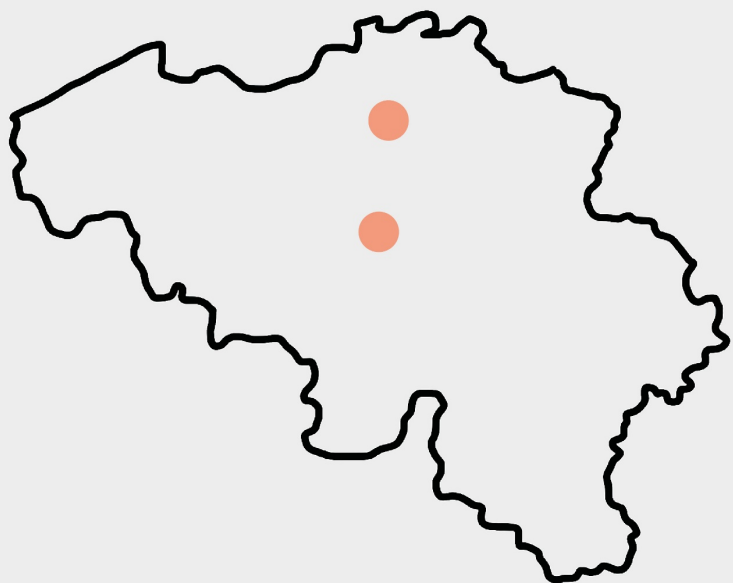


SCHOUPS

Vastgoed en gemeentebelastingen

23 november 2021





82 advocaten

26 staff

+30 seminars / webinars



Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law





Laurence D'huyvetter

m. 0494 84 35 33

laurence.dhuyvetter@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60



- I. Inleiding
- II. Meest voorkomende belastingen
- III. Gelijkheidsbeginsel
- IV. Procedure





- Fiscale autonomie van de gemeenten: art. 41, 162 en 170 Gw.
- Zeer ruim: om het even welke belasting, tenzij aan de belastingbevoegdheid van de gemeente onttrokken
- Beperkingen:
 - Wettelijke uitsluitingen
 - Gelijkheidsbeginsel
 - Territorialiteitsbeginsel
 - Artikel 464 WIB 92: geen inmenging met inkomstenbelastingen
 - Openbaar domein



- Tweede verblijven
- Activeringsheffing
- Masten en pylonen
- Werfbelastingen (*)
- Krotbelastingen (*)



- Werfbelastingen
 - Belasting op het bouwen en verbouwen
 - Tarief bij afleveren omgevingsvergunning
 - XX EUR per kubieke meter (vb. Antwerpen: 0,62 EUR / m³)
 - Inname openbaar domein:
 - Bv. verhuis, levering, verbouwingen, werf, etc.
 - Vb. Brussel: 0,86 EUR per m² en per dag



- “Krotbelastingen”
 - Leegstand, verwaarlozing en verkrotting (ongeschikt/onbewoonbaar)
 - Gewest >< Gemeente
 - Onderscheid tussen bedrijfsruimte en woningen
 - Inventaris
 - Vrijstellingen



- Fiscaal gelijkheidsbeginsel: art. 10, 11 en 172 Gw.
- = behandeling van personen in = situaties
- Verschil in behandeling: objectief en redelijk verantwoord criterium
- Beoordeling in het licht van het doel van het belastingreglement
- Marginale toetsing door de rechtbanken
- Motivering



Voorbeelden

- Tweede verblijven (o.a. Cass. 17 mei 2018)
 - Doel: “compenserende” belasting voor het gebruik van de gemeentelijke voorzieningen
 - Eigenaars betalen geen aanvullende personenbelasting
 - Behalve: Knokke-Heist, Koksijde en De Panne
 - Discriminatie tussen inwoners en eigenaars van een tweede verblijf



Voorbeelden

- Masten en pylonen (Rb. Luik 19 januari 2017, www.monkey.be)
 - Doel: bescherming tegen verstoring van het landschap
 - Windmolens: 12.500,00 EUR >< telefoonmasten: 5.000,00 EUR
 - Geen gerechtvaardigd onderscheid



Voorbeelden

- Belasting op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen (Cass. 29 januari 2021, nr. F.19.0064.N)
 - Doel: tegengaan van verloedering van panden
 - Vrijstelling: houders van een zakelijk recht die slechts beschikken over een enkele ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning of gebouw en daarin wonen
 - Vrijstelling doorkruist “sturend doel” van belastingreglement



Voorbeelden

- Belasting op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen (Gent, 10 december 2019)
 - Doel: tegengaan van verloedering van panden
 - Vrijstelling: Havenbedrijf Gent
 - Vrijstelling openbaar domein is niet absoluut
 - Beoordeling in het licht van het doel



Voorbeelden

- Belasting op ontbrekende parkeerplaatsen (Antwerpen 16 maart 2021, 2019/AR/1765)
 - Bepaling van aantal parkeerplaatsen in stedenbouwkundige vergunning
 - Doel: parkeerbehoefte niet op openbaar domein afwentelen
 - Hoger tarief voor parkeerplaatsen die buiten project gerealiseerd worden
 - Discriminatie: geen hoger tarief indien parkeerplaatsen uiteindelijk niet gerealiseerd worden



- Belastingreglement (motivering!)
- Bekendmaking (!) -> veel casuïstiek
- Aangifte
- Aanslagbiljet
- Bezwaar -> termijn van 3 maanden volgend te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag van de verzending van het aanslagbiljet
- Hoorrecht
- Beslissing
- Voorziening rechtbank van eerste aanleg (termijn van 3 maanden)



Besluit – belangrijkste “red flags”

- Vrijstellingen in strijd met doel van het reglement
- Verschil (of juist geen) in tarifiering
- Oneigenlijke vrijstellingen t.a.v. het openbaar domein
- Discriminatie tussen belastingplichtigen en niet-belastingplichtigen
- Gebrekkige bekendmaking van het belastingreglement
- Gebrek aan motivatie



Q&A

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

seminaries /
webinars



www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Bedankt voor uw aandacht



Laurence D'huyvetter

m. 0494 84 35 33

laurence.dhuyvetter@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60