

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

## MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: Grondwettelijk Hof – arrest nr. 64/2022 van 12 mei 2022 inzake de prejudiciële vragen betreffende de artikelen 2.6.4, 2.6.10 en 2.6.15 VCRO, gesteld door het Hof van Beroep te Brussel – rolnummer 7582**

### Samenvatting

Het Grondwettelijk Hof heeft op 12 mei 2022 een arrest uitgesproken inzake de prejudiciële vragen gesteld door het Hof van Beroep te Brussel bij arrest van 12 mei 2021, met betrekking tot de artikelen 2.6.4, 2.6.10 en 2.6.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Volgens het Hof kon de decreetgever in redelijkheid beslissen om de potentiële meerwaarde te belasten aan de hand van een forfaitair bepaalde vermoede meerwaarde, die rekening houdt met bepaalde bestemmingen, zonder daarbij een onderscheid te moeten maken naar gelang van mogelijke subcategorieën van de bestemmingen.

Het Hof oordeelt dat niets een eigenaar van een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsprocedure belet om over te gaan tot de betaling van de planbatenheffing, zodat hij de bonificatie kan genieten en in voorkomend geval alsnog van de planbatenheffing kan worden vrijgesteld. Hierdoor is er geen sprake van discriminatie, aangezien het verschil voortvloeit uit de eigen keuze van de belastingplichtige om al dan niet te kunnen genieten van de bonificatie.

### Prejudiciële vragen gesteld door het Hof van Beroep te Brussel

Het Grondwettelijk Hof werd door het Hof van Beroep te Brussel prejudicieel bevraagd in verband met de regeling van artikel 2.6.4, 2.6.10 en 2.6.15 VCRO inzake de planbatenheffing. Meer bepaald wordt het **stelsel van de vermoedelijke meerwaarde per m<sup>2</sup> in vraag gesteld**, omdat in het voorliggende dossier een bestemmingswijziging van de categorie 'landbouw' naar de categorie 'wonen' wordt aangerekend, terwijl het belaste perceel in het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen is in een *"zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies"*.

De decretaal vermoede meerwaarde die forfaitair is vastgesteld zou in dit dossier veel hoger uitvallen dan de effectief gerealiseerde meerwaarde ingevolge de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De eigenaar van het belaste perceel stelt dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is doordat hij op eenzelfde wijze wordt behandeld als alle belastingplichtigen die dergelijke bestemmingswijziging ondergaan, **zonder dat rekening wordt gehouden met de concrete stedenbouwkundige voorschriften** van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de beperkingen die deze voorschriften bevatten inzake bebouwbaarheid.

Daarnaast stelt het Hof van Beroep nog twee prejudiciële vragen die verband houden met de **dreiging van onteigening** van het perceel in kwestie. Eigenaars die met dergelijke dreiging geconfronteerd

worden zouden ongelijk behandeld worden, o.a. doordat ze niet kunnen genieten van de zogenaamde bonificatieregeling.

De prejudiciële vragen luiden als volgt:

*"Schenden de artikelen 2.6.4,2 en 2.6.10 (in het bijzonder de paragrafen 1 en 2), 2.6.4,11, 2.6.4,14 en 2.6.4, 15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet en het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel, doordat voor alle belastingplichtigen in de daarin voorziene planbatenheffing bij de berekening van de belastbare grondslag eenzelfde vermoede meerwaarde wordt gehanteerd bij een bestemmingswijziging van het belastbaar perceel van "landbouw" naar "wonen"; terwijl belastingplichtigen die behoren tot een categorie van belastingplichtigen voor wie het belastbaar perceel na de bestemmingswijziging grote en ernstige beperkingen inzake mogelijke bouwwerken gelden, zoals bij een wijziging van bestemming van "Landbouw" naar "wonen"; doch in een wijze van wonen als zijnde bij wege van "Kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies", in werkelijkheid een veel kleinere meerwaarde genieten door de belastbare bestemmingswijziging dan belastingplichtigen voor wie na de bestemmingswijziging geen dergelijke grote en ernstige beperkingen in mogelijke bouwwerken bestemd tot wonen gelden?"*

*"Schendt artikel 2.6.4 en 2.6.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 10 (en 11 en 172) van de Grondwet, gelezen in samenhang met artikel 16 GW en artikel 1 Eerste Protocol van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden doordat eigenaars van een perceel waarvoor een volgens de heffingsplichtige incorrecte planbatenheffing verschuldigd is, in een onteigeningsprocedure niet op gelijke wijze hun rechten kunnen uitoefenen als eigenaars die geen (of een correcte) planbatenheffing verschuldigd zijn en eveneens in een onteigeningsprocedure betrokken zijn?" en*

*"Schendt artikel 2.6.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 10 (en 11 en 172) van de Grondwet, doordat de belastingplichtige die niet in een (dreiging tot) onteigening zit het voordeel van de bonificatieregeling kan genieten terwijl de belastingplichtige die wel in een (dreiging tot) onteigening zit dit de facto niet kan?"*

### **Arrest van het Grondwettelijk Hof**

In het arrest nr. 64/2022 van 12 mei 2022 heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat er geen sprake is van een ongrondwettigheid.

Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, bevestigt het Hof vooreerst dat de forfaitaire bedragen van de vermoede meerwaarde zijn gebaseerd op actuele wetenschappelijke studies. Na een schets van het systeem van de planbatenheffing, besluit het Hof dat het verschuldigde bedrag van de planbatenheffing sterk kan verschillen, aangezien de hoegrootheid ervan niet alleen afhankelijk is van de aard van de bestemmingswijziging, maar ook van de vermoede meerwaarde, het schijvensysteem, de onderscheiden mogelijke uitzonderingen, vrijstellingen, opschortingen en de bonificatie. Gelet op de ruime beoordelingsvrijheid van de decreetgever en zijn bevoegdheid om de verscheidenheid aan toestanden slechts met een zekere graad van benadering op te vangen, kon de decreetgever in redelijkheid beslissen om de potentiële meerwaarde te belasten aan de hand van een forfaitair bepaalde vermoede meerwaarde, die rekening houdt met bepaalde bestemmingen, zonder daarbij een onderscheid te moeten maken naar gelang van mogelijke subcategorieën van de bestemmingen. Het Hof besluit dan ook dat het niet onredelijk is dat de decreetgever in een forfaitaire belastbare grondslag heeft voorzien, waarbij voor alle belastingplichtigen bij de berekening van de belastbare grondslag eenzelfde vermoede meerwaarde wordt gehanteerd bij een bestemmingswijziging van het belastbaar perceel van "landbouw" naar "wonen".

Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, was het Grondwettelijk Hof van oordeel dat het vermeende verschil in behandeling niet bestaat. De in het geding zijnde artikelen van de VCRO m.b.t. de

planbatenheffingen beperken immers in geen geval de rechten van de eigenaars van een onroerend goed in een onteigeningsprocedure, aangezien die artikelen enkel een regeling inzake de berekening van de planbatenheffing omvatten. Het loutere feit dat een eigenaar van een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsprocedure, de juistheid van het bedrag van de planbatenheffing betwist, heeft geen weerslag op de rechten die deze eigenaar in voorkomend geval kan uitoefenen in het kader van de bestuurlijke en gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure.

Wat de derde prejudiciële vraag betreft, stelt het Hof dat het opgeworpen verschil in behandeling niet voortvloeit uit de in het geding zijnde bepaling, maar uit de keuze van de belastingplichtige. Inderdaad, **niets belet een eigenaar van een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsprocedure om over te gaan tot de betaling van de planbatenheffing** binnen het jaar na de datum waarop het aanslagbiljet is verstuurd, zodat hij de **bonificatie kan genieten** en in voorkomend geval alsnog van de planbatenheffing kan worden vrijgesteld.

Aangezien het arrest geen schending van hogere rechtsnormen heeft vastgesteld, dienen de betrokken artikelen 2.6.4, 2.6.10 en 2.6.15 van de VCRO niet te worden aangepast. De geïndiceerde bepalingen van de VCRO kunnen bijgevolg onverkort toepassing blijven vinden.

Met dit arrest wordt de rechtspleging voor het Grondwettelijk Hof beëindigd.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR