



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT  
ARREST 118/2022**

**Het is discriminerend om de verkrijger van een onroerend goed in Brussel die er zich wegens overmacht meer dan twee jaar na de aankoop vestigt, niet vrij te stellen van de betaling van de aanvullende registratierechten**

De Brusselse wetgeving van toepassing in 2009 voorzag in een vermindering van de belastbare grondslag van de registratierechten in geval van de aankoop van een eigen woning, mits meerdere voorwaarden werden nageleefd. De verkrijger moest met name binnen twee jaar na de registratie van de aankoopakte zijn hoofdverblijfplaats vestigen in het onroerend goed en zijn hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behouden gedurende minstens vijf jaar.

Aan het Hof werd een vraag gesteld over de verschillende gevolgen van een geval van overmacht wanneer niet is voldaan aan de ene of de andere van die twee voorwaarden : de verkrijger die, wegens een geval van overmacht, in het onroerend goed zijn hoofdverblijfplaats vestigt meer dan twee jaar na de verkrijging ervan, moet de aanvullende registratierechten betalen, terwijl de verkrijger die, eveneens wegens overmacht zijn hoofdverblijfplaats niet in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behoudt gedurende minstens vijf jaar, wordt vrijgesteld. Ten aanzien van de doelstellingen die door de Brusselse wetgever worden nagestreefd, oordeelt het Hof dat dit verschil in behandeling discriminerend is.

### **1. Context van de zaak**

Artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals het in 2009 van toepassing was in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, voorzag in een vermindering van de belastbare grondslag van de registratierechten (ook abbatement genoemd) in geval van de aankoop van een eigen woning. De toekenning en het behoud van dat fiscale voordeel veronderstelden dat aan drie voorwaarden werd voldaan : (1) de verkrijger mocht op de datum van de aankoop niet voor de gehele volle eigenaar zijn van een andere woning; (2) hij moest binnen twee jaar na de registratie zijn hoofdverblijfplaats in het onroerend goed vestigen; (3) hij moest zijn hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behouden gedurende minstens vijf jaar.

Het geschil betreft een persoon die, bij de verkrijging van een onroerend goed in 2009, het voordeel geniet van een abbatement van 75 000 euro op de grondslag voor de berekening van de registratierechten, maar die zich meer dan twee jaar na de verkrijging in het goed heeft gedomicilieerd. De administratie legt hem een boete op wegens niet-naleving van de voorwaarden verbonden aan het abbatement en vordert van hem de betaling van de aanvullende rechten. Nadat de betrokkene hiertegen bezwaar heeft aangetekend, aanvaardt de administratie de boete te vernietigen, aangezien de niet-tijdige domiciliëring te wijten is aan

een geval van overmacht, maar ze blijft de aanvullende rechten vorderen. Hiertegen stelt de betrokkene een vordering in bij de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Voor die Rechtbank betoogt hij dat de in het geding zijnde bepaling discriminerend is. De Rechtbank stelt daarover dan ook een vraag aan het Hof.

## 2. Onderzoek door het Hof

Het Hof moet de situatie van **de verkrijger die, wegens een geval van overmacht, verhinderd is uiterlijk twee jaar** na de registratie van de aankoopakte **zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed, vergelijken met** de situatie van **de verkrijger die, wegens een geval van overmacht, verhinderd is gedurende de vijf jaren** die volgen op de vestiging in het goed, **zijn hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te behouden**. Terwijl de tweede is vrijgesteld van de betaling van de aanvullende registratierechten op het bedrag van het abbatement, is de eerste gehouden tot de betaling van die rechten.

Het Hof stelt dat **overmacht een algemene vrijstellingsgrond vormt** in het fiscaal recht. De belastingschuldige die het bewijs levert dat het niet-nakomen van de termijnen die zijn voorgeschreven voor het verwezenlijken van een voorwaarde waaraan het genot van een voordeel is onderworpen, te wijten is aan een geval van overmacht, is in beginsel dus vrijgesteld van de terugbetaling van het voordeel. **Wanneer de wetgever van dat beginsel wenst af te wijken, kan hij dat slechts doen met inachtneming van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie** (artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet).

Het Hof merkt op dat het in het geding zijnde fiscale voordeel tot doel heeft gezinnen met een middeninkomen, in het bijzonder de jonge gezinnen, ertoe aan te moedigen zich in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te vestigen, wat meerdere voordelen met zich zou meebrengen, met name op fiscaal en financieel gebied. Die gezinnen genereren immers bijkomende belastinginkomsten voor het Gewest en de gemeenten.

Het Hof oordeelt dat de voorwaarde volgens welke de verkrijger van het onroerend goed minstens vijf jaar in het Gewest gevestigd moet blijven, kan worden geacht bij te dragen aan de verwezenlijking van een dergelijke doelstelling. Opdat de verkrijger een wezenlijke bijdrage zou leveren in het kader van de belastingen die worden geheven in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, is het immers vereist dat hij gedurende een voldoende lange periode aan die belastingen blijft onderworpen. Volgens het Hof is het ook verantwoord dat de verkrijger over een termijn van twee jaar beschikt om zich in het goed te vestigen. Die redelijke termijn laat hem toe om de noodzakelijke renovatiewerken uit te voeren zonder te talmen, overeenkomstig de doelstelling van de Brusselse wetgever om renovaties van woningen in bepaalde wijken aan te moedigen en het stadsuitzicht te verbeteren, alsook om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan.

Het Hof oordeelt evenwel dat **het ten aanzien van die doelstellingen niet verantwoord is de vrijstelling van de betaling van de aanvullende registratierechten toe te staan wanneer wegens een geval van overmacht niet is voldaan aan de voorwaarde van het behoud van de hoofdverblijfplaats in het Gewest gedurende de vijf jaren die volgen op de registratie en niet wanneer, om dezelfde reden, pas na de voorgeschreven termijn van twee jaar is voldaan aan de voorwaarde van de vestiging van de hoofdverblijfplaats op de plaats van het verkregen goed**. Het Hof merkt op dat wanneer de voorwaarde van het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het goed wordt gerealiseerd na de voorgeschreven termijn en wanneer vervolgens is voldaan aan de voorwaarde van het behoud van de verblijfplaats gedurende vijf jaar, de door de Brusselse decreetgever nagestreefde doelstelling op een betere wijze is bereikt dan wanneer

niet wordt voldaan aan de derde voorwaarde omdat de verkrijger het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest heeft verlaten.

Het Hof merkt bovendien op dat het verschil in behandeling onevenredige gevolgen heeft voor de verkrijger die aanvullende rechten moet betalen die hij niet heeft kunnen voorzien bij de berekening van zijn budget.

### 3. Besluit

Het Hof besluit dat de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet **schendt in zoverre de verkrijgers die, wegens overmacht, pas na afloop van de termijn van twee jaar na de registratie hun hoofdverblijfplaats kunnen vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed, niet worden vrijgesteld** van de verplichting om de aanvullende registratierechten te betalen.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Sarah Lambrecht](#) | 02/500.12.83 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)