



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 118/2022  
van 29 september 2022  
Rolnummer : 7590**

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals van toepassing in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, gesteld door de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, de rechters T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia en W. Verrijdt, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus rechter J.-P. Moerman, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter P. Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

*I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 12 mei 2021, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 1 juni 2021, heeft de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 46*bis* van het Wetboek der registratierechten dat van toepassing is in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, in de versie van kracht op 28 december 2009 (datum van de aankoop van een goed die het feit vormt dat de betwiste rechten doet ontstaan), de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 172 van de Grondwet en het in het fiscaal recht van toepassing zijnde algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk de strengheid van de wet gematigd wordt in geval van overmacht, in zoverre de bij die bepaling beoogde verkrijgers die zich wegens overmacht in de onmogelijkheid bevinden om te voldoen aan de voorwaarde binnen twee jaar hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed, waarin is voorzien bij het zesde lid, 2<sup>o</sup>, b), niet zijn vrijgesteld van de aanvullende registratierechten, waarbij het achtste lid van die bepaling alleen erin voorziet dat wanneer de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht, de boete niet verschuldigd is,

- terwijl de bij die bepaling beoogde verkrijgers die geconfronteerd worden met een geval van overmacht dat hen belet te voldoen aan de voorwaarde hun hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (of in het verkregen onroerend goed, volgens de tekst die van toepassing is vanaf 1 januari 2013) te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar, waarin is voorzien bij het zesde lid, 2<sup>o</sup>, c), zijn vrijgesteld van de betaling van de boete en van de aanvullende registratierechten (laatste lid van artikel 46bis);

- en terwijl, meer in het algemeen, op grond van het algemeen beginsel volgens hetwelk de strengheid van de wet gematigd wordt in geval van overmacht, de personen die door overmacht worden verhinderd te voldoen aan een voorwaarde waarin is voorzien bij de belastingwet, behoudens verantwoorde afwijking, aanspraak kunnen maken op een vrijstelling van de heffing ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Elise De Maeyer, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Scheyvaerts, advocaat bij de balie te Brussel;

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. C. Molitor en Mr. V. Feyens, advocaten bij de balie te Brussel;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Demartin en Mr. R. Dubail, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

- de Ministerraad.

Bij beschikking van 8 juni 2022 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Detienne en W. Verrijdt te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 29 juni 2022 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 29 juni 2022 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*

Op 28 december 2009 verkrijgt E. De Maeyer een onroerend goed en naar aanleiding hiervan geniet zij, krachtens artikel 46bis van het Wetboek der registratierechten, zoals het op het ogenblik van die verkrijging in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van kracht was, het voordeel van een abatement van 75 000 euro op grond van

de berekening van de registratierechten. Zij domicilieert zich in het goed op datum van 12 maart 2012, dus meer dan twee jaar na de verkrijging. Bijgevolg wordt van haar de betaling gevorderd van aanvullende registratierechten en krijgt zij een boete opgelegd wegens niet-naleving van de voorwaarden die zijn verbonden aan het abatement van de registratierechten. Zij voert bij de administratie een geval van overmacht aan dat haar heeft belet zich sneller in het goed te domiciliëren. Het bevoegde kantoor rechtszekerheid erkent de overmacht en vernietigt bijgevolg de boete. Daarentegen blijven de aanvullende rechten verschuldigd met toepassing van artikel 46*bis* van het Wetboek der registratierechten. E. De Maeyer stelt bij de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel een vordering in tot vernietiging of ontheffing van die aanvullende registratierechten. Voor die Rechtbank betoogt zij dat de in het geding zijnde bepaling een discriminatie doet ontstaan en zij verzoekt dan ook daarover een vraag te stellen aan het Hof.

### III. *In rechte*

- A -

A.1.1. E. De Maeyer, eisende partij voor de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel, stelt vast dat artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals het van toepassing is in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, verschillende gevolgen met zich meebrengt naargelang de overmacht de verwezenlijking belet van de voorwaarde met betrekking tot de vestiging van de hoofdverblijfplaats binnen de twee jaar na de verkrijging van het onroerend goed of naargelang zij de verwezenlijking belet van de voorwaarde met betrekking tot het behoud van de hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest gedurende vijf jaar. Zij zet uiteen dat de overmacht slechts een beperkt gevolg heeft wanneer zij de verkrijger belet zijn hoofdverblijfplaats in het goed te vestigen binnen de twee jaar na de verkrijging, aangezien zij in dat geval slechts tot een vrijstelling leidt van de betaling van de boete, terwijl de overmacht, wanneer zij de verkrijger belet zijn verblijfplaats in het goed te behouden gedurende vijf jaar, tot gevolg heeft dat hij wordt vrijgesteld van de verplichting de aanvullende rechten te betalen. Zij onderstreept dat de beperking van het gevolg van de overmacht tot de fiscale boetes in geval van de niet-naleving van de voorwaarde van domiciliëring in het goed binnen de twee jaar na de verkrijging, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van enige bespreking noch verantwoording tijdens de parlementaire voorbereiding.

A.1.2. E. De Maeyer is van mening dat de in de prejudiciële vraag vermelde categorieën van verkrijgers volledig vergelijkbaar zijn en dat, ruimer, de verkrijgers van een goed die niet zijn vrijgesteld van de aanvullende registratierechten terwijl overmacht hen belet te voldoen aan de voorwaarden van de fiscale wet, zich in een situatie bevinden die vergelijkbaar is met die van elke belastingschuldige die door overmacht wordt belet de fiscale wet na te leven en die om die reden aanspraak kan maken op een vrijstelling van heffing. Zij doet gelden dat geen enkele bijzondere doelstelling verantwoordt dat de in het geding zijnde bepaling verschillende gevolgen met zich meebrengt naargelang overmacht de verwezenlijking belet van de voorwaarde met betrekking tot de vestiging van de hoofdverblijfplaats in het onroerend goed binnen de twee jaar na de verkrijging ervan of naargelang zij de verwezenlijking belet van de voorwaarde met betrekking tot het behoud van die woonplaats gedurende vijf jaar.

A.1.3. E. De Maeyer herinnert eraan dat het Hof het beginsel bekrachtigt volgens hetwelk de strengheid van de fiscale wet wordt gematigd in geval van overmacht en dat het Hof van Cassatie overmacht heeft erkend als een algemene reden voor vrijstelling in het fiscaal recht die steeds kan worden aangevoerd, zelfs bij het stilzwijgen van de wet (Cass., 26 februari 2016, F.15.0039.F). Zij doet gelden dat de inaanmerkingneming van overmacht een algemeen rechtsbeginsel met grondwettelijke waarde is, in zoverre zij de inachtneming van het eigendomsrecht betreft dat wordt gewaarborgd in artikel 16 van de Grondwet en in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.2.1. De Ministerraad herinnert eraan dat het Grondwettelijk Hof herhaalde malen van oordeel is geweest dat de strengheid van de wet kan worden gematigd in geval van overmacht of onoverkomelijke dwaling, voor zover de wet niet uitdrukkelijk ervan afwijkt. Hij is van mening dat aangezien de tekst uitdrukkelijk bepaalt dat overmacht kan worden aangevoerd om een specifieke reden, ervan dient te worden uitgegaan dat de tekst die in de andere gevallen uitsluit. Hij besluit uit het onderzoek van de tekst van de in het geding zijnde bepaling dat de Brusselse ordonnantiegever de gevolgen van overmacht bewust heeft willen beperken wanneer die de verkrijger heeft belet binnen de twee jaar na de registratie van de aankoopakte zijn hoofdverblijfplaats in het verkregen goed te vestigen.

A.2.2. De Ministerraad is van mening dat de Brusselse ordonnantiegever rekening heeft gehouden met het feit dat renovatiewerkzaamheden in beginsel voorzienbaar zijn op het ogenblik van de verwerving en van de aanvraag van een abatement, en dat hij een termijn van twee jaar heeft bepaald om het uitvoeren van ingrijpende werken mogelijk te maken. Hij gaat ervan uit dat de termijn van vijf jaar behoud van de verblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zijnerzijds langer en moeilijker na te leven is, en dat de voorzienbaarheid ervan beperkter is, aangezien tijdens die termijn zich onverwachte gebeurtenissen kunnen voordoen die tot gevolg hebben de verkrijger ertoe te verplichten te verhuizen. Hij legt uit dat het om die reden is dat een vrijstelling van de aanvullende rechten en de interessen mogelijk is in geval van overmacht die zich voordoet binnen de vijf jaar. Hij voegt eraan toe dat, vanuit het oogpunt van de doelstellingen die worden nagestreefd door middel van het in het geding zijnde abatement, namelijk in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest jonge huishoudens met middeninkomens aantrekken, de verkrijger die er niet in slaagt te voldoen aan de voorwaarde van het behoud van zijn woonplaats gedurende vijf jaar reeds een gedeelte van die doelstellingen heeft volbracht door zich in het Gewest te vestigen, door de woning te renoveren en door bij te dragen aan het economisch leven en de fiscale ontvangsten van het Gewest. Hij is van mening dat het bijgevolg onevenredig zou zijn hem aan dezelfde sanctieregeling te onderwerpen als een verkrijger die, door zich niet in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te domiciliëren, geenszins bijdraagt aan de verwezenlijking van de doelstellingen die door de Brusselse ordonnantiegever worden nagestreefd.

A.3.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt vast dat met de prejudiciële vraag wordt verzocht, enerzijds, de situatie van de verkrijger die het voordeel van het abatement heeft genoten en die, wegens een geval van overmacht, de voorwaarde met betrekking tot de vestiging van zijn hoofdverblijfplaats in het goed binnen de twee jaar na de registratie van de akte van verkrijging niet heeft kunnen naleven en, anderzijds, de situatie van de verkrijger die het voordeel van het abatement heeft genoten en die, wegens een geval van overmacht, de voorwaarde met betrekking tot het behoud van zijn hoofdverblijfplaats in het goed gedurende de vijf jaar na de vestiging van de verblijfplaats niet heeft kunnen naleven, met elkaar te vergelijken. Zij doet gelden dat die twee voorwaarden niet hetzelfde belang hebben ten aanzien van de doelstellingen die door de ordonnantiegever worden nagestreefd en leidt daaruit af dat de niet-naleving van de eerste voorwaarde niet vergelijkbaar is met de niet-naleving van de tweede voorwaarde. Zij is van mening dat die verschillen verantwoord zijn dat in het eerste geval overmacht niet leidt tot een vrijstelling van de betaling van de aanvullende rechten.

A.3.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering leidt uit de bewoordingen van de in het geding zijnde bepaling alsook uit de parlementaire voorbereiding ervan af dat de aanvullende rechten verschuldigd zijn door de verkrijger die niet voldoet aan de verbintenis zijn hoofdverblijfplaats binnen de twee jaar te vestigen, zelfs wanneer dat in gebreke blijven te wijten is aan een geval van overmacht. Zij onderstreept daarenboven dat in geen enkele boete is voorzien wanneer de voorwaarde van het behoud van de verblijfplaats gedurende vijf jaar niet is vervuld, waarbij de ordonnantiegever oog heeft gehad voor de vrijheid van vestiging van de woonplaats en voor het feit dat er, zelfs indien het niet gaat om overmacht, goede redenen kunnen zijn om te verhuizen. Zij voegt eraan toe dat de vestiging van de hoofdverblijfplaats in het goed binnen de twee jaar na de verkrijging ervan een vrijwillige kortstondige daad is, terwijl het behoud van die verblijfplaats gedurende vijf jaar meer aan de toevalligheden van het leven onderworpen is.

A.3.3. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering preciseert voorts dat de hoofddoelstelling van de maatregel erin bestaat huishoudens ertoe aan te moedigen een gezinswoning te verwerven op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en dat de regeling dan ook het doel heeft een voordeel toe te kennen aan de natuurlijke personen die de bedoeling hebben er hun hoofdverblijfplaats te vestigen, teneinde hen te helpen eigenaar van hun woning te worden. Zij legt de nadruk op het feit dat de voorwaarde de verblijfplaats gedurende vijf jaar te behouden een « tweederangs » voorwaarde is ten opzichte van de voorwaarde zijn verblijfplaats binnen de twee jaar in het verworven goed te vestigen, aangezien de voormelde doelstelling reeds grotendeels is bereikt wanneer de verkrijger zich in het goed domicilieert binnen de twee jaar na de aankoop.

A.4.1. In zijn memorie van antwoord wijst de Ministerraad erop dat de sanctie van de boete die wordt opgelegd wanneer de voorwaarde van de vestiging van de hoofdverblijfplaats in het goed binnen de twee jaar na de verwerving ervan niet wordt nageleefd, wordt verantwoord door de noodzaak het systeem van het abatement te vrijwaren tegen misbruik waaraan promotoren of speculanten zich zouden kunnen bezondigen door goederen te verwerven voor andere doeleinden dan de vestiging van hun hoofdverblijfplaats en daartoe bovendien een fiscaal voordeel te genieten. Hij wijst daarenboven erop dat het systeem van het abatement berust op de opeenvolgende en cumulatieve vervulling van verscheidene voorwaarden, zodat de inachtneming van die voorwaarden opeenvolgend wordt beoordeeld en het voordeel verloren gaat indien de vorige voorwaarde niet in acht is genomen. Uit het feit dat de verkrijger van de latere verplichtingen bevrijd is, indien hij een van de voorwaarden niet in acht

neemt, leidt hij af dat er een fundamenteel verschil bestaat tussen de verkrijger die alleen de voorwaarde van het behoud heeft nageleefd maar niet de voorwaarde van de vestiging binnen de twee jaar en de verkrijger die de twee voorwaarden heeft nageleefd. In dat verband zet hij uiteen dat de eerste zijn verblijfplaats in het verworven goed vrij en om redenen die hem eigen zijn, heeft behouden, terwijl hij niet langer het voordeel van het abattement genoot, terwijl de tweede er zijn verblijfplaats heeft behouden om het voordeel van het abattement te blijven genieten. Hij gaat bijgevolg ervan uit dat de door E. De Maeyer beschreven situatie niet bestaat, aangezien het voordeel van het abattement verloren gaat zodra een voorwaarde niet wordt vervuld.

A.4.2. De Ministerraad herinnert eraan dat het algemeen rechtsbeginsel van de overmacht voortkomt uit het Burgerlijk Wetboek en dat het Hof reeds heeft aanvaard dat de wetgever van dat beginsel afwijkt. Hij leidt daaruit af dat het niet gaat om een beginsel met grondwettelijke waarde.

A.5. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat de verzoekende partij voor het verwijzende rechtscollege, in de wijze waarop zij de prejudiciële vraag weergeeft, geen rekening houdt met de omstandigheid dat de ordonnantiegever voor het genot van de in het geding zijnde maatregel als essentiële voorwaarde heeft gesteld dat de hoofdverblijfplaats in het onroerend goed wordt gevestigd binnen de twee jaar na de verwerving ervan. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering was van mening dat de voorwaarde van het behoud van de hoofdverblijfplaats in de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gedurende een periode van vijf jaar secundair is. De Regering besluit daaruit dat de door de eisende partij vergeleken categorieën van personen niet vergelijkbaar zijn.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten zoals het van toepassing is in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. In de versie ervan die van toepassing is op het geschil dat hangende is voor het verwijzende rechtscollege, bepaalde dat artikel :

« Voor wat betreft de verkopeningen, wordt de belastbare grondslag bepaald overeenkomstig de artikelen 45 en 46, verminderd met 60.000 euro in geval van verkrijging door een natuurlijke persoon van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger.

Hetzelfde abattement is van toepassing in geval van verkrijging door meerdere natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats van de verkrijgers.

Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder hoofdverblijfplaats, tenzij tegenbewijs, het adres waarop de verkrijgers zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

Het abattement waarin het eerste en het tweede lid voorzien, wordt op 75.000 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 tot uitvoering van de artikelen 16 tot 24 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

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.

Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de verkrijger mag 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; indien de verkrijging geschiedt door meer dan één persoon, moet elke verkrijger deze voorwaarde vervullen, en mogen de verkrijgers bovendien gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift moeten de verkrijgers :

a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid;

b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :

- indien het een bestaande woning betreft, binnen twee jaar na :

- ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;

- ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbidding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn.

- indien het een appartement in aanbouw of een appartement op tekening betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum.

c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.

Ingeval de verklaring bedoeld in 2°, a), van het zesde lid, onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag 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°, b), van het zesde lid, bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers de bedoelde verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel

in het verkregen onroerend goed. Indien de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht is de boete evenwel niet verschuldigd.

Behoudens overmacht, zijn dezelfde aanvullende rechten vermeerderd met de wettelijke interest tegen de rentevoet bepaald in burgerlijke zaken te rekenen van de uiterste datum voor tijdige registratie van het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2<sup>o</sup>, c), van het zesde lid bedoelde verbintenis naleeft ».

B.1.2. Die bepaling is in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 december 2002 « tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten » (hierna : de ordonnantie van 20 december 2002). De bedragen van de abatementen zijn verhoogd bij artikel 2 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 10 februari 2006 « tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten » (hierna : de ordonnantie van 10 februari 2006). Die bepaling heeft later nog het voorwerp uitgemaakt van wijzigingen die niet van toepassing zijn op het geschil dat voor het verwijzende rechtscollege hangende is.

B.1.3. De in het geding zijnde bepaling voorziet in een vermindering van de belastbare grondslag van de registratierechten in geval van de aankoop van een eigen woning. Voor de toekenning en het behoud van dat fiscaal voordeel moeten drie voorwaarden vervuld zijn. Ten eerste mag de verkrijger op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat tot bewoning is bestemd. Ten tweede moet de verkrijger binnen de twee jaar na de registratie zijn hoofdverblijfplaats vestigen op de plaats van het aangekochte onroerend goed. Ten derde moet hij zijn hoofdverblijfplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behouden gedurende de vijf jaar na de vestiging ervan in het verkregen onroerend goed.

B.1.4. De algemene uiteenzetting van de memorie van toelichting van de ordonnantie van 20 december 2002 vermeldt :

« Het aantrekken van middeninkomens vormt één van de uitdagingen van het Brusselse regeerakkoord en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Met het oog hierop mag het fiscale luik niet worden verwaarloosd, zeker inzake de registratierechten. Een hervorming van deze registratierechten kan ertoe bijdragen dat de prijs van gezinswoningen in Brussel concurrentieel blijft met deze in de randgemeenten, zeker voor bepaalde specifiek omschreven bevolkingsgroepen. In het bijzonder wordt hierbij gedacht aan jonge gezinnen.

De vestiging van middeninkomens en jonge gezinnen in het Brusselse gewest heeft immers heel wat voordelen op fiscaal en financieel gebied. De fiscale capaciteit van de bevolking neemt toe, hetgeen in de eerste plaats bijkomende inkomsten genereert voor de gemeenten via de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting.

Ook inzake andere belastingen ten gunste van het gewest (zoals de successierechten en registratierechten, de verkeersbelasting, de autonome gewestbelasting) mag een stijging van de opbrengst worden verwacht. Bijkomende gezinnen zullen bijdragen tot de renovatie van het gebouwenpatrimonium, een vermindering van de leegstand en een verbetering van het stadsuitzicht. Een stijging van het regionale inkomen heeft positieve effecten voor diverse economische sectoren. En tenslotte kan het woon-werkverkeer van pendelaars dalen. [...]

De eerste wijziging inzake het registratierecht op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen heeft specifiek tot doel om gezinnen met een middeninkomen aan te moedigen een gezinswoning binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verwerven. Daarom zal een belangrijk abattement inzake registratierechten worden toegekend bij de aankoop van een in het Gewest gelegen woning door één of meer natuurlijke personen die de bedoeling hebben er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Dergelijke maatregel heeft een uitgesproken sociaal karakter aangezien de vermindering relatief sterker doorweegt bij de aankoop van een gemiddelde woning dan bij de aankoop van een luxewoning. Het behoud van de belastingverlaging is verbonden aan de verplichting om gedurende een aantal jaren volgend op de aankoop in het Gewest gedomicilieerd te blijven, zoniet moet het abattement worden terugbetaald.

Het Brusselse voorstel geeft aan één welbepaalde categorie kopers een voordeel waardoor de algemene vastgoedprijzen niet of nauwelijks zullen stijgen, maar deze kopers zich wel beter kunnen profileren op de markt en zich bijvoorbeeld een aangenamere woning kunnen aanschaffen of een ruimer budget voor renovatiewerken beschikbaar houden.

Er wordt immers vastgesteld dat een groot aantal jonge gezinnen opnieuw aangetrokken wordt door het stadsleven. Een gepast fiscaal incentive kan hen overtuigen zich niet in de nabije rand te vestigen en aldus de verarming eigen aan stadscentra tegen te gaan.

Brussel kent bovendien een aantal wijken waar de renovatie dient aangemoedigd te worden. Bovenop de inspanningen die het Gewest en de gemeenten leveren (wijkcontracten, GOMB-projecten, ...), dient ook de individuele renovatie ontwikkeld te worden via de toekenning van een substantieel voordeel voor de vastgoedtransacties binnen de ruimtes voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Het aantrekken van jonge gezinnen naar deze wijken is dus eveneens aangewezen » (*Parl. St.*, Brussels Parlement, 2002-2003, A-361/1, pp. 1-3).

Daarnaast vermeldt de artikelsgewijze commentaar bij de in het geding zijnde bepaling :

« Om van het abattement te genieten moeten de verkrijgers hun hoofdverblijfplaats vestigen in het aangekochte goed (enkel het aankopen fiscaal belonen, zonder meer, zou de speculatie en de verwaarlozing van gebouwen kunnen aanzwengelen met als resultaat het tegenovergestelde van wat wordt beoogd). De verkrijgers krijgen twee jaar de tijd om deze



formaliteit te vervullen, voor het geval er renovaties nodig zijn of het goed reeds bezet is door huurders. [...]

Nu voorziet de federale wet van 19 mei 1998 tot wijziging van o.m. artikel 60 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, om van het voordeel van het lager beschrijf aan 6 procent te genieten, in een verplichting om zich binnen een termijn van drie jaar in te schrijven op het adres van het verkregen goed, waarbij deze inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister ten minste drie jaar zonder onderbreking behouden moet blijven.

De hier voorgestelde verplichting is soepeler, in die zin dat de hoofdverblijfplaats, tenzij overmacht, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd moet blijven, doch niet per se in het verkregen goed. De Brusselse regering wil immers het verwerven en renoveren van bestaande woningen steunen via een fiscale stimulans, maar wenst zeker niet de geografische mobiliteit van personen binnen het Gewest te belemmeren.

De controle van de naleving van de verschillende voorwaarden zal in drie fasen verlopen. Onmiddellijk bij de registratie van de akte zal nagegaan worden of in hoofde van de verkrijgers voldaan is aan de negatieve voorwaarde inzake het reeds bezitten van een woning. De controle of aan de tweede voorwaarde is voldaan, zal geschieden na verloop van de termijn van twee jaar voor vestiging van de hoofdverblijfplaats op het adres van de woning. Na vijf jaar te rekenen van die vestiging zal worden gecontroleerd of aan de laatste voorwaarde (behoud van de hoofdverblijfplaats in het Brusselse) is voldaan » (*ibid.*, pp. 5-6).

B.2.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op het achtste lid van die bepaling, dat erin voorziet dat indien de verkrijger niet uiterlijk twee jaar na de registratie van de akte zijn hoofdverblijfplaats vestigt op de plaats van het aangekochte onroerend goed, aanvullende rechten verschuldigd zijn die worden berekend op grond van het bedrag van de vermindering van de belastbare grondslag. Een boete is in die hypothese ook verschuldigd, behalve indien de verkrijger kan aantonen dat de niet-naleving van die verbintenis het gevolg is van overmacht.

B.2.2. Het verwijzende rechtscollège interpreteert die bepaling in die zin dat indien de niet-vestiging van de verblijfplaats in het onroerend goed binnen de twee jaar na de registratie het gevolg is van overmacht, de boete niet verschuldigd is, maar dat de aanvullende rechten verschuldigd blijven, aangezien overmacht de verkrijger in dat geval niet ontslaat van de betaling van de aanvullende rechten. Het Hof onderzoekt de in het geding zijnde bepaling in die interpretatie.

B.3. Uit het verwijzingsvonnis blijkt dat de persoon die het onroerend goed heeft verworven, die zich ertoe heeft verbonden er binnen de twee jaar haar hoofdverblijfplaats te vestigen en die bijgevolg het voordeel heeft genoten van het abbatement waarin de in het geding

zijnde bepaling voorziet om reden van een omstandigheid van overmacht, verhinderd is geweest zich binnen de termijn van twee jaar in het goed te vestigen. De betrokkene heeft niettemin korte tijd na het verstrijken van die termijn haar hoofdverblijfplaats gevestigd in het onroerend goed en heeft er die hoofdverblijfplaats behouden gedurende de periode van vijf jaar die is gevolgd. Daaruit volgt dat te dezen de eerste en de derde voorwaarde om het voordeel van het in het geding zijnde abattement te genieten, vervuld waren en dat de tweede voorwaarde pas is kunnen worden vervuld na de voorgeschreven termijn wegens het zich voordoen van een geval van overmacht. De overmacht heeft dus niet de verwezenlijking belet van de voorwaarde de verblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed, maar wel de inachtneming van de termijn van twee jaar waarbinnen die vestiging diende plaats te vinden. Het Hof beperkt zijn onderzoek van de prejudiciële vraag tot die hypothese.

B.4.1. Het Hof wordt verzocht de situatie van de verkrijger die, wegens een omstandigheid van overmacht, verhinderd is uiterlijk twee jaar na de registratie van de aankoopakte zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed, te vergelijken met de situatie van de verkrijger die, wegens een omstandigheid van overmacht, verhinderd is gedurende de vijf jaren die volgen op de vestiging in het aangekochte 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 abattement, is de eerste gehouden tot de betaling van die rechten. Teneinde het voordeel te kunnen genieten van het abattement waarin is voorzien bij de in het geding zijnde bepaling hebben de verkrijgers die tot die twee categorieën behoren zich ertoe verbonden de voorwaarde van de vestiging van hun hoofdverblijfplaats in het goed binnen de twee jaar na de registratie en de voorwaarde van het behoud van die woonplaats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest gedurende een periode van vijf jaar in acht te nemen. In tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betoogt, bevinden zij zich dus in vergelijkbare situaties.

B.4.2. Overmacht vormt een algemene vrijstellingsgrond in het fiscaal recht zodat 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 het zich voordoen van een geval van overmacht, in beginsel vrijgesteld is van de terugbetaling van het voordeel. Wanneer de ordonnantiegever wil afwijken van dat algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk de strengheid van de wet kan

worden gematigd in geval van overmacht, kan hij dat slechts doen met inachtneming van de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet.

Artikel 172, eerste lid, van de Grondwet vormt, in fiscale aangelegenheden, een bijzondere toepassing van het in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet vervatte beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

B.4.3. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.5.1. Het in het geding zijnde verschil in behandeling hangt af van de voorwaarde waaraan niet is voldaan door de verkrijger van het onroerend goed die het voordeel heeft genoten van het abatement waarin is voorzien in artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten zoals van toepassing in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De verkrijger die door een geval van overmacht zijn hoofdverblijfplaats pas na het verstrijken van de termijn van twee jaar heeft kunnen vestigen in het aangekochte goed, wordt niet vrijgesteld van de betaling van de aanvullende registratierechten, in tegenstelling tot de verkrijger die door een geval van overmacht zijn hoofdverblijfplaats niet gedurende vijf jaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest heeft kunnen behouden. Dat criterium is objectief.

B.5.2. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding vermeld in B.1.4, beoogde de ordonnantiegever met het in het geding zijnde belastingvoordeel gezinnen met een « middeninkomen », in het bijzonder jonge gezinnen, aan te moedigen om zich in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te vestigen. De komst van zulke gezinnen naar het Gewest biedt volgens de ordonnantiegever meerdere voordelen, onder meer op financieel en fiscaal gebied.

Zo blijkt uit de voormelde parlementaire voorbereiding dat de ordonnantiegever van mening was dat op die manier de fiscale draagkracht van de bevolking zou worden verhoogd, en er dus bijkomende belastinginkomsten zouden worden gegenereerd. In dat opzicht werd verwezen naar de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting, alsook naar verschillende gewestelijke belastingen, waaraan het beoogde doelpubliek zou worden onderworpen indien het zich in de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zou vestigen. De voorwaarde volgens welke de verkrijger van het onroerend goed minstens vijf jaar in het Gewest gevestigd moet blijven, kan bijdragen tot de verwezenlijking van een dergelijke doelstelling. Opdat de verkrijger een wezenlijke bijdrage zou leveren in het kader van de belastingen die worden geheven op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, dient hij immers gedurende een voldoende lange periode aan die belastingen onderworpen te blijven.

In de parlementaire voorbereiding wordt daarnaast verwezen naar de noodzaak om renovaties van woningen in bepaalde wijken aan te moedigen en het stedelijk uitzien te verbeteren, alsook om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan, waarbij tegelijkertijd speculatie op de vastgoedmarkt dient te worden vermeden. De omstandigheid dat de verkrijger zich niet onmiddellijk dient te vestigen in het onroerend goed, maar daarvoor over een periode van twee jaar beschikt, houdt verband met die doelstelling. Bijgevolg beschikt de verkrijger daadwerkelijk over een redelijke termijn om de noodzakelijke renovatiewerken uit te voeren, en wordt hij tegelijkertijd ertoe aangezet om daarmee niet nodeloos te talmen.

B.6.1. Gelet op die doelstellingen is het niet verantwoord de vrijstelling van de betaling van de aanvullende registratierechten toe te staan wanneer wegens een geval van overmacht niet is voldaan aan de voorwaarde dat de hoofdverblijfplaats gedurende vijf jaar na de registratie in het Gewest moet worden behouden, maar diezelfde vrijstelling niet toe te staan wanneer, om dezelfde reden, pas is voldaan aan de voorwaarde van de vestiging van de hoofdverblijfplaats in het verkregen goed na de voorgeschreven termijn van twee jaar.

B.6.2. In tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de Ministerraad betogen, maakt de omstandigheid dat de twee beschouwde voorwaarden noodzakelijkerwijs achtereenvolgens vervuld moeten zijn en dat de derde voorwaarde dus ondergeschikt zou zijn ten opzichte van de tweede, het niet mogelijk ervan uit te gaan dat het in het geding zijnde verschil in behandeling op een relevant criterium berust. Immers, wanneer,

zoals te dezen, het wegens het overschrijden van de termijn is dat niet is voldaan aan de voorwaarde van het vestigen van de verblijfplaats in het verkregen goed binnen de twee jaar, is het heel goed mogelijk dat de twee voorwaarden *in fine* vervuld zijn, zij het te laat. Wanneer de voorwaarde van het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het verkregen goed wordt vervuld na de voorgeschreven termijn en wanneer vervolgens is voldaan aan de voorwaarde van het behoud van de verblijfplaats gedurende vijf jaar, wordt de doelstelling die wordt nagestreefd met de in het geding zijnde bepaling met meer zekerheid bereikt dan wanneer niet wordt voldaan aan de derde voorwaarde omdat de verkrijger het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest heeft verlaten.

B.6.3. Tot slot heeft de verplichting om de aanvullende registratierechten op het bedrag dat overeenstemt met het abatement te voldoen terwijl de overschrijding van de termijn die is voorgeschreven voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het verkregen goed te wijten is aan het zich voordoen van een geval van overmacht, onevenredige gevolgen voor de verkrijger, die dat extra bedrag niet heeft kunnen voorzien in de berekening van zijn budget met betrekking tot de verkrijging en, in voorkomend geval, de renovatie van het betrokken goed.

B.7. Artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals het in 2009 in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van toepassing was, is niet bestaanbaar met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet in zoverre de verkrijgers die, wegens overmacht, pas na het verstrijken van de termijn van twee jaar na de registratie hun hoofdverblijfplaats kunnen vestigen in het verkregen onroerend goed, niet worden vrijgesteld van de verplichting de aanvullende registratierechten te betalen.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals het in 2009 in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van toepassing was, schendt de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet in zoverre de verkrijgers die, wegens overmacht, pas na het verstrijken van de termijn van twee jaar na de registratie hun hoofdverblijfplaats kunnen vestigen in het verkregen onroerend goed, niet worden vrijgesteld van de verplichting de aanvullende registratierechten te betalen.

Aldus geweest in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 29 september 2022.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul