

Rolnummer 4947
Arrest nr. 92/2011 van 31 mei 2011

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over artikel 3, § 1, c), van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen, zoals van toepassing vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 1 maart 2007, gesteld door het Hof van Cassatie.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters R. Henneuse en M. Bossuyt, en de rechters J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul en F. Daoût, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter R. Henneuse,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest van 14 mei 2010 in zake de nv « Résidence Christalain » tegen het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 3 juni 2010, heeft het Hof van Cassatie de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden artikel 3, § 1, c), van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 ‘ betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen ’, in de versie van vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 1 maart 2007, in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, a), en, voor zover nodig, artikel 3, § 1, a), van de genoemde ordonnantie, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in de interpretatie volgens welke

- zij, enerzijds, van de toepassings sfeer van de in die ordonnantie bedoelde belasting de eigenaars uitsluiten van een op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest gelegen bebouwde eigendom of de houders van zakelijke rechten op een dergelijk goed die dat goed bestemmen voor een gebouw van collectief wonen dat afzonderlijke flats bevat die ieder door een gezin worden betrokken, zoals een seniorenresidentie,

- maar, anderzijds, die belasting ten laste leggen van de eigenaars of de houders van zakelijke rechten die dat goed bestemmen voor de collectieve huisvesting van bejaarden,

terwijl zowel eerstgenoemden als laatstgenoemden houders zijn van een eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten op een gebouw dat bestemd is voor bewoning en dus voor een residentiële bestemming ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Résidence Christalain », waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 1090 Brussel, Ontmijnerslaan 2;

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Op de openbare terechtzitting van 5 april 2011 :

- zijn verschenen :

. Mr. A. Mercier, tevens *loco* Mr. B. Cambier, advocaten bij de balie te Brussel, voor de nv « Résidence Christalain »;

. Mr. B. Réard, advocaat bij de balie te Brussel, tevens *loco* Mr. H. Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers P. Nihoul en T. Merckx-Van Goey 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 Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Bij dagvaarding van 25 februari 2002 betwist de naamloze vennootschap « Résidence Christalain », eigenaar van een onroerend goed waarin zij een bejaardentehuis uitbaat, de inkohiering te haren laste, voor het aanslagjaar 2001, van de belasting bepaald in artikel 3, § 1, c), van de ordonnantie van 23 juli 1992 van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest « betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen ».

Bij vonnis van 10 maart 2004 merkt de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel op dat de oppervlakte van de kamers van het bejaardentehuis een residentiële bestemming heeft zoals bedoeld in artikel 3, § 1, a), van de ordonnantie van 23 juli 1992. Zij leidt hieruit af dat de berekening van de van de vennootschap gevorderde belasting geen rekening mag houden met die oppervlakte.

Het Hof van Beroep te Brussel, waarvoor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest hoger beroep heeft ingesteld, is in een arrest van 29 juni 2007 van oordeel dat de bejaarden die in het gebouw van de vennootschap leven niet een of meerdere gezinnen vormen in de zin van artikel 3, § 1, a), van de ordonnantie van 23 juli 1992. Het leidt hieruit af dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bij de berekening van de van de vennootschap gevorderde belasting terecht rekening heeft gehouden met de volledige oppervlakte van het gebouw.

Het Hof van Cassatie, waarvoor de naamloze vennootschap « Résidence Christalain » cassatievoorziening heeft ingesteld, is van mening dat de interpretatie van artikel 3, § 1, a) en c), van de ordonnantie van 23 juli 1992 door het Hof van Beroep niet onvereenigbaar is met die bepaling. Het beslist vervolgens, op verzoek van de vennootschap, aan het Hof de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag te stellen.

III. *In rechte*

- A -

A.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat de prejudiciële vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

Zij voert aan dat het woord « verblijfplaats » in de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 « betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen » niet in de gebruikelijke betekenis ervan moet worden begrepen. Zij is van mening dat het restrictiever moet worden gedefinieerd rekening houdend met de definitie van het « gezin » vervat in artikel 3, § 1, a), van die ordonnantie, zodat de bejaarden die wonen in een kamer van een bejaardentehuis geen deel betrekken van een residentieel gebouw in de zin van die bepaling.

De Regering merkt op dat de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 20 februari 1992 « betreffende inrichtingen die bejaarden huisvesten » een onderscheid maakte tussen de « rusthuizen » en, enerzijds, de « woning voor bejaarde personen » en, anderzijds, de « service-residenties » of de « residentiële gebouwen die diensten aanbieden », begrippen die de « seniorenresidenties » zouden beogen. Zij is van mening dat de woningen van die laatstgenoemden een privaat karakter vertonen en dat de personen die ze betrekken een zelfstandig en autonoom leven leiden onder het gezag van een gezinshoofd in de zin van artikel 3, § 1, a), van de ordonnantie van 23 juli 1992, waarbij zij vrij beslissen om gebruik te maken van de gemeenschappelijke diensten en uitrustingen. De Regering is daarentegen van mening dat een rusthuis geen plaats biedt aan « gezinnen » doordat de huisvesting collectief is en het de uitbater ervan is die het

gemeenschapsleven regelt door bijvoorbeeld de openings- en bezoeken van het huis, alsook de inhoud en de uurregeling van de maaltijden te bepalen.

A.2. De naamloze vennootschap « Résidence Christalain » is van mening dat de prejudiciële vraag bevestigend moet worden beantwoord.

Zij is van mening dat het verschil in behandeling niet redelijk kan worden verantwoord.

Zij voert aan dat de ordonnantie van 23 juli 1992 tot doel heeft de eigenaar van een onroerend goed dat niet voor bewoning bestemd is, zwaarder te belasten en diegene die een dergelijk onroerend goed bezit of betreft niet op overdreven wijze te belasten. Zij merkt op dat zowel het rusthuis als de « seniorenresidentie » worden betrokken door gepensioneerden die er hun verblijfplaats - of zelfs hun woonplaats - hebben en die er bepaalde diensten op het vlak van gezondheid, voeding, of recreatie genieten, los van het feit dat het tweede meestal privatieve appartementen bevat, terwijl het eerste doorgaans uit kamers bestaat. Zij voegt eraan toe dat beide soorten inrichtingen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt worden geacht een woning te vormen en een inkomen voortbrengen doordat bejaarden ze betrekken. Zij antwoordt de Regering dat talrijke bejaarden die in een rusthuis verblijven ook een zelfstandig en autonoom leven leiden tijdens hetwelk zij vrij beslissen om van de geboden diensten gebruik te maken. Zij merkt eveneens op dat het gemeenschappelijk leven ook in een « seniorenresidentie » is gereguleerd.

De naamloze vennootschap « Résidence Christalain » voert aan dat de identieke behandeling waarin de ordonnantie van 20 februari 1992 van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voorzag voor beide soorten instellingen het discriminerende karakter van het in de prejudiciële vraag beoogde verschil in behandeling bevestigt.

De eiseres voor het Hof van Cassatie preciseert ten slotte dat de berekening van de belasting bedoeld in artikel 3, § 1, c), van de ordonnantie van 23 juli 1992 geen rekening moet houden met de oppervlakten van de gemeenschappelijke lokalen van die instellingen waarvan de gepensioneerden gebruik maken (eetzaal, ontspanningsruimte, infirmerie, enz.) omdat die ook een residentiële bestemming hebben.

- B -

B.1. De ordonnantie van 23 juli 1992 van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest « betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen » vestigt een « jaarlijkse belasting geheven ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en van houders van een zakelijk recht op onroerende eigendommen die niet voor bewoning bestemd zijn » (artikel 2).

Vóór de wijziging ervan bij artikel 2 van de ordonnantie van 1 maart 2007 « tot wijziging van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen », bepaalde artikel 3, § 1, van de ordonnantie van 23 juli 1992 :

« De belasting is verschuldigd :

a) door ieder gezinshoofd dat een op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen bebouwde eigendom volledig of gedeeltelijk als eerste of tweede verblijfplaats bewoont.

Volgens deze ordonnantie wordt als gezin beschouwd, ofwel een alleenstaande persoon, ofwel een vereniging van twee of meerdere personen die gewoonlijk in eenzelfde woning verblijven en er in gemeenschap leven.

In geval van betwisting over de samenstelling van het gezin kan als bewijsstuk een attest betreffende de samenstelling van het gezin, uitgereikt door het gemeentebestuur, geëist worden;

b) door eenieder die een op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen bebouwde eigendom volledig of gedeeltelijk betreft, en er voor eigen rekening een al dan niet winstgevende activiteit uitoefent, inclusief een vrij beroep, en door elke rechtspersoon of feitelijke vereniging die er hun maatschappelijke, administratieve, exploitatie- of bedrijfszetel hebben.

Onder een feitelijke vereniging moet worden begrepen, een groepering van fysieke personen die, op basis van een schriftelijk contract, in eenzelfde gebouw, zich onder elkaar organiseren en de kosten delen, om de gemeenschappelijke diensten te verzekeren tot uitoefening van eenzelfde beroep, en die desgevallend, de winsten die eruit kunnen voortvloeien onder elkaar delen;

c) door de volle eigenaar of, bij gebreke aan een volle eigenaar door de erfpachter, de vruchtgebruiker of de houder van een recht van gebruik van een bebouwde eigendom of van een gedeelte ervan, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die niet bestemd is voor een in *a)* hierboven bedoeld gebruik ».

B.2. Uit het door de verwijzende rechter bezorgde rechtplegingsdossier en de motieven van de verwijzingsbeslissing blijkt dat het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 3, § 1, *c)*, in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, *a)*, van de ordonnantie van 23 juli 1992, zoals die van toepassing waren op het aanslagjaar 2001, in zoverre zij in die zin worden geïnterpreteerd dat zij een verschil in behandeling invoeren tussen twee categorieën van eigenaars van een gebouw met een residentiële bestemming voor bejaarden : enerzijds, de eigenaars die een dergelijk onroerend goed bestemmen voor de exploitatie van een inrichting voor collectieve bewoning met afzonderlijke flats die elk door een gezin worden betrokken (in de zin van artikel 3, § 1, *a)*, van de voormelde ordonnantie) en, anderzijds, diegenen die een dergelijk onroerend goed bestemmen voor de collectieve huisvesting van bejaarden.

Alleen de laatstgenoemden zouden de in artikel 3, § 1, c), van de ordonnantie van 23 juli 1992 bedoelde belasting verschuldigd zijn op de oppervlakte van het onroerend goed dat voor het verblijf van bejaarden is bestemd.

B.3. Voor het aanslagjaar 2001 bedroeg het niet-geïndexeerde bedrag van de belasting bepaald in artikel 3, § 1, a), van de ordonnantie van 23 juli 1992 1 750 frank (artikel 5 van de ordonnantie, vóór de wijziging ervan bij artikel 1 van het besluit van 13 december 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering « tot invoering van de euro in de ordonnanties en de uitvoeringsbesluiten inzake financiën »).

Voor hetzelfde aanslagjaar bedroeg het niet-geïndexeerde bedrag van de belasting bepaald in artikel 3, § 1, c), van dezelfde ordonnantie voor de oppervlakten die niet bestemd zijn voor industriële of ambachtelijke activiteiten, « 200 frank per vierkante meter vloeroppervlakte boven de eerste 300 vierkante meter [...] zonder dat ze een bedrag overeenstemmend met 14 % van het kadastraal inkomen van de oppervlakte van de volledige eigendom of een gedeelte ervan, onderworpen aan de belasting, mag overschrijden » (artikel 8, § 1, van de ordonnantie, vóór de wijziging ervan bij artikel 1 van het besluit van 13 december 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering).

B.4.1. De bij de ordonnantie van 23 juli 1992 ingevoerde gewestbelasting heeft tot doel het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest « nieuwe middelen » toe te kennen en « de financiering van het gewest [te] waarborgen. Daarbij wil [de Executieve] echter niet minder alert zijn voor het beleid inzake huisvesting » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 184/1, p. 2).

B.4.2. De ordonnantiegever heeft erover gewaakt dat die belasting ten laste wordt gelegd van diegenen die de diensten genieten die worden aangeboden door de Brusselse overheden, vooral in de sectoren van de netheid, de brandveiligheid en de dringende medische hulpverlening (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 183/2, p. 5; *Volledig Verslag*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 16 juli 1992, nr. 26, p. 791), dit wil zeggen ten laste van diegenen die « risicoplatsen » creëren (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 183/2, p. 49).

De eigenaars van « onroerende goederen welke een belangrijke oppervlakte innemen en die niet voor bewoning bestemd zijn » vormen een van de categorieën van belastingschuldigen die, met de betaling van die belasting, moeten bijdragen tot de financiering van het Gewest (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 184/1, p. 2). Het betreft de eigenaars van « oppervlakten die niet voor bewoning zijn bestemd [...] [die] niet [kunnen] worden beschouwd als een onmisbaar complement voor de woonfunctie » (*ibid.*, p. 3) of « eigenaars van gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 183/2, p. 6).

De keuze van een « lagere belasting » voor de « voor bewoning bestemde gebouwen » vloeit voort uit de wil « het aanbod van woongelegenheid in Brussel niet te kortwieken » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 184/1, p. 2) en « de woonfunctie in Brussel te ontzien » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1991-1992, nr. 183/2, p. 7).

B.5. Zowel het gebouw dat is bestemd voor de exploitatie van een inrichting voor collectieve bewoning met afzonderlijke flats die elk worden betrokken door een gezin bestaande uit bejaarden, als het gebouw dat is bestemd voor de collectieve huisvesting van dergelijke personen, zijn gebouwen met een residentiële bestemming.

Beide vormen, hoewel zij geen klassieke woonfunctie hebben, op zijn minst een onmisbaar complement voor de woonfunctie.

Rekening houdend met het door de wetgever nagestreefde doel, is het in B.2 omschreven verschil in behandeling dus niet redelijk verantwoord.

B.6. In die zin geïnterpreteerd dat zij dat verschil in behandeling invoeren, zijn de in het geding zijnde bepalingen niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.7. De prejudiciële vraag dient bevestigend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 3, § 1, *c*), van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen, in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, *a*), van dezelfde ordonnantie, en in die zin geïnterpreteerd dat het een verschil in behandeling invoert tussen, enerzijds, de eigenaar van een gebouw die dat onroerend goed bestemt voor de exploitatie van een inrichting voor collectieve bewoning met afzonderlijke flats die elk betrokken worden door een gezin - in de zin van artikel 3, § 1, *a*), van dezelfde ordonnantie - en, anderzijds, de eigenaar van een gebouw die dat onroerend goed bestemt voor de collectieve huisvesting van bejaarden, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 31 mei 2011.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

R. Henneuse