

de voorheffing in haar geheel op de geïndividualiseerde deelgenoot wordt gevestigd – wettelijk werd gevestigd. Beide vennootschappen zijn voor hun aandeel gehouden tot betaling. Verwijzend naar artikel 393, § 1 WIB 1992 oordeelde het hof dat de aanslag een uitvoerbare titel vormt voor het deel van de onroerende voorheffing waarvoor zij op grond van haar aandeel in de onverdeeldheid gehouden is. Op grond hiervan kwam het hof tot de conclusie dat de bvba K.L. geen belang heeft om nog een nietigverklaring dan wel ontheffing te vorderen van de betwiste aanslag.

Het hof lijkt hier toch al te snel voorbij te gaan aan het initiatief van de Koning om in artikel 133 van het KB/WIB 1992 een § 3 toe te voegen middels een KB van 26 september 2011 (zijnde dus na de datum van de hier betwiste aanslag), dewelke stipuleert dat: *“Als een onroerend goed in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere eigenaars, wordt de aanslag in de onroerende voorheffing ten kohiere gebracht op naam van één of meer mede-eigenaars, gevolgd door de woorden ‘in onverdeeldheid’.”*³. Interessant is om er het verslag van de Koning op na te lezen: *“Gegeven dat het computerteknisch onmogelijk is om een opsplitsing van de aanslagbiljetten over de verschillende mede-eigenaars te maken, werd ervoor gekozen om artikel 133 KB/WIB 1992 aan te passen door een specifieke regeling uit te werken voor de onroerende goederen die in onverdeeldheid toebehoren aan meerdere eigenaars.”*⁴. In het hogervermelde arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 november 2015 werd deze argumentatie inzake “computertechnische redenen” nog van de hand gewezen door het hof: *“De administratie beroept zich ten onrechte op ‘computertechnische redenen’. Het valt niet in te zien waarom een aanslag niet zou kunnen gevestigd worden op naam van ‘W. NV en NV B. B.’ maar*

wel op naam van ‘W. NV en deelgenoot’, noch waarom in hoofde van elk van de deelgenoten geen afzonderlijke aanslag zou kunnen gevestigd worden ieder voor zijn deel.”

Daarenboven behoort het toch tot de essentie van de aanslag dat naast een duidelijke identificatie van de belastingplichtige concreet wordt aangegeven welke de gevorderde som is⁵. Deze transparantie laat de belastingplichtige toe om een zinnvolle controle uit te oefenen op hetgeen gevorderd wordt door de administratie.

In het hier besproken arrest omzeilt het Hof deze klip door al te eenvoudig aan te halen als zou de bvba K.L. geen belang hebben om een vernietiging dan wel ontheffing te vragen van de betwiste aanslag. Een pragmatische invalshoek lijkt de bovenhand te hebben gehaald. Het is inderdaad correct dat na vernietiging van de aanslag de administratie een nieuwe aanslag, ditmaal met correcte aanduiding van de belastingsschuld, zou kunnen uitvaardigen. Niettemin dient een belastingplichtige toch op weloverwogen en geïnformeerde wijze controle te kunnen uitoefenen op hetgeen gevorderd wordt door de administratie. De pragmatische aanpak van het hof holt deze controlemogelijkheid uit. Er is dus wel degelijk sprake van een rechtmatig belang.

Hoewel een overdreven wettelijk en/of reglementair formalisme geenszins de aanbeveling verdient, kan er niet aan voorbij worden gegaan dat de fiscale wet nog steeds van openbare orde is, hetgeen heden een begrip met diverse gedaantes dreigt te worden. Het hoeft geen betoog dat dergelijke ontwikkeling ruimte zou maken voor willekeur...

Neil SIMONS

Gevaco Advocaten

Lokale en regionale belastingen

Regionale belastingen

2017/34 Rb. Brussel 27 maart 2017

Vlaamse Planbatenheffing – Bestemmingswijziging – Wonen

Wanneer de bestemming van een perceel door de goedkeuring van een provinciaal uitvoeringsplan (PRUP) wijzigt van “landbouw” naar “zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies”, dan kan dat niet beschouwd worden als een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “wonen” zoals bedoeld in artikel 2.2.3, § 2, 1° VCRO, zodat geen planbatenheffing verschuldigd is.

3. Art. 1 KB 26 september 2011 (BS 4 oktober 2011) (van toepassing vanaf 14 oktober 2011).

4. Art. 1 KB 26 september 2011 (BS 4 oktober 2011) (van toepassing vanaf 14 oktober 2011).

5. I. CLAFYS-BOÛUAERT, *De aanslag*, Brussel, Larcier, 1963, p. 146.

Taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale – Modification de la destination – Habitation

Lorsque par l’approbation d’un plan d’exécution provincial (PEPr), la destination « agriculture » d’une parcelle est remplacée par celle de « zone de petites structures d’habitation dans des constructions pouvant être déplacées », cela ne peut être considéré comme une modification de destination de « agriculture » en « habitat » comme visé à l’article 2.2.3, § 2, 1°, du VCRO (Codex flamand de l’aménagement du territoire), de sorte que la taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale n’est pas due.

(P.C. / Vlaams Gewest)
 (Advocaten: C. De Bruyn en Y. Vuylsteke *loco* B. Staelens)
 (Rolnr.: 2015/3929/A)

(...)

In deze zaak, in beraad genomen op 27 februari 2017, wordt door de rechtbank volgend vonnis uitgesproken:

Gelet op:

- het tegensprekelijk verzoekschrift, neergelegd ter griffie op 25 september 2015;
- de beschikking op grond van artikel 747 Ger.W. van 4 maart 2016;
- de conclusie voor eiser, neergelegd ter griffie op 28 oktober 2016;
- de conclusie en de syntheseconclusie voor verweerder, neergelegd ter griffie op respectievelijk 2 juni 2016 en 22 december 2016;
- de stukken voor eiser, neergelegd ter griffie op 28 oktober 2016; en
- de stukken voor verweerder, neergelegd ter griffie op 8 februari 2017.

Gehoord de raadslieden van partijen en eiser in persoon in de openbare terechtzitting van 27 februari 2017, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Toepassing is gemaakt van de bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

I. Feiten

1.

1.1. De discussie heeft betrekking op de hierna volgende planbatenheffing die werd gevestigd ten aanzien van eiser:

AJ	2013
Kohierartikel	134000231684
Datum uitvoerbaarverklaring	17/12/2014
Datum verzending	19/12/2014
Bedrag met/zonder bonificatie	17.982,09 EUR 21.155,40 EUR
Perceel	23582_D_0293_A_000_00

Eiser diende tegen deze aanslag bezwaar in bij aangetekende brief van 12 maart 2015.

Dit bezwaar werd ongegrond verklaard bij beslissing van 30 juni 2015, weze het dat de heffing werd opgeschort.

1.2. De planbatenheffing heeft betrekking op een perceel met kadastrale referentie 23582_D_0293_A_000_00 gelegen te (...) en voorheen met een planbestemming als landbouwgrond.

Bij ministerieel besluit van 8 oktober 2013 (BS 12 november 2013) werd het PRUP “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen fase 2” goedgekeurd, waarbij het betreffende perceel zou vallen onder de bestemming “wonen”. Meer specifiek zou het per-

ceel vallen onder enerzijds “zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies” en anderzijds “een bufferzone” (zie stuk 6 eiser).

Opgemerkt moet worden dat over de (minnelijke) onteigening/overdracht onderhandelingen gevoerd werden (stukken 8 en 9 eiser).

II. Voorwerp van de vordering

2. De vordering van eiser strekt er toe de bestreden planbatenheffing te vernietigen, ondergeschikt te verminderen. Uiterst ondergeschikt vordert eiser drie prejudiciële vragen te horen stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Verweerder concludeert tot de ongegrondheid van de vordering.

III. Beoordeling

III.1. De ontvankelijkheid

3. Verweerder betwist de ontvankelijkheid van de vordering van eiser niet. De rechtbank ziet evenmin redenen om ambtshalve te besluiten tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering. De vordering is ontvankelijk.

III.2. Ten gronde

4. Eiser beroept zich op de volgende middelen ter staving van zijn vordering:

- in eerste instantie meent eiser dat voor de doorgevoerde bestemmingswijziging geen tarief is omschreven in artikel 2.6.10 VCRO. De bestemmingswijziging kan niet gelijk gesteld worden met één van de specifiek daarin opgesomde bestemmingen;
- in realiteit wordt niet de in het decreet ingestelde meerwaarde gerealiseerd en dit maakt een schending uit van het realiteitsbeginsel;
- de heffing zou strijdig zijn met het redelijkheidsbeginsel en verbod op willekeur: de heffing is in strijd met de werkelijk gerealiseerde meerwaarde;
- in een vierde middel haalt eiser aan dat er sprake is van machtafwending. De heffing zou opgelegd worden om eiser te dwingen in te stemmen met een verkoop aan een overheid (tegen een lage prijs);

– ondergeschikt: zelfs al zou er een bestemming van artikel 2.6.10 VCRO kunnen gekleefd worden op de stemmingswijziging, dan kan dit nog niet “wonen” zijn, doch wel “recreatie”.

– uiterst ondergeschikt is de planbatenheffing strijdig met het gelijkheidsbeginsel op diverse punten: gelet op de eigendomsbeperkingen wordt eiser disproportioneel belast, eiser wordt gesanctioneerd doordat hij niet instemt met een onteigening of overdracht aan een overheid en de bonificatieregeling zou strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Verweerder van zijn kant argumenteert:

- de planbatenheffing is gebaseerd op een vermoede meerwaarde en niet op de gerealiseerde meerwaarde. De admini-

stratie en de rechtbank dienen de decretale regeling toe te passen;

– van machtafwenning is geen sprake: enerzijds de heffing en anderzijds de (potentiële) onteigening gaan uit van andere overheden;

– het eigendomsrecht van eiser is niet geschonden, aangezien dit aan wettelijke beperkingen kan onderworpen worden. Het vaststellen van een belasting is geen onteigening;

– volgens verweerder kan de rechtbank de rechtmatigheid van de heffing op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur (redelijkheidsbeginsel, verbod op willekeur en motiveringsplicht) ook niet nagaan. De fiscale wet dient toegepast te worden;

– van enige schending van het gelijkheidsbeginsel is volgens verweerder evenmin sprake. Eiser had trouwens het PRUP kunnen aanvechten.

5. Hoewel verweerder terecht voorhoudt dat de wettigheid van de decretale bepalingen in deze door de rechtbank niet (rechtstreeks) ter discussie kunnen gesteld worden (eventueel wel na het stellen van een prejudiciële vraag), valt de beoordeling van de correctheid van de vestiging van de belasting wel degelijk onder de rechtsmacht van deze rechtbank.

Het komt de rechtbank dus toe om te beoordelen of er in deze sprake is van een bestemmingswijziging zoals voorzien in artikel 2.6.10 VCRO. Het feit dat het toegepaste PRUP, dat aan de grondslag ligt van de bestemmingswijziging, niet werd aangevochten door eiser doet hieraan geen afbreuk. Op grond van artikel 159 Gw. komt het de hoven en rechtbanken toe de wettigheid van dit PRUP na te gaan. De rechtbank is dus niet gebonden door de kwalificatie die het PRUP geeft aan de bestemmingswijziging, indien deze kwalificatie strijdig is met het VCRO.

Nu voorziet artikel 2.6.4 VCRO als volgt:

“Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

[...]

2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding ‘landbouw’ valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’ valt; [...]”

Het toepasselijke tarief en de vermoede meerwaarde worden vervolgens omschreven in artikelen 2.6.10 en 2.6.11 VCRO. Deze gebiedsaanduidingen Worden verder omschreven in artikel 2.2.3 V.C.R.O.:

“§ 1. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen.

§ 2. Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende:

1° “wonen”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “woongebied”, in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen,

b) “gebied voor wonen en voor landbouw”, in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten;

2° “bedrijvigheid”, in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren;

3° “recreatie”, in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;

4° “landbouw”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “agrarisch gebied”, in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw,

b) “agrarische bedrijvenzone”, in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw,

c) “bouwvrij agrarisch gebied”, in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten;

5° “bos”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos;

6° “overig groen”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “gemengd openruimtegebied”, waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevenge-schikte functies zijn,

b) “parkgebied”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;

7° “reservaat en natuur”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos;

8° “lijninfrastructuur”, in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en hun aanhorigheden;

9° “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”, in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;

10° “ontginning en waterwinning”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening”, in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening,

b) “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen”, in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen,

c) “gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen”, in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken.

De Vlaamse Regering kan bijkomende subcategorieën van gebiedsaanduiding bepalen.

[...]”

Het ter discussie staande PRUP heet “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen in de deelruimte West” (stuk 9 verweerder). In dit PRUP wordt inderdaad op expliciete wijze aangehaald dat er sprake is van een bestemmingswijziging naar de gebiedscategorie “wonen” (zie art. 1.1).

Uit de beschrijving in het PRUP blijkt dat dit PRUP er voornamelijk kwam om een oplossing te bieden aan de bestaande twee woonwagenterreinen (p. 14 en 17) waarvan de bezetting varieert gedurende het jaar. Er wordt een regeling uitgewerkt voor kleinschalig wonen, exclusief voorbehouden voor woonwagens. Hierbij worden woonwagens, in het verlengde van de Vlaamse Wooncode, omschreven als diverse soorten verplaatsbare constructies (p. 18). Daarnaast zal een deel van het terrein ingericht worden voor collectief gebruik (p. 20), zoals kleine collectieve tuinen en recreatiezone.

Het gevolg hiervan is dat er aan het perceel draconische eigendomsbeperkingen worden opgelegd: zo is er geen verkaveling mogelijk (art. 1.2) en zijn enkel verplaatsbare constructies toegelaten (art. 1.3). Hieruit volgt dat van het gebruik dat traditioneel begrepen wordt als van toepassing zijnde voor een woongebied in stedenbouwkundige zin (zijnde verkavelen en bebouwen met het oog op permanente bewoning) in essentie niets overblijft.

Hoewel niet kan gezegd worden dat bewoning door woonwagengebruikers geen volwaardig “wonen” (in de zin van de woningwetgeving) zou zijn, is het duidelijk dat door de omvangrijke eigendomsbeperkingen (die in deze niet van bijkomende aard zijn), van wonen in de klassieke zin zoals begrepen in de wetgeving inzake ruimtelijke ordening geen sprake kan zijn. Het is duidelijk dat het hier om een hybride categorie gaat die, in het licht van de berekening van de planbatenheffing, niet kan gelijkgesteld worden met wonen.

In de planbatenheffing is immers gekozen voor een forfaitaire meerwaardeberekening, die weliswaar gebaseerd is op wetenschappelijke studies. Dat de wetgever verkoos om te werken met decretaal vastgelegde vermoedens van meerwaarde (art. 2.6.10 VCRO) is op zich niet strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Zo is dit gebaseerd op een objectief criterium, met name de aard van de bestemmingswijziging. Hierbij werd reeds rekening gehouden met het feit dat bepaalde bestemmingswijzigingen een andere meerwaarde kunnen genereren dan andere. Deze vermoedens werden niet willekeurig vastgesteld, doch hieromtrent werd een onderzoek gevoerd (VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, nrs. 68 en 187) en deze zullen geëvalueerd worden (art. 2.6.19; VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, nr. 190).

Het kan evenwel niet de bedoeling zijn geweest om eenzelfde belasting op te leggen voor percelen waaraan eigenlijk, door de specifieke aard, dermate eigendomsbeperkingen opgelegd zijn, dat van een gebruik in het licht van de klassieke gebiedsomschrijving geen sprake meer kan zijn.

Er anders over oordelen, zou automatisch nopen tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof over de verenigbaarheid van een dergelijk forfaitair systeem met het gelijkheidsbeginsel en de bescherming van het eigendomsrecht.

In concreto blijkt bovendien wel degelijk sprake van een forfaitaire meerwaarde die manifest niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Zo zou op basis van artikel 2.6.10, § 2 VCRO sprake zijn van een meerwaarde van 85,92 EUR per m², terwijl in het schattingsverslag van dhr. Branckaert, landmeter-expert, slechts sprake is van een werkelijke totale waarde van de grond van 35 EUR per m². Er is geen reden om te twifelen aan de correctheid van dit verslag. In het aanbod voor minnelijke aankoop is slechts sprake van 10,56 EUR per m².

Om hoger aangehaalde redenen meent de rechtbank evenwel dat het stellen van een prejudiciële vraag niet noodzakelijk is. De bestemmingswijziging is in het licht van het voorgaande immers niet te beschouwen als een bestemmingswijziging naar “wonen” in de zin van de VCRO zodat het PRUP op dit punt op grond van artikel 159 Gw. buiten toepassing wordt gelaten. In het licht van de dubbelzinnigheid van de bestemming en de draconische eigendomsbeperkingen, kan deze wijziging voor de planbatenheffing niet beschouwd worden als vallende onder één van de gebiedsomschrijvingen opgesomd in artikelen 2.6.4 en 2.6.10 VCRO. Hierbij dient er aan herinnerd te worden dat enige twijfel of dubbelzinnigheid in het voordeel van belastingplichtige dient uitgelegd te worden.

Er is dus niet voldaan aan de voorwaarden om een belasting op te leggen. De bestreden aanslag dient bijgevolg vernietigd te worden en de vordering van eiser is gegrond.

Dit maakt het onderzoek naar de overige middelen van partijen zonder voorwerp.

IV. De kosten

6.

6.1. De vordering van eiser is gegrond, zodat verweerder veroordeeld wordt tot de kosten van het geding.

6.2. Eiser vordert het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding. De rechtsplegingsvergoeding die eventueel ten laste van eiser wordt gelegd, dient evenwel beperkt tot worden tot het minimumbedrag gezien hij rechtsbijstand geniet.

Verweerder betwist dit laatste, gelet op het feit dat eiser over onroerende goederen beschikt.

Het feit dat eiser geniet van tweedelijns juridische bijstand, verhindert niet dat hij zelf aanspraak kan maken op het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding (vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, *De rechtsplegingsvergoeding in al zijn facetten*, Mechelen, Kluwer, 2016, p. 89-90; mits toepassing van art. 508/19 Ger.W.).

Aangezien verweerder veroordeeld wordt tot de kosten van het geding, is de begroting van de door eiser verschuldigde rechtsplegingsvergoeding niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 2, 3, 4, 30, 34, 36, 37, 41 en 42 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Rechtsprekend in eerste aanleg, op tegenspraak,

Alle andersluidende en meer omvattende besluiten van de hand wijzende als niet ter zake en/of overbodig,
Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond,
Vernietigt de hierna volgende in hoofde van eiser gevestigde planbatenheffing:

AJ	2013
Kohierartikel	134000231684
Datum uitvoerbaarverklaring	17/12/2014
Datum verzending	19/12/2014
Bedrag met/zonder bonificatie	17.982,09 EUR 21.155,40 EUR
Perceel	23582_D_0293_A_000_00

Veroordeelt verweerder tot de kosten van het geding, in hoofde van eiser begroot op 2.400 EUR (rechtsplegingsvergoeding).

Waar:

J. Van Broeck, rechter.

Noot

Planbatenheffing verworpen bij gebrek aan voldoende concordantie

De feiten die de aanleiding vormen van het hier besproken vonnis nemen een aanvang met de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen”¹. Met de opmaak van dit plan tracht de provincie Vlaams-Brabant een planologische oplossing te bieden voor wonen op campings en in weekendverblijfszones op haar grondgebied. Onder meer grond met de bestemming “landbouw” wordt gewijzigd tot de geëigende bestemming “zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies”. Voor deze planologische wijziging worden in 2014 ook planbatenheffingen gevestigd. Een eigenaar binnen het plangebied is het niet eens met deze heffing en dient bezwaar in. Nadat zijn bezwaar ongegrond wordt bevonden, besluit hij zijn zaak voor te leggen aan de rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Zoals de titel van deze bijdrage doet vermoeden, is de eigenaar in het gelijk gesteld.

1. Het PRUP van de provincie Vlaams-Brabant werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 oktober 2013.

2. *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, stuk 1332, nr. 1, 5.

3. F. DE PRETER, “Planbaten en planschade in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *TMR* 2000, 14.

4. *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, stuk 1332, nr. 1, 129.

5. F. LOOSVELDT, “Arbitragehof oordeelt dat de planbatenheffing geen federale belastbare materie treft”, *TROS* 2001, 76.

6. *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, stuk 1332, nr. 1, 272.

7. Zie meer uitgebreid op dit punt K. DE ROO, “De planbatenheffing in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 284-292.

8. Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (BS 20 augustus 2009).

9. *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, stuk 2011, nr. 1, 55.

10. F. DE PRETER, “Planbaten en planschade in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *TMR* 2000, 13.

11. Arbitragehof 5 juli 2000, nr. 86/2000, overw. B.11.9.

I. Parallellisme met planschaderegeling

Met de inwerkingtreding van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (DRO) op 1 mei 2000 werd de rechtsfiguur van de planbatenheffing voor het eerst opgenomen in de stedenbouwwetgeving. Deze heffing moest als tegenpool van de planschadevergoedingsregeling fungeren. De decreetgever vond het niet billijk dat de gemeenschap alleen zou moeten opdraaien voor planschade, terwijl ze niet kan genieten van de inkomsten van planbaten². In de rechtsleer wordt evenwel de bemerking gemaakt dat men ver dient te zoeken om een parallellisme te vinden tussen de twee regelingen³.

II. Gewestelijke heffing op potentiële meerwaarde volgend uit een bestemmingswijziging

Initieel was de decreetgever nog van mening dat de planbaten als een retributie dienden te worden beschouwd, en niet als een belasting. In de *memorie van toelichting* bij het voorontwerp van het DRO wordt enkel gesproken over een “planbatenretributie”⁴. Volgens de rechtsleer was deze keuze ingegeven door het feit dat het verbod om een parallelle belasting in te voeren niet van toepassing is op retributies⁵. In het advies L. 28.487/1 komt de Raad van State echter tot de conclusie dat de voorziene planbatenretributie in wezen een belasting is⁶. De decreetgever is uiteindelijk gevolgd in dit advies. In het goedgekeurde DRO vormt de planbatenheffing een belasting⁷. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is dit nog steeds het geval^{8,9}. Nu de planbatenregeling duidelijk een belasting is, dient men er rekening mee te houden dat de planbatenheffing onderworpen is aan de algemene principes van het belastingrecht: het fiscale legaliteitsbeginsel, het annaliteitsbeginsel, het openbare orde-karakter van de belastingwet en het beginsel van de beperkende interpretatie¹⁰.

De planbatenheffing heeft volgens het Grondwettelijk Hof een bijzondere bestemming: zij beoogt een deel van de waardevermeerdering van de percelen, die voortvloeit uit bij ruimtelijke uitvoeringsplannen doorgevoerde bestemmingswijzigingen, toe te wijzen aan de overheid¹¹. De *memorie van toelichting* bij de VCRO verduidelijkt dat de belasting wordt gegeven op planvoordelen, zijnde neveneffecten van de uitoefening van de politiebevoegdheid die de planningmakende overheid in het kader van de ruimtelijke ordening uitoefent of moet uitoefenen. Het gaat met andere woorden blijvend om een belasting op potentiële meerwaarden die voort-

vloeien uit een bestemmingswijziging¹². Aangezien een dergelijk vermogensbestanddeel door de federale overheid niet wordt belast, kan het Vlaamse Gewest het op geldige wijze belasten¹³.

III. Van een forfaitair naar een progressief systeem

In het besproken vonnis oordeelt de rechtbank dat voor de planbatenheffing werd gekozen voor een forfaitaire meerwaardeberekening, gebaseerd op wetenschappelijke studies. Die vaststelling lijkt te steunen op de vroegere regeling uit het DRO, maar gaat niet langer op voor een planbatenheffing die steunt op de rechtsregels van de VCRO. Een groot deel van de verdere beoordeling in het vonnis steunt op die (o.i. foutieve) premisse. Onder gelding van het vroegere artikel 89 DRO werd het bedrag van de planbatenheffing forfaitair vastgesteld ten bedrage van 20 tot 500 Belgische frank per m², afhankelijk om welke van de 12 opgegeven bestemmingswijzigingen het juist ging. Uit de *memorie van toelichting* bij het DRO blijkt dat de keuze voor een forfaitair systeem was ingegeven door de voordelen die het biedt aan de eigenaar en aan de overheid in vergelijking met een systeem waarbij een onderzoek zou dienen te gebeuren naar de werkelijke waardevermeerdering van het goed¹⁴. Bepaalde rechtsleer neemt deze motivering op de korrel. De opgegeven motivering zou niet verklaren waarom een verschillend regime zou moeten worden toegepast voor de planbatenheffing en de planshadevergoeding¹⁵.

In de VCRO wordt dit systeem uitdrukkelijk verlaten. Wat de berekening van de heffing betreft, wordt voortaan uitgegaan van een progressief systeem¹⁶. De regeling komt, samengevat, neer op het volgende. De bedragen van de potentiële meerwaarde van een bestemmingswijziging worden in artikel 2.6.10 VCRO decretaal vastgelegd op grond van een wetenschappelijk studie. Het artikel spreekt, in tegenstelling tot de vroegere regeling, ook over de “vermoede meerwaarde” van een perceel. Door te opteren voor deze kwalificatie laat de decreetgever de mogelijkheid open om tegenbewijs aan te leveren¹⁷. De vermoede meerwaarde per m² wordt vervolgens vermenigvuldigd met de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel. De verkregen vermoede meerwaarde wordt dan krachtens artikel 2.6.11 VCRO opgedeeld in een negental schijven, die elk onderworpen zijn aan een klimmend heffingspercentage. Het volledige bedrag van

de heffing komt uiteraard neer op de som van de respectievelijke schijven.

IV. De vereiste planologische bestemmingswijziging

Onder het huidige artikel 2.6.4 VCRO is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van een aantal in het artikel weergegeven bestemmingswijzigingen doorvoert¹⁸. In de besproken zaak is het allemaal te doen om de bestemmingswijziging van artikel 2.6.4, 2° VCRO, waarbij een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, verschuift naar een zone die thuishoort onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”. Uit artikel 2.6.10, § 2 VCRO vloeit voort dat het bedrag van de vermoede meerwaarde per m² voor zulke wijziging neerkomt op 85,92 EUR. De rechtbank stelt vast dat een verslag van een landmeter-expert de waarde van de grond taxeert op 35 EUR per m². In een aanbod tot minnelijke aankoop zou zelfs slechts sprake zijn van 10,56 EUR per m². De discrepantie tussen de decretale waardering, en deze in het verslag en het aanbod, heeft natuurlijk te maken met de beperkende bestemming die het PRUP aan de gronden geeft. De bestemming “zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies” mag dan wel onder de gebiedscategorie “wonen” ressorteren, maar het kan niet worden ontkend dat het te dezen niet gaat om een woonbestemming in zijn gebruikelijke betekenis.

V. Hybride bestemmingswijziging

Volgens de rechtbank gaat het om een hybride categorie die, in het licht van de berekening van de planbatenheffing, niet kan worden gelijkgesteld met wonen. Het kan niet de bedoeling zijn geweest om eenzelfde belasting op te leggen voor percelen waaraan eigenlijk, door de specifieke aard, dermate eigendomsbeperkingen opgelegd zijn, dat van een gebruik in het licht van de klassieke gebiedsomschrijving geen sprake meer kan zijn. De bestemmingswijziging is niet te beschouwen als een bestemmingswijziging naar “wonen” in de zin van de VCRO, zodat het PRUP op dit punt op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing wordt gelaten. De rechtbank komt tot het besluit dat er niet voldaan is aan de voorwaarden om een belasting op te leggen, en de gevestigde planbatenheffing wordt vernietigd.

12. *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, stuk 2011, nr. 1, 55-26.

13. Arbitragehof 5 juli 2000, nr. 86/2000, overw. B.11.11.

14. *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, stuk 1332, nr. 1, 49.

15. E. DESAIR, “Ruimtelijke ordening en het privaats eigendomsrecht in Vlaanderen”, *TBO* 2003, 19.

16. *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, stuk 2011, nr. 1, 62.

17. In ieder geval staat in de *memorie van toelichting* nergens te lezen dat het zou gaan om een onweerlegbaar vermoeden.

18. De regeling is van toepassing op RUP's die vanaf 1 september 2009 voorlopig werden vastgesteld.

Het oordeel van de rechtbank is voor kritiek vatbaar. Krachtens artikel 2.2.3, § 2 VCRO sorteert een stedenbouwkundig voorschrift in een RUP te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding¹⁹. De in het artikel opgenomen categorieën zijn limitatief²⁰. De Vlaamse regering heeft nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bijkomende subcategorieën aan te duiden (bv. de subcategorie wonen in woonwagens). De opsteller van het PRUP had dan ook geen andere keuze dan de bestemmingszone “zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies” onder een categorie van artikel 2.2.3, § 2 VCRO te plaatsen, en de categorie “wonen” leunt nu het eenmaal het dichtst aan tegen deze bestemming. Op grond van artikel 2.6.4, 2° VCRO is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel de bestemmingswijzigingen van “landbouw” naar “wonen” doorvoert.

VI. Besluit

Princiepelijk lijkt er in deze zaak een planbatenheffing ver-

schuldigd te zijn²¹. Een uitweg had men mogelijks kunnen vinden in artikel 2.6.10 VCRO, luidens hetwelk de heffing wordt berekend uitgaande van de “vermoede meerwaarde”. Zo had de rechtbank kunnen vaststellen dat de vermoede meerwaarde conform de richtcijfers van de VCRO, meer bepaald 85,92 EUR per m², niet dienstig is voor de beslechting van het geschil. Hierdoor kon de gehanteerde meerwaarde (desgevallend na een bevolen deskundigenonderzoek) worden herleid tot een realistisch cijfer.

De planbatenregeling is geen eenvoudige materie, te paard op het bestuursrecht en het fiscaal recht. De tijd van een paar simpele bestemmingen zoals in het inrichtingsbesluit²² ligt al even achter ons. Opstellers van een RUP gebruiken de termen die ze willen. Aan de heffingsplichtige om erop toe te zien dat dat bij “hybride” bestemmingen enkel een meerwaarde in aanmerking wordt genomen, die ook als de werkelijke meerwaarde kan worden beschouwd.

Joris GEBRUEERS

GEVACO Advocaten

Andere rechtstakken

Handels- en economisch recht

INSOLVENTIERECHT

2017/35 GwH 27 april 2017

Artikel 37, eerste lid WCO – Btw-schuld – Prestaties tijdens gerechtelijke reorganisatie – (Geen) boedelschuld in navolgende vereffening of faillissement – Vergelijking met schuld

met contractuele oorsprong – Gelijkheid en discriminatieverbod

Aan de btw-administratie, anders dan aan medecontractanten van een onderneming in moeilijkheden die een procedure voor gerechtelijke organisatie volgt, moet niet de nodige zekerheid worden geboden om haar ertoe aan te zetten contractuele betrekkingen met die onderneming te onderhouden.

Daarom is het verantwoord om de btw-schuld die beant-

19. Thans hernummerd naar art. 2.2.6 VCRO.

20. De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende:

1° “wonen”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “woongebied”, in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen;

b) “gebied voor wonen en voor landbouw”, in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten;

2° “bedrijvigheid”, in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren;

3° “recreatie”, in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;

4° “landbouw”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “agrarisches gebied”, in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw;

b) “agrarisches bedrijvingszone”, in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw;

c) “bouwvrij agrarisch gebied”, in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten;

5° “bos”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos;

6° “overig groen”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “gemengd openruimtegebied”, waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn;

b) “parkgebied”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;

7° “reservaat en natuur”, in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos;

8° “lijninfrastuctuur”, in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, weginfrastuctuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastuctuur en hun aanhorigheden;

9° “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”, in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;

10° “ontginning en waterwinning”, ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) “gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening”, in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening;

b) “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen”, in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen;

c) “gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen”, in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken.

21. Het Vlaamse Gewest heeft ook beroep aangetekend tegen het besproken vonnis.

22. KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.