Kadastraal Inkomen – KI -

Aan elk onroerend goed dat in België gelegen is, wordt door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED) een 'kadastraal inkomen' toegekend. Dit fictief inkomen wordt geacht overeen te stemmen met het gemiddeld jaarlijks netto inkomen dat onder normale omstandigheden van een onroerend goed kan bekomen worden. Om dit inkomen vast te stellen plaatst men zich op een bepaald referentietijdstip. Dit referentietijdstip is tot op heden nog altijd 1 januari 1975. – 50 jaar geleden –

KI met basis uit het verleden.
Op dit ogenblik wordt door de AKRED nog steeds gewerkt op basis van de netto huur die men voor het onroerend goed in kwestie zou hebben kunnen bekomen per 1 januari 1975. Met de 'netto huur' wordt bedoeld de werkelijk ontvangen huurprijs verminderd met de onderhouds- en herstellingskosten, forfaitair 40% van de huurprijs.
Indien de belastingplichtige het onroerend goed zelf bewoont, wordt gewerkt met de huurwaarde in plaats van de werkelijk ontvangen huurprijs. Dit is ondertussen algemene regel geworden.
Wanneer het kadastraal inkomen niet op deze wijze kan vastgesteld worden, wordt het bepaald door vergelijking met andere gelijkaardige (zowel bebouwde als niet bebouwde) percelen. Er wordt een kadastraal inkomen per kadastraal perceel bepaald. Normaal gezien worden de bestaande kadastrale inkomens periodiek, om de 10 jaar, herschat via een algemene perequatie. Dit gebeurt ambtshalve door de AKRED. De laatste algemene perequatie dateert echter al van de wet van 19 juli 1979 die als referentietijdstip de netto huurwaarde per 1 januari 1975 vooropstelde. Sedertdien vond geen algemene perequatie meer plaats.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Indexatie.
Volgens de wet moeten de kadastrale inkomens om de 10 jaar herschat worden tijdens een algemene perequatie. Door het uitblijven van een dergelijke algemene herziening wordt vanaf inkomstenjaar 1991 het kadastraal inkomen (KI) aangepast aan de index van de consumptieprijzen (automatische indexering). Het indexcijfer voor inkomstenjaar 2023 bedraagt 2,0915. Het indexcijfer voor inkomstenjaar 2024 bedraagt 2,1763. Het indexcijfer voor inkomstenjaar 2025 bedraagt 2,2446. De coëfficiënt wordt verkregen door het gemiddelde van de indexcijfers (van de consumptieprijzen) van het jaar dat het aanslagjaar voorafgaat te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van de jaren 1988 (100) en 1989 (103,11). De afronding gebeurt op vier cijfers na de komma.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen kunt u terugvinden op uw aanslagbiljet van de onroerende voorheffing of de personenbelasting.

Hoe bereken je een geïndexeerd KI?
Voorbeeld1: Het niet-geïndexeerd KI van een woning bedraagt 900 euro. In 2024 bedraagt het geïndexeerd KI 900 * 2,1763 = 1.958,67 euro. Na afronding bedraagt het geïndexeerde KI dus 1.959 euro.
Voorbeeld2: Het niet-geïndexeerd KI van een woning bedraagt 1.118 euro. In 2025 bedraagt het geïndexeerd KI 1.118 * 2,2446 = 2.509,46 euro. Na afronding bedraagt het geïndexeerde KI dus 2.509 euro.
Het geïndexeerd kadastraal inkomen wordt bijvoorbeeld gebruikt als basis voor de berekening van de onroerende voorheffing.

Nieuw KI (nieuwbouw) en herziene KI (verbouwing/renovatie).
Aan een nieuw gebouwd onroerend goed of na het uitvoeren van grote verbouwingswerken aan een bestaand onroerend goed, wordt door de AKRED op basis van een geïndividualiseerde schatting een nieuw kadastraal inkomen toegekend bij nieuwbouw, of wordt het bestaande kadastraal inkomen herschat bij verbouwing.
De belastingplichtige zelf, dit is de eigenaar, de vruchtgebruiker, enz… dient de AKRED binnen de dertig dagen na de ingebruikneming van het onroerend goed of na de voltooiing van de verbouwingswerken op de hoogte te brengen van de reden tot (her) schatting door aangifte te doen van die ingebruikneming of voltooiing van de bouwwerken. Meestal verzendt ‘de dienst van het kadaster’ (AKRED) spontaan een aangifteformulier aan de belastingplichtige zodra deze dienst door de gemeente op de hoogte is gebracht van de ingebruikneming. Dit aangifteformulier moet binnen de 14 dagen teruggezonden worden aan het kadaster. Het geschatte of herschatte kadastraal inkomen wordt door de AKRED aan de belastingplichtige betekend bij een aangetekend schrijven.
Wie niet akkoord gaat met het nieuwe of herziene kadastraal inkomen kan binnen de twee maanden na de betekening een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij AKRED per aangetekende brief, met de opgave van een alternatief kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen wordt juridisch geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de ingebruikneming of de voltooiing van de werken, ook al gebeurt de officiële betekening (kennisgeving) door de administratie meestal veel later in de tijd.

MEER INFO van de FOD Financiën
https://fin.belgium.be/nl/particulieren/woning/kadastraal-inkomen