

Rolnummer 2953
Arrest nr. 55/2005 van 8 maart 2005

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (wat het Vlaamse Gewest betreft), gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Gent.

Het Arbitragehof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 10 maart 2004 in zake de n.v. Groep Immo Dobbelaere tegen het Vlaamse Gewest, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 19 maart 2004, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Gent de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het de kwijtschelding of proportionele vermindering van onroerende voorheffing uitsluit wanneer het onroerend goed langer dan twaalf maanden, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, buiten de wil van de eigenaar niet in gebruik is genomen, in de mate dat het gaat om een afgebroken gebouw met het oog op een nieuwbouw ? »

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de n.v. Groep Immo Dobbelaere, met zetel te 8430 Middelkerke, Meeuwenlaan 34;
- de Vlaamse Regering.

Op de openbare terechtzitting van 1 december 2004 :

- is verschenen : Mr. T. Lauwers, advocaat bij de balie te Gent, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en R. Henneuse verslag uitgebracht;
- is de voornoemde advocaat 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. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

De n.v. Groep Immo Dobbelaere heeft in november 1999 een gebouw gekocht dat zij vervolgens heeft laten afbreken om op dezelfde plaats een ander gebouw op te trekken. De werken vingen aan in november 1999 en hebben het ganse jaar 2000 in beslag genomen.

Ten laste van de n.v. Groep Immo Dobbelaere werd voor het aanslagjaar 2000 een aanslag in de onroerende voorheffing gevestigd met betrekking tot het onroerend goed, waarbij zij geen vermindering of kwijtschelding kon genieten omdat het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik was.

Bij verzoekschrift van 9 mei 2001 betwist de n.v. Groep Immo Dobbelaere die aanslag. Het is in het kader van die procedure dat de Rechtbank van eerste aanleg te Gent voormelde prejudiciële vraag stelt.

III. *In rechte*

- A -

Memories van de n.v. Groep Immo Dobbelaere

A.1. De verzoekende partij voor het verwijzende rechtscollege verwijst naar het arrest nr. 22/2001 van 1 maart 2001 van het Hof, waaruit zou blijken dat de afschaffing van de kwijtschelding of van de vermindering van de onroerende voorheffing strijdt met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet wanneer die wordt toegepast op gevallen waarin zij niet kan bijdragen tot het gestelde doel, namelijk de strijd tegen leegstand en verkrotting.

Volgens de verzoekende partij voor het verwijzende rechtscollege blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 22 december 1993 dat de decreetgever beoogde te voorkomen dat de afschaffing van de kwijtschelding of van de vermindering van de onroerende voorheffing eigenaars zou treffen die hun woning verbouwen : verbouwingen gaan verkrotting tegen en moeten bijgevolg worden aangemoedigd.

Bij het afbreken van een oud gebouw en het bouwen van een nieuwbouw draagt men, volgens de verzoekende partij voor het verwijzende rechtscollege, evenzeer bij tot de strijd tegen verkrotting en leegstand als bij het verbouwen van een woning. Bijgevolg is de weigering om in dat geval de onroerende voorheffing te verminderen in strijd met het beleid van de Vlaamse Regering inzake verkrotting.

Memories van de Vlaamse Regering

A.2. Na de oorsprong van de in het geding zijnde bepaling en de rechtspraak van het Hof te hebben geschetst, voert de Vlaamse Regering aan dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen, enerzijds, belastingplichtigen die een goed onderhouden gebouw vrijwillig afbreken met het oog op nieuwbouw en, anderzijds, belastingplichtigen die een vervallen en/of leegstaand gebouw verbouwen of afbreken met het oog op nieuwbouw.

In het eerste geval is er oorspronkelijk geen leegstand en kunnen de gebouwen worden gebruikt. De belastingplichtige die een goed onderhouden gebouw vrijwillig afbreekt met het oog op nieuwbouw draagt dan ook niet bij tot de strijd tegen verkrotting en leegstand.

Bovendien is het enkel wegens de vrijwillige beslissing van de eigenaar dat de gebouwen worden afgebroken. De oorsprong van het niet-gebruik ligt dus volledig bij de beslissing van de belastingplichtige en de improductiviteit die eruit voortvloeit is vrijwillig.

Die situatie verschilt dan ook met die waarover het Hof heeft geoordeeld in de arresten nr. 22/2001 van 1 maart 2001, nr. 82/2003 van 11 juni 2003 en nr. 155/2003 van 26 november 2003, waar de tijdelijke improductiviteit te wijten was aan omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. In tegenstelling met de in die arresten onderzochte gevallen, kan men *in casu* de eigenaar wel degelijk verwijten de leegstand en verkrotting in de hand te werken en is het gebouw langer dan twaalf maanden niet in gebruik genomen door de beslissing van de eigenaar uit vrije wil het gebouw af te breken.

- B -

Over de in het geding zijnde bepaling

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals vervangen bij artikel 3 van het decreet van het Vlaamse

Gewest van 9 juni 1998 « houdende bepalingen tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen voor wat betreft de onroerende voorheffing », vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van het decreet van 13 juli 2001 « houdende wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, wat de onroerende voorheffing betreft ».

Die bepaling betreft de mogelijkheid om kwijtschelding of proportionele vermindering van onroerende voorheffing te krijgen.

B.2. Oorspronkelijk schafte artikel 50 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing af voor niet gemeubileerde onroerende goederen die in de loop van het aanslagjaar ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik zijn genomen of volstrekt geen inkomsten hebben opgebracht.

B.3. Artikel 50 van het decreet van 25 juni 1992 werd opgeheven door artikel 60, tweede lid, van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994, dat bepaalde :

« Artikel 50 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 wordt opgeheven.

Wat het Vlaamse Gewest betreft, wordt, in afwijking van artikel 257, 4°, van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15, § 1, 1°, kan worden verminderd, geen kwijtschelding of proportionele vermindering verleend wanneer het onroerend goed, langer dan 12 maanden, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, niet in gebruik is genomen. »

In plaats van de onverkorte afschaffing van de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing, bepaalde de decreetgever aldus dat die kwijtschelding of proportionele vermindering kan worden verleend, behoudens wanneer het goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen.

B.4. Het bij het decreet van 9 juni 1998 gewijzigde artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 heeft het tweede lid van het voormelde artikel 60 van het decreet van 22 december 1993 overgenomen. Het bepaalde :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt :

[...]

3° kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd, daarenboven kan geen kwijtschelding of proportionele vermindering worden verleend als het onroerend goed langer dan 12 maanden niet in gebruik is genomen, rekening houdende met het vorige aanslagjaar. »

Die bepaling is in werking getreden vanaf het aanslagjaar 1999.

B.5. Het decreet van 13 juli 2001 houdende wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, wat de onroerende voorheffing betreft, heeft artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 als volgt vervangen :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt :

[...]

3° kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend voorzover het belastbaar inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd. »

Tegelijk werd, wat het Vlaamse Gewest betreft, in artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 een paragraaf 2bis ingevoegd, die luidt als volgt :

« § 2bis. Er kan geen kwijtschelding of proportionele vermindering worden verleend als het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen, rekening houdende met het vorige aanslagjaar. Deze bepaling is echter niet van toepassing op :

1° een niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed, opgenomen in een onteigeningsplan;

2° een niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed in renovatie of verbouwing met sociaal of cultureel doel, uitgevoerd door een sociale-huisvestingsmaatschappij of in opdracht van een overheid. De kwijtschelding of proportionele vermindering kan slechts worden verleend voor een maximale periode van vijf jaar;

3° een onroerend goed waarvan door toedoen van een ramp, overmacht, een lopende gerechtelijke of administratieve procedure of onderzoek of een niet-afgehandelde procedure van erfenis de belastingplichtige zijn zakelijke rechten niet kan uitoefenen. De onroerende voorheffing is opnieuw verschuldigd vanaf 1 januari van het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de omstandigheden die het vrij genot van het onroerend goed belemmerden, wegvallen. »

Met deze laatste decreetswijziging, die in werking is getreden met ingang van het aanslagjaar 2002, dient het Hof *in casu* geen rekening te houden, nu het Hof voormeld artikel onderzoekt zoals het van toepassing was op het in het geding zijnde aanslagjaar, namelijk het aanslagjaar 2000.

Over de prejudiciële vraag

B.6. De prejudiciële vraag strekt ertoe van het Hof te vernemen of artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, doordat de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing wordt geweigerd wanneer een onroerend goed langer dan twaalf maanden leegstaat, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar, in zoverre het gaat om een gebouw dat wordt afgebroken teneinde het wederop te bouwen.

B.7. Door met artikel 60 van het decreet van 22 december 1993, en vervolgens met artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals vervangen bij artikel 3 van het decreet van 9 juni 1998, de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing slechts af te schaffen wanneer het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen, heeft de decreetgever zijn oorspronkelijke maatregel - de in B.2 vermelde onverkorte afschaffing van de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing - beter willen afstemmen op de strijd tegen verkrotting door leegstand.

De decreetgever beoogde aldus « rekening te kunnen houden met onvrijwillige oorzaken van improductiviteit, zoals het uitvoeren van werken om het pand terug bewoonbaar te maken [...] » (*Parl. St.*, Vlaamse Raad, 1993-1994, nr. 415/1, p. 23) en wilde « voorkomen dat de afschaffing van deze vermindering ook zou gelden voor tijdelijk leegstaande woningen en zo bijvoorbeeld ook de eigenaars zou treffen die hun woning verbouwen. Dit zou immers ingaan tegen het beleid tegen verkrotting. Het verbouwen van een woning moet juist worden gestimuleerd » (*Parl. St.*, Vlaamse Raad, 1993-1994, nr. 415/13, pp. 4 en 5).

B.8. Door te bepalen dat het voordeel van de vermindering of kwijtschelding van de onroerende voorheffing wegvalt wanneer een gebouw onroerend goed lange tijd leegstaat, neemt de decreetgever een maatregel die pertinent is in de strijd tegen leegstand en verkrotting. De grens van twaalf maanden is in overeenstemming met de bekommernis van de wetgever om de eigenaar ertoe aan te zetten tijdig onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren of een huurder of koper te zoeken.

B.9. In de arresten nr. 82/2003 en nr. 155/2003 heeft het Hof met betrekking tot voormeld artikel 60 van het decreet van 22 december 1993 het volgende geoordeeld :

« B.3.4. Het Hof stelt echter vast dat, bij het overschrijden van de vermelde periode - behoudens in de gevallen die uitdrukkelijk zijn vermeld in artikel 60, derde lid, die te dezen niet in het geding zijn - de vermindering van de onroerende voorheffing wordt geweigerd zonder onderscheid naar de reden van leegstand. Het is nochtans mogelijk dat goed onderhouden gebouwen langere tijd leegstaan ondanks het feit dat de eigenaar alles in het werk stelt om ze te verhuren. Evenzeer kan een pand langere tijd improductief zijn wanneer ingrijpende verbouwingswerken noodzakelijk zijn, die geheel buiten de wil van eigenaar langer dan twaalf maanden aanslepen. In geen van beide gevallen zou men de eigenaar kunnen verwijten de leegstand of verkrotting in de hand te werken.

B.3.5. Artikel 60 van het decreet van 22 december 1993 heeft onevenredige gevolgen ten aanzien van de categorie van eigenaars van gebouwde onroerende goederen van wie het gebouw leegstaat om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil. In die mate schendt de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. »

B.10. Wanneer echter zoals te dezen een bewoonbaar onroerend goed wordt afgebroken teneinde een nieuw goed te bouwen en aldus de economische waarde van het goed te verhogen, is de improductiviteit niet te wijten aan omstandigheden onafhankelijk van de wil van de eigenaar. Bovendien gaat het niet om werken om het pand opnieuw bewoonbaar te maken. In dat geval is het niet kennelijk onredelijk dat, met toepassing van de in het geding zijnde bepaling, de kwijtschelding of de vermindering van de onroerende voorheffing wordt geweigerd.

B.11. De prejudiciële vraag moet ontkennend worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 257, § 2, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals van toepassing vóór de wijziging ervan bij het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 juli 2001, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 8 maart 2005.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts