeft niet langer een Porsche te zijn, ze moeten nu tevreden zijn met een Audi"

DAJO HERMANS
BEROEPSINSTITUUT VOOR
VASTGOEDMAKELAARS

ook zijn invloed op de levensstijl van veel rijken. "Vroeger moest alles zo chic en mooi mogelijk zijn, zodat ze ermee konden uitpakken", stelt Hermans vast. "Vandaag moet vooral in de doos alles pico bello in orde zijn. Dat betekent dat uiterlijk vertoon niet meer zo belangrijk is, zolang een woning er vanbinnen maar piekfijn uitziet. De voorkeur gaat dan ook uit naar grote lofts."

Zulke appartementen liggen voor veel welgestelden bij voorkeur in een grote stad, op wandelafstand van het centrum maar met weidse uitzichten. Philippe Herbert van het Gentse Engel en Völkers: "We ervaren een beweging van het platteland naar de stad bij de babyboomgeneratie. Het aanbod aan grote panden stijgt zenderogen, net als de vraag naar appartementen."

Ook hier wordt de regering-Di Rupo met de vinger gewezen. Er zouden te veel maatregelen worden aangekondigd, die vervol-

gens niet in concrete wetteksten worden gegoten. Herbert: "Het zorgt ervoor dat mensen hun toevlucht zoeken tot huurwoningen. Die zijn ideaal voor mensen die niet weten hoe ze er binnen enkele maanden voor zullen staan. Huren is in dat geval een manier om betere tijden af te wachten." Prijsverlagingen lijken er ondanks alles toch niet aan te komen: die kunnen volgens makelaars slechts in een bepaalde marge. "De waarde van een pand moet altijd behouden blijven", klinkt het unisono.

Intussen krijgt ook de markt van de tweede woningen fikse klappen te verduren. "Het verhaal van de tweede woning lijkt echt voorbij", stelt De Wannemaeker. "Er zijn nauwelijks nog mensen die zich dat kunnen veroorloven." De Koninklijke Federatie van Notarissen laat weten dat ze op 10 april naar buiten komt met een rapport met daarin precieze cijfers van de aan- en verkoop van vastgoed in het voorbije jaar.