

Rolnummer 5059
Arrest nr. 121/2011 van 30 juni 2011

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 46bis, derde lid, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vóór de wijziging van dat artikel bij het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 december 2008, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en R. Henneuse, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke, J. Spreutels en T. Merckx-Van Goey, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 12 november 2010 in zake David Rombouts tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 25 november 2010, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 46bis, lid 3, 1°, W.Reg. de artikelen 10, 11 en 172 G.W. wanneer een gedeeltelijke toekenning van het abattement in verhouding tot het wettelijk aandeel in de aankoop in hoofde van een verkrijger, die geen onroerend goed, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, in volle eigendom heeft, niet wordt verleend indien een medeverkrijger reeds voor de geheelheid over de volle eigendom beschikt van een onroerend goed, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd terwijl het abattement in zijn geheel wordt verleend als de verkrijger hetzelfde onroerend goed alleen koopt of gedeeltelijk wordt verleend als de verkrijger hetzelfde onroerend goed aankoopt tezamen met een medeverkrijger die eveneens niet over de geheelheid over de volle eigendom beschikt van een onroerend goed, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ? ».

Memories zijn ingediend door :

- David Rombouts, wonende te 2660 Hoboken, Coöperatielaan 67;
- de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering heeft ook een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 17 mei 2011 :

- zijn verschenen :
 - . David Rombouts, in eigen persoon;
 - . Mr. T. Lauwers, advocaat bij de balie te Gent, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en J. Spreutels verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde partijen 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*

Voor de verwijzende rechter vordert David Rombouts de terugbetaling van 625 euro registratierechten van de Federale Overheidsdienst Financiën, Administratie van de btw, registratie en domeinen.

Bij notariële akte van 17 mei 2005 kocht David Rombouts, samen met een medeverkrijger, een tot bewoning bestemd onroerend goed, elk voor de onverdeelde helft. In die akte verklaarde die medeverkrijger reeds volle eigenaar te zijn van een onroerend goed, zodat die medeverkrijger geen aanspraak kan maken op het voordeel waarin artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest, voorziet. David Rombouts verzocht om op grond van die bepaling de heffingsgrondslag te verminderen, wat zijn aandeel in dat onroerend goed betreft. Dat verzoek werd door de administratie afgewezen.

De verwijzende rechter stelt vast dat, hoewel het voor David Rombouts om de aankoop van een eerste woning gaat en hij er daadwerkelijk en tijdig zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd, hij het betreffende fiscale voordeel toch niet kan genieten, omdat een medeverkrijger van die woning reeds volle eigenaar van een ander onroerend goed is. Ingaand op het verzoek van David Rombouts, stelt de verwijzende rechter de voormelde prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1. David Rombouts is van oordeel dat de voorwaarde waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet, namelijk dat elke koper niet voor de geheelheid volle eigenaar mag zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schendt. Er bestaat geen redelijk verband van evenredigheid tussen die voorwaarde en het doel van de maatregel die erin bestaat een fiscale tegemoetkoming toe te kennen aan de belastingplichtige die een eerste woning verwerft. Wanneer die belastingplichtige van het abatement wordt uitgesloten op grond van het feit dat een medekoper op de datum van de koopovereenkomst reeds de volle eigenaar van een andere woning is, wordt een discriminatie ingevoerd tussen, enerzijds, de koper die alleen of de kopers die allen in onverdeeldheid een eerste woning in volle eigendom verwerven en, anderzijds, de koper die een eerste woning in onverdeeldheid verwerft, samen met een medeverkrijger die reeds een woning in volle eigendom bezit.

Indien een koper zijn eerste woning alleen koopt, geniet hij het volledige abatement van 12 500 euro en heeft hij een fiscaal voordeel van 1 250 euro. Indien een koper zijn eerste woning gezamenlijk koopt met een persoon die nog geen woning in volle eigendom bezit, geniet hij de helft van het abatement en betaalt hij 625 euro registratierechten minder dan in het geval dat hij een woning koopt met een medeverkrijger die reeds de volle eigendom van een woning bezit. Aldus is de fiscale behandeling van een koper afhankelijk van het feit of de medeverkrijger al dan niet zijn eerste woning koopt.

Dat verschil in behandeling is volgens David Rombouts niet redelijk verantwoord, gelet op het hiervoor vermelde doel dat de decreetgever met de in het geding zijnde maatregel nastreeft, temeer nu het abatement wel deelbaar is bij de verrekening of de teruggave in het geval van « meeneembaarheid » van de registratierechten en nu het bedrag van de boete in geval van niet-naleving van de voorwaarden om het abatement te genieten eveneens deelbaar is.

A.2. Volgens de Vlaamse Regering voorziet het in het geding zijnde artikel 46*bis* onder bepaalde voorwaarden in een vermindering (« abatement ») van de heffingsgrondslag in geval van de verwerving door een of meer natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een tot bewoning bestemd onroerend goed om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Enkel de kopers die niet reeds over de geheelheid van de volle eigendom van een andere woning beschikken, kunnen het voordeel van het abatement genieten. De vermindering van de heffingsgrondslag is bedoeld voor belastingplichtigen die voordien nog geen hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest bezaten en het stelsel van de « meeneembaarheid » van registratierechten dus niet kunnen genieten. Diegenen die niet voor een verrekening of een teruggave in het kader van de « meeneembaarheid » in aanmerking komen, genieten een compenserende gunstmaatregel: een vermindering van de heffingsgrondslag met 12 500 euro (thans: 15 000 euro). Met de invoering van het abatement beoogt de decreetgever de fiscale instapdrempel te verlagen voor belastingplichtigen die een eerste woning wensen te verwerven.

Om dat voordeel te kunnen genieten, mogen de kopers op de datum van de koopovereenkomst niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat tot bewoning is bestemd. Het abatement is uitgesloten wanneer een van de kopers, afzonderlijk of gezamenlijk, reeds over de geheelheid van de volle eigendom van een andere woning beschikt. Het abatement wordt volgens de Vlaamse Regering niet als een individueel recht van de koper beschouwd, maar het heeft betrekking op een bepaald onroerend goed. Aangezien het aan de verwerving van het betreffende onroerend goed is verbonden, zal het abatement, dat niet splitsbaar is, verloren gaan wanneer een van de kopers niet voldoet aan de voorwaarde dat hij niet reeds eigenaar mag zijn van de geheelheid van de volle eigendom van een andere woning. Het verschil in behandeling berust bijgevolg op een objectief criterium dat pertinent is ten aanzien van het door de decreetgever nagestreefde doel. De in het geding zijnde maatregel heeft bovendien geen onevenredige gevolgen.

De Vlaamse Regering merkt nog op dat de niet-eigenaar steeds de keuze heeft alleen of samen met een medeverkrijger een woning aan te kopen. Wanneer hij ervoor kiest om een woning in onverdeeldheid aan te kopen met een medeverkrijger die reeds over de geheelheid van de volle eigendom van een andere woning beschikt, moet hij de gevolgen van die keuze dragen.

Volgens de Vlaamse Regering gaat het te dezen om verschillende toestanden die verschillend worden behandeld, zodat van een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie geen sprake kan zijn. Alle kopers zijn immers aan dezelfde regels, waarin artikel 46*bis* voorziet, onderworpen naargelang zij ervoor kiezen alleen een woning aan te kopen dan wel zulks te doen samen met een medeverkrijger die reeds voor de geheelheid over de volle eigendom van een andere woning beschikt.

- B -

B.1. Artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest, vóór de wijziging van dat artikel bij de decreten van 22 december 2006 en 19 december 2008, bepaalt :

« De heffingsgrondslag ten aanzien van de verkopeningen, zoals bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 12.500 euro in geval van zuivere aankoop van de geheelheid [in] volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het voordeel van de vermindering van de heffingsgrondslag overeenkomstig dit artikel kan niet gecombineerd worden met het voordeel van de verrekening bedoeld in § 4*bis* van deze afdeling of met het voordeel van de teruggave bedoeld in artikel 212*bis*.

Aan de vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° geen van de verkrijgers mag op de datum van de overeenkomst tot koop voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd; indien de aankoop geschiedt door meerdere personen mogen zij bovendien op vermelde datum gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd. Een perceel grond, stedenbouwkundig bestemd tot woningbouw wordt beschouwd als een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° in of onderaan op het document, dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers :

- a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van dit artikel vragen;
- b) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid;
- c) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :
 - indien het een woning betreft, binnen twee jaar na :
 - ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;
 - ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn;
 - indien het een bouwgrond betreft, binnen vijf jaar na dezelfde datum.

In geval de verklaring bedoeld in 2°, b), van het derde lid onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, c), van het derde lid bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in de aankoop. Evenwel is de boete niet verschuldigd indien de niet-naleving van de bedoelde verbintenis het gevolg is van overmacht ».

B.2. Het Hof wordt ondervraagd over de bestaanbaarheid van het voormelde artikel 46*bis*, derde lid, 1°, met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in de interpretatie volgens welke die bepaling in geen vermindering van de heffingsgrondslag (« abattement ») voorziet in verhouding tot het aandeel in de aankoop voor een verkrijger die niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, indien de aankoop geschiedt samen met een medeverkrijger die reeds voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

De verwijzende rechter merkt daarbij op dat het abattement in zijn geheel wordt verleend indien de verkrijger hetzelfde onroerend goed alleen koopt en dat het abattement gedeeltelijk

wordt verleend indien de verkrijger hetzelfde onroerend goed koopt samen met een medeverkrijger die evenmin voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

B.3. Artikel 46*bis* werd ingevoegd bij artikel 6 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 1 februari 2002 houdende wijziging (wat het Vlaamse Gewest betreft) van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De parlementaire voorbereiding van dat decreet vermeldt :

« De Vlaamse regering is [...] van oordeel dat een fiscale tegemoetkoming moet worden toegekend aan de belastingplichtige die een eerste woning aanschafft, op voorwaarde dat de belastingplichtige er ook effectief zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen. De bedoeling is de fiscale instapdrempel te verlagen voor die belastingplichtigen die een woning wensen te verwerven » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2001-2002, nr. 963/1, p. 5).

« Dit artikel [6] voert een abbatement in ten voordele van de verwerving door natuurlijke personen van een woning die hen tot hoofdverblijfplaats zal dienen.

De bedoeling van deze maatregel is dat het abbatement een aanvulling zal vormen op het concept van de meeneembaarheid. Wie niet van een verrekening of teruggave in het kader van de meeneembaarheid kan genieten, krijgt een compenserende gunstmaatregel : een abbatement ten bedrage van 12.500 EUR.

Een combinatie van de meeneembaarheid met het abbatement is uiteraard uitgesloten, integendeel de twee voordelen beogen een verschillende doelgroep. De meeneembaarheid geldt voor die belastingplichtigen die reeds hun hoofdverblijfplaats in eigendom hebben, het abbatement geldt voor die belastingplichtigen die hun eerste woning aankopen.

De voorwaarden van het abbatement verlopen, *mutatis mutandis*, parallel aan de voorwaarden van de meeneembaarheid » (*ibid.*, p. 7).

B.4. Het in het geding zijnde artikel 46*bis*, derde lid, 1^o, verbindt aan de vermindering van de heffingsgrondslag de voorwaarde dat geen van de verkrijgers, op de datum van de overeenkomst tot koop, voor de geheelheid volle eigenaar mag zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en dat, indien de aankoop door meerdere personen geschiedt, zij bovendien op de voormelde datum gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar mogen zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

Wanneer een van de verkrijgers, afzonderlijk of gezamenlijk, op de datum van de koopovereenkomst, reeds voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning is bestemd, kan hij geen aanspraak maken op de vermindering van de heffingsgrondslag.

B.5.1. De in het geding zijnde maatregel berust op een objectief criterium, namelijk op de datum van de koopovereenkomst niet reeds voor de geheelheid volle eigenaar zijn - afzonderlijk of samen met andere medeverkrijgers - van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning is bestemd.

B.5.2. Die maatregel is pertinent ten aanzien van het in B.3 vermelde doel dat door de decreetgever wordt nagestreefd, namelijk de fiscale instapdrempel verlagen voor de belastingplichtigen die hun eerste woning wensen te verwerven.

Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat belastingplichtigen geen aanspraak op het abbatement kunnen maken, wanneer zij - afzonderlijk of gezamenlijk - reeds « voor de geheelheid » volle eigenaar van een andere woning zijn. Aldus wordt het risico vermeden dat « men bij de aankoop van onverdeelde delen telkens opnieuw het abbatement zou genieten » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2001-2002, nr. 963/4, p. 20), zodat belastingontwijking kan worden voorkomen (*ibid.*, p. 11), temeer nu het abbatement « gaat over het goed, dus niet *intuitu personae*. Er is maar één som per goed » (*Hand.*, Vlaams Parlement, plenaire vergadering, nr. 24, 16 januari 2002, p. 15). Het abbatement wordt dus per onroerend goed en niet per koper beschouwd en is onsplitsbaar. Het abbatement is dus een eenmalig recht in de zin dat het op eenzelfde aankoop slechts eenmaal kan worden toegepast, ongeacht het aantal kopers (Circulaire nr. 3-4 van 17 januari 2002, 4.1.5, www.fisconet.be).

B.5.3. De in het geding zijnde maatregel heeft geen onevenredige gevolgen, gelet op de relatief beperkte financiële weerslag voor de betrokken belastingplichtige.

Overigens heeft de belastingplichtige die niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat voor bewoning is bestemd en een eerste woning wenst aan te kopen, de keuze om die woning alleen dan wel met andere medeverkrijgers aan te kopen. Zo zal die belastingplichtige, wanneer hij ervoor kiest die woning alleen aan te kopen, het volledige abbatement kunnen genieten.

B.6. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 46*bis*, derde lid, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vóór de wijziging van dat artikel bij het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 december 2008, schendt de artikelen 10, 11 en 172 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 Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 30 juni 2011.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt