

Rolnummer 2734
Arrest nr. 112/2004 van 23 juni 2004

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 46bis, vijfde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 20 december 2002 tot wijziging van dat Wetboek, ingesteld door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector en door B. Van Braekel en M. Jammot.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en A. Arts, en de rechters E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 25 juni 2003 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 26 juni 2003, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 46bis, vijfde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 20 december 2002 tot wijziging van dat Wetboek (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002, derde uitgave), door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, met zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, en door B. Van Braekel en M. Jammot, wonende te 1180 Brussel, Achille Reisdorfflaan 8.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 5 mei 2004 :

- zijn verschenen :

. Mr. C. Bajjot *loco* Mr. D. Garabedian, advocaten bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;

. Mr. C. Molitor, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en A. Alen verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

Wat het belang van de eerste verzoekende partij betreft

Standpunt van de eerste verzoekende partij

A.1.1. De eerste verzoekende partij is een erkende federale beroepsvereniging met als maatschappelijk doel het bestuderen, beschermen en uitbreiden van de beroepsbelangen van haar leden, namelijk projectontwikkelaars, verkavelaars en investeerders, of commerciële vennootschappen en natuurlijke personen die een verwante beroepsactiviteit uitoefenen. Een courante activiteit van die leden is de verkoop van « nieuwe huizen », dit wil zeggen huizen die worden gebouwd op grond van een aannemingsovereenkomst die na de aankoop van een bouwgrond is gesloten, huizen die op hetzelfde tijdstip als de bouwgrond op tekening worden

gekocht, en bestaande huizen die worden gekocht maar waarvan de eerste ingebruikneming niet eerder plaatsvond dan het voorlaatste jaar dat aan het jaar van de verkoop voorafgaat.

De bestreden bepaling raakt de belangen van de leden van de beroepsvereniging rechtstreeks en ongunstig doordat, ten gevolge van de weigering de belastbare grondslag van het registratierecht te verminderen, de voormelde verkoopverrichtingen duurder worden dan de verkoop van « oude huizen » en van appartementen, ook al is de verkoop van een « nieuw huis » niet duurder dan in het verleden.

In hun hoedanigheid van verkoper zijn die leden partij bij de juridische verkoopakten en hebben zij dan ook rechtstreeks te maken met het registratierecht dat naar aanleiding van die verkopen verschuldigd is. Ook al draagt in de praktijk de koper dat soort kosten, toch gaat de verkoop van een « nieuw huis » gepaard met meerkosten in vergelijking met de verkoop van een « oud huis ». De vermindering van het registratierecht kan de leden van de eerste verzoekende partij daarentegen ten goede komen in geval van verkoop van nieuwe appartementen.

Standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A.1.2. De bestreden bepaling raakt niet rechtstreeks de collectieve belangen van de leden van de eerste verzoekende partij omdat zij niet die leden beoogt, maar uitsluitend de kopers van een onroerend goed.

De bestreden bepaling kan evenmin de collectieve belangen van die leden schaden omdat zij de verkoop van een « nieuw huis » niet duurder maakt dan die van een « oud huis » of van een appartement, aangezien de verkoop van een « nieuw huis » op dezelfde wijze wordt belast als vóór de inwerkingtreding van die bepaling. De markt van de verkoop van « oude huizen » en van appartementen kan overigens niet worden vergeleken met die van de verkoop van « nieuwe huizen ».

Ten slotte kan de hervorming waarvan de bestreden bepaling deel uitmaakt, de verkoop van nieuwe appartementen in andere opzichten bevorderen.

Wat het belang van de overige twee verzoekende partijen betreft

Standpunt van de verzoekende partijen

A.2.1. De overige twee verzoekende partijen hebben op 4 maart 2003 een verkoopovereenkomst ondertekend met betrekking tot een in aanbouw zijnd woonhuis gelegen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, en hebben de vermindering van het registratierecht waarin de ordonnantie met de bestreden bepaling voorziet, niet kunnen genieten.

De verzoekende partijen voegen bij hun memorie van antwoord een kopie van de notariële akte met betrekking tot dat huis, die op 3 juli 2003 werd ondertekend en waaruit blijkt dat het overeenkomstig de bestreden bepaling berekende registratierecht wel degelijk werd betaald op 8 juli 2003, de dag van de registratie.

Standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A.2.2. Het overleggen van een verkoopovereenkomst – waarbij de verkoop aan een opschortende voorwaarde wordt onderworpen – is niet voldoende om de ontvankelijkheid van het beroep aan te tonen omdat niet wordt aangetoond, enerzijds, dat de verkoop heeft plaatsgevonden en, anderzijds, dat de formaliteit van de registratie – die aanleiding geeft tot het innen van de overeenkomstige belasting – werd vervuld. Het beroep is bijgevolg onontvankelijk.

Wat het enige middel betreft dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10, 11 en 172, eerste lid, van de Grondwet

Standpunt van de verzoekende partijen

A.3.1. Het verschil in behandeling dat de aangevochten bepaling invoert tussen de kopers van « nieuwe huizen » en de kopers van andere woningen schendt de in het middel beoogde grondwetsbepalingen.

A.3.2. In de eerste plaats is die verschillende behandeling gebaseerd op een criterium van onderscheid dat niet pertinent is en kan zij niet redelijk worden verantwoord doordat door middel van de maatregel tot vermindering van de belastbare grondslag van het registratierecht het doel van de wetgever niet kan worden bereikt, namelijk « middeninkomens » aantrekken voor de aankoop van « middelgrote woningen ». Zoals die maatregel is opgevat, heeft hij tot gevolg dat de last van het registratierecht op identieke wijze wordt verminderd ongeacht de aankoop prijs van de woning en het inkomensniveau van de koper. In zoverre de verschillende behandeling berust op de vaststelling dat de bouwgronden gelegen in de Brusselse regio te duur zijn voor de kopers met een middeninkomen, kan zij dus niet worden verantwoord.

A.3.3. Het verschil in behandeling kan in de tweede plaats in geen enkel opzicht worden verantwoord omdat het gebaseerd is op een foute overweging, namelijk dat de prijs van een « nieuw huis » noodzakelijkerwijs hoger is dan de prijs van wat de wetgever als een « middelgrote woning » beschouwt, rekening houdend met het feit dat de bouwgronden te duur zouden zijn voor de kopers met een middeninkomen. Dat blijkt eveneens uit de verkoopadvertenties die zijn overgelegd.

Standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A.4.1. Door de vermindering van de belastbare grondslag voor de berekening van het registratierecht worden de gezinnen met een middeninkomen aangemoedigd een gezinswoning te kopen op het grondgebied van het Gewest. Het gaat om een sociale maatregel aangezien de vermindering verhoudingsgewijs groter is voor de aankoop van een middelgrote woning dan voor de aankoop van een « luxewoning ». De maatregel is in de eerste plaats bedoeld voor de personen of gezinnen met een middeninkomen omdat hij alleen geldt voor de eerste aankoop van een voor bewoning bestemd onroerend goed. De wetgever heeft overigens geweigerd andere maatregelen aan te wenden om de doeltreffendheid van de maatregel te waarborgen en fraude te vermijden.

A.4.2. De overgelegde statistieken tonen, enerzijds, aan dat de prijs van de bouwgronden in de Brusselse regio bijzonder hoog is in vergelijking met de prijzen die in de twee andere gewesten gangbaar zijn en, anderzijds, dat het aantal transacties met betrekking tot zulke bouwgronden klein is in vergelijking met de situatie van de twee andere gewesten en met het aantal transacties die betrekking hebben op appartementen of huizen. Op basis van de documenten die de verzoekende partijen hebben overgelegd, kan niet worden aangetoond dat de prijs van een « nieuw huis » niet noodzakelijkerwijs hoger is dan de prijs van hetgeen de wetgever als een middelgrote woning beschouwt. De verkoopadvertenties waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, lijken niet representatief voor de Brusselse markt.

De situatie van de kopers van een « nieuw huis » is ten slotte niet voldoende vergelijkbaar met die van de kopers van een appartement op tekening of een in aanbouw zijnd appartement, ten aanzien van het in het geding zijnde mechanisme van vermindering van het registratierecht. Immers, ook al is het mogelijk dat de aankoop van zulk een appartement de voorafgaande aankoop van een bouwgrond met zich meebrengt, toch is het perceel dat de koper tegelijkertijd aankoopt, rekening houdend met het concept van appartementsgebouw op zich, verhoudingsgewijs beduidend minder groot dan het perceel dat wordt gekocht bij de aankoop van een « nieuw huis »; hierdoor kan men in dat geval veeleer van een « middelgrote woning » spreken.

- B -

Wat de in het geding zijnde bepaling betreft

B.1. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van het vijfde lid van artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 20 december 2002 tot wijziging van dat Wetboek.

B.2.1. Op de verkoop van een onroerend goed gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dient in principe een evenredig registratierecht van 12,50 pct. te worden betaald. De belastbare grondslag voor de berekening van die belasting komt overeen met het bedrag van de bedongen prijs en lasten. Hij kan in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van het verkochte onroerend goed (artikelen 44 tot 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten).

B.2.2. Het voormelde artikel 46*bis* voorziet onder bepaalde voorwaarden in een vermindering van die belastbare grondslag in geval van verkrijging door één of meer natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hun hoofdverblijfplaats.

Het forfaitaire bedrag van die « vermindering » is in principe 45.000 euro, en wordt op 60.000 euro gebracht wanneer de verkrijging een onroerend goed betreft dat ligt binnen een « ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan ».

Om aanspraak te kunnen maken op het voordeel van die « vermindering », mogen de verkrijgers op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, moeten zij zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen een termijn van twee jaar en hun hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar.

B.3. De bestreden bepaling luidt als volgt :

« De vermindering van de belastbare grondslag geldt niet voor de verkrijging van een bouwgrond. Deze uitsluiting geldt niet voor de verkrijging van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening. »

Wat het belang van de verzoekende partijen betreft

B.4. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.5.1. De eerste verzoekende partij is een beroepsvereniging met rechtspersoonlijkheid waarvan het maatschappelijk doel volgens haar statuten « uitsluitend de studie, de bescherming en de ontwikkeling van de beroepsbelangen » van haar leden is, die in twee categorieën zijn onderverdeeld.

De « werkende leden » zijn handelsvennootschappen en natuurlijke personen waarvan de beroepsactiviteit bestaat in de ontwikkeling en verwezenlijking van urbanisatieplannen van gronden en plannen voor het optrekken van gebouwen en gedeelten van gebouwen of het investeren in zulke programma's of gebouwen. De « steunende leden, of ereleden » zijn handelsvennootschappen en natuurlijke personen die een beroepsactiviteit uitoefenen die verwant is met die van de werkende leden.

B.5.2. Een erkende beroepsvereniging heeft, krachtens artikel 10 van de wet van 31 maart 1898, de vereiste hoedanigheid om bepalingen aan te vechten die de collectieve belangen van haar leden rechtstreeks en ongunstig kunnen raken.

B.5.3. De eerste verzoekende partij doet dus blijken van het vereiste belang om de vernietiging van de bestreden bepaling te vorderen doordat de beroepsactiviteit en de financiële situatie van elk van haar leden rechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt door een bepaling waarbij een fiscaal voordeel wordt geweigerd aan de kopers van een

bouwgrond waarop een woning zal worden gebouwd waarvan de bouw deel uitmaakt van de beroepsactiviteit van die leden.

B.5.4. Uit de door hen neergelegde stukken blijkt dat de tweede en de derde verzoekende partij een belang hebben om in rechte te treden.

Ten gronde

B.6. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepaling, doordat zij de kopers van een bouwgrond niet de mogelijkheid biedt de « vermindering » bedoeld in het voormelde artikel 46*bis* te genieten, een verschil in behandeling instelt dat niet bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172, eerste lid, van de Grondwet.

B.7. De aangevochten bepaling zou onder meer tot gevolg hebben dat de kopers van een huis dat wordt gebouwd op grond van een aannemingsovereenkomst die gesloten is door natuurlijke personen na de aankoop van een bouwgrond waarop dat huis moet worden gebouwd, de kopers van een huis dat op hetzelfde tijdstip als de bouwgrond op tekening wordt gekocht, de kopers van een in aanbouw zijnd huis, en de kopers van een reeds gebouwd huis bedoeld in artikel 44, § 3, 1^o, a), eerste streepje, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, geen aanspraak kunnen maken op de « vermindering » bedoeld in artikel 46*bis*. Daarentegen zou hetzelfde fiscale voordeel worden toegekend aan de kopers van een reeds gebouwd huis dat niet in het voormelde artikel 44, § 3, 1^o, a), eerste streepje, wordt bedoeld.

B.8. De aangevochten bepaling sluit de « vermindering » waarin artikel 46*bis* voorziet uit in geval van aankoop van een « bouwgrond », met uitzondering van de aankoop van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening, dit wil zeggen vastgoedoperaties waarbij percelen van zulke gronden worden aangekocht.

De koper van een huis in aanbouw of een huis op tekening, waarbij het gaat om verrichtingen die eveneens de aankoop van een bouwgrond impliceren die aan de betaling van het evenredig registratierecht is onderworpen, kan dus geen aanspraak maken op een vermindering van de belastbare grondslag van dat recht.

B.9. Noch uit de bestreden bepaling, noch uit de parlementaire voorbereiding blijkt daarentegen dat de vermindering van de belastbare grondslag niet zou kunnen worden toegekend voor de aankoop van een reeds gebouwd woonhuis bedoeld in artikel 44, § 3, 1^o, a), eerste streepje, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde.

Het aangevoerde verschil in behandeling is dus in die mate onbestaand.

B.10. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan. Zij zijn eveneens toepasselijk in fiscale aangelegenheden, wat overigens wordt bevestigd door artikel 172 van de Grondwet, dat een bijzondere toepassing inhoudt van het in artikel 10 vervatte gelijkheidsbeginsel.

B.11.1. Het doel dat werd nagestreefd met de goedkeuring van het vijfde lid van artikel 46*bis* is als volgt toegelicht :

« Bouwgronden worden uitgesloten van de belastingverlaging. Wie zich in het Brusselse zeldzame en dus dure bouwgrond kan aanschaffen, dient geen gezinsvriendelijke tegemoetkoming te bekomen die tot doel heeft de fiscale instapdrempel voor middeninkomens te verlagen bij de aanschaf van een eigen woning. Deze uitsluiting geldt niet voor de koper van een nieuwbouwappartement of een appartement op plan dat enkel voor de grondwaarde onderworpen is aan het evenredig registratierecht. » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2002-2003, A-361/1, p. 5)

De bestreden bepaling strekt bijgevolg ertoe te vermijden dat kopers van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed die over een inkomen beschikken dat hoger is dan hetgeen de wetgever als een « middeninkomen » beschouwt, een fiscaal voordeel kunnen genieten dat tot doel heeft het gedrag te beïnvloeden van de kopers met een « middeninkomen ».

B.11.2. De bestreden bepaling past bovendien in het huisvestingsbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Haar auteurs wensen immers, dankzij een vermindering van de belastbare grondslag, « ertoe [bij te dragen] dat de prijs van gezinswoningen in Brussel concurrentieel blijft met deze in de randgemeenten », voor inwoners met een « middeninkomen » zoals de jonge

gezinnen die de wetgever wil aantrekken op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2002-2003, A-361/1, p. 1).

De vestiging van die bewoners in dat Gewest is voorgesteld als bron van heel wat voordelen. Naast de « bijkomende inkomsten » die de fiscale draagkracht van die inwoners zal genereren voor de gemeenten en het Gewest, « [zullen] bijkomende gezinnen [...] bijdragen tot [onder meer] de renovatie van het gebouwenpatrimonium, een vermindering van de leegstand en een verbetering van het stadsuitzicht » (*ibid.*, pp. 1-2).

Met betrekking tot de voorwaarde betreffende de vestiging door de kopers van hun hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed, wordt in de memorie van toelichting gepreciseerd dat de verwaarlozing van gebouwen zou leiden tot het tegenovergestelde van wat wordt beoogd, en dat het wenselijk is het verwerven en rooveren van bestaande woningen te steunen via een fiscale stimulans (*ibid.*, pp. 5-6).

B.12. De keuze van het mechanisme van vermindering van de belastbare grondslag om het bedrag van het evenredig registratierecht te verminderen dat verschuldigd is voor de aankoop van een tot bewoning bestemd onroerend goed, wordt verantwoord door het « uitgesproken sociaal karakter » van de maatregel « aangezien de vermindering relatief sterker doorweegt bij de aankoop van een gemiddelde woning dan bij de aankoop van een luxewoning ». Dankzij dat fiscale voordeel zouden de personen die aan de voorwaarden voldoen « zich [...] een aangenamere woning [moeten] kunnen aanschaffen of een ruimer budget voor renovatiewerken beschikbaar houden » (*ibid.*, p. 2).

B.13. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden maatregel niet pertinent is ten aanzien van het nagestreefde doel, doordat de vermindering van de belastbare grondslag niet uitsluitend geldt voor de kopers met een « middeninkomen », noch uitsluitend voor de aankoop van « middelgrote woningen ». De verzoekende partijen stellen dat die « vermindering » op dezelfde wijze wordt toegepast, ongeacht de aankoopprijs van de woning en het inkomensniveau van de koper.

B.14. Zoals uit de parlementaire voorbereiding blijkt, zijn de bouwgronden in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest over het algemeen zo duur dat de personen die over

voldoende financiële middelen beschikken om een bouwgrond aan te kopen voor de bouw van een woonhuis, tot een categorie behoren waaraan de wetgever het door hem ingestelde fiscale voordeel niet wenste toe te kennen.

Wanneer de wetgever die personen uitsluit van dat fiscale voordeel dat tot doel heeft personen aan te trekken die niet over die financiële middelen beschikken, heeft hij een maatregel genomen die in verhouding staat tot het nagestreefde doel.

B.15. Er dient nog te worden onderzocht of de bestreden maatregel geen onevenredige gevolgen heeft.

B.16. De verzoekende partijen voeren aan dat de maatregel tot gevolg zou hebben dat de « vermindering » wordt geweigerd aan de personen met een « middeninkomen » wanneer zij een bouwgrond kopen die niet zo duur is dat hun financiële middelen hen niet ertoe in staat stellen er een eigen woonhuis op te laten bouwen.

B.17. Rekening houdend met het feit dat de bouwgronden over het algemeen te duur zijn voor de « middeninkomens » heeft het aangeklaagde gevolg een beperkte draagwijdte. Het fiscale voordeel dat in dat geval geweigerd wordt, draagt bovendien bij tot de renovatie van het gebouwenpatrimonium, tot een vermindering van de leegstand en tot het vrijmaken van meer financiële middelen voor renovatiewerken.

De genomen maatregel heeft derhalve geen onevenredige gevolgen.

B.18. Het middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 23 juni 2004.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior