



Belasting tweede verblijf lastens verhuurder : soms discriminerend

Auteur(s): Christian Buysse

Rechtbank/Hof: Rb. Antwerpen

Editie: 1474 p. 10

Datum van uitspraak: 09 oktober 2015

Publicatiedatum: 27 april 2016

Belasting tweede verblijf lastens verhuurder : soms discriminerend

Een gemeente die de eigenaar/verhuurder van een tweede verblijf aanduidt als belastingschuldige in het kader van haar belasting op tweede verblijven, schendt volgens de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen het gelijkheidsbeginsel als zij dat zonder onderscheid doet voor alle verhuurde tweede verblijven; en dus ook als het gaat om een verhuur op basis van een overeenkomst die dateert van 'vóór' het belastingreglement. De discriminatie is dan gelegen in het feit dat de verhuurder in de huurovereenkomst geen rekening heeft kunnen houden met de gemeentebelasting (door de belasting bv. contractueel ten laste te leggen van de huurder); (Rb. Antwerpen 9 oktober 2015).

Eigenaar/verhuurder als belastingschuldige

Het vonnis van de rechtbank handelt concreet over de belasting op tweede verblijven zoals ingevoerd door de stad Mechelen bij belastingreglement van maart 2013. De belasting is verschuldigd "door de eigenaar van het betreffende pand op 1 januari van het aanslagjaar". Dit is ook het geval als de eigenaar het pand verhuurt en het de huurder is die het pand als tweede verblijf gebruikt.

Op grond daarvan zag een persoon die eigenaar is van een woning gelegen in Mechelen zich onderworpen aan de belasting : het stond "ontegensprekelijk" vast dat de woning verhuurd was, terwijl op het adres van de woning niemand was ingeschreven in het bevolkingsregister. Voor de rechtbank betwist de betrokkene evenwel dat hij als eigenaar/verhuurder de belasting verschuldigd kan zijn.

Op zich ziet de rechtbank geen probleem in het feit dat de stad de eigenaar/verhuurder als belastingschuldige aanduidt : hoewel hij "ingevolge de verhuring van het pand hierin niet [kan] verblijven en het dan ook geen tweede verblijf is van [hem]", heeft de lokale overheid "de bevoegdheid [...] om de eigenaar aan te wijzen als diegene die [de] belasting op tweede verblijven verschuldigd is".

Lopende huurovereenkomsten

De rechtbank heeft daarentegen wel een probleem met het feit dat het belastingreglement

de eigenaars/verhuurders als belastingschuldige aanduidt, "*ongeacht wanneer de huurovereenkomst werd gesloten*". Want, anders dan de eigenaars die een huurovereenkomst hebben afgesloten ná het belastingreglement, hebben eigenaars die een huurovereenkomst hebben afgesloten "*vóór [het] belastingreglement niet de mogelijkheid gehad om hiermede rekening te houden in de huurovereenkomst*" : zij hebben aldus niet contractueel kunnen bepalen "dat [hun] huurder verplicht was zich op het adres van [het verhuurde] pand in het bevolkingsregister in te schrijven en dat, bij gebrek aan inschrijving, de verschuldigde belasting [op tweede verblijven] op de [huurder] zal verhaald worden". Daardoor kunnen deze eigenaars "de door [hen] verschuldigde belasting niet verhalen op [hun] huurder, en dit zo lang de huurovereenkomst geldt".

Volgens de rechtbank heeft dit gebrek aan onderscheid in het belastingreglement tot gevolg dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden : de eigenaars die al een huurovereenkomst lopende hadden, worden - hoewel zij "zich [...] in een volledig verschillende situatie bevinden" - "toch op identieke wijze [...] behandeld" (als de eigenaars die pas een huurovereenkomst hebben afgesloten na het belastingreglement), "zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat".

Gelet op deze discriminatie, weigert de rechtbank toepassing te maken van het belastingreglement, aangezien de betrokken eigenaar het pand verhuurt op basis van een huurovereenkomst die nog was afgesloten vóór het belastingreglement. De rechtbank beveelt daarom de ontheffing van de aanslag die de gemeente had gevestigd.

Toets van het gelijkheidsbeginsel

Het is niet de eerste keer dat een rechter weigert toepassing te maken van een lokale belasting op tweede verblijven wegens een schending van het gelijkheidsbeginsel.

* Zo werd in de rechtspraak ook een discriminatie aangenomen omwille van *het onderscheid in behandeling tussen de 'vaste' inwoners* van de gemeente (zij die er een hoofdverblijfplaats hebben) *en de niet-inwoners* (de eigenaars van tweede verblijven). Dat was meer bepaald het geval in het kader van de belasting op tweede verblijven van de gemeente Koksijde. Wat de gemeente hier de das omdeed, was het feit dat zij haar 'vaste' inwoners niet onderwerpt aan een aanvullende gemeentebelasting op de personenbelasting (AGPB) : het hof van beroep te Gent zag geen objectieve reden waarom de kosten die de belasting op tweede verblijven moet dekken (verfraaiing van het openbaar domein, e.d.) uitsluitend ten laste van de eigenaars van tweede verblijven werden geïnd (en niet ten laste van de vaste inwoners). Reden waarom het hof besloot dat de belasting strijdig was met het gelijkheidsbeginsel (Gent 12 maart 2013 en 16 april 2013, [Fisc., nr. 1350 , p. 1](#)). Het Hof van Cassatie heeft de voorzieningen tegen deze arresten verworpen op 3 september 2015 ([Fisc., nr. 1443 , p. 5](#) en *TFR* 2016, nr. 498, 296).

Maar ook als een gemeente haar 'vaste' inwoners wel onderwerpt aan een AGPB, kan er volgens de rechtbank te Brugge sprake zijn van discriminatie, indien blijkt dat de niet-inwoners van de gemeente (via de belasting op tweede verblijven) veel meer betalen dan het overgrote deel van de inwoners (via de AGPB), zonder dat de gemeente daarvoor een verantwoording kan geven (Rb. Brugge 24 juni 2015, [Fisc., nr. 1448 , p. 7](#)).

* Ook de manier waarop het belastingreglement in *vrijstellingen* voorziet, kan tot gevolg hebben dat de belasting de toets met het gelijkheidsbeginsel niet kan doorstaan. Zo zag het hof te Gent bv. een discriminatie in het feit dat een gemeente vrijstelling van haar belasting op tweede verblijven verleende voor de woningen die voorheen als hoofdverblijf gebruikt werden door de persoon 'die is opgenomen in een rust- en verzorgingstehuis, in een home voor bejaarden of die wegens redenen van ouderdom of gezondheid bij zijn of haar kinderen verblijft' (Gent 13 oktober 2015, [Fisc., nr. 1454 , p. 7](#)).

* Uit het nieuwe vonnis van de rechtbank te Antwerpen blijkt dat een schending van het gelijkheidsbeginsel ook gelegen kan zijn in de wijze waarop de *belastingsschuldige* wordt aangeduid : wanneer het gaat om een verhuurd tweede verblijf, is het aanduiden van de eigenaar/verhuurder als belastingsschuldige problematisch vanuit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel, indien geen onderscheid wordt gemaakt in functie van het ogenblik waarop de huurovereenkomst is gesloten (vóór dan wel na het belastingreglement).

Huurder als belastingsschuldige ?

Zoals gezegd, heeft de rechtbank te Antwerpen, in het algemeen, geen bezwaar tegen het feit dat de eigenaar/verhuurder van het tweede verblijf als belastingsschuldige wordt aangesproken. In de rechtsleer is in dat verband een meer genuanceerde visie ontwikkeld. Deze visie gaat ervan uit dat een en ander afhangt van de wijze waarop de belasting door de gemeente wordt verantwoord. Indien zij de belasting bv. als een 'weeldebelasting' opvat, zou de belastingsschuldige in die visie de persoon moeten zijn die de 'weelde' heeft van het beschikken over een tweede verblijf, de gebruiker van het tweede verblijf dus; zijnde de huurder (en niet de eigenaar) indien het gaat om een verhuurd tweede verblijf (zie hierover, L. DE MEYERE, "Moet de belasting op tweede verblijven zichzelf heruitvinden ?", *TFR* 2016, nr. 498, 298). (CB)

Kaderstukje :

Gemeentelijke milieubelasting op tweede verblijven

Zoals hiervoor gezegd, zag de gemeente Koksijde, die geen aanvullende gemeentebelasting op de personenbelasting heft, haar belasting op tweede verblijven in de voorbije jaren systematisch door de rechtspraak ongeldig verklaard worden wegens schending van het gelijkheidsbeginsel. Maar de gemeente heeft nog een andere belasting die de eigenaars van tweede verblijven treft, nl. de milieubelasting, zij het dat deze belasting ook de inwoners treft. Het is een belasting die wordt geheven om de kosten van afvalbeheer, openbare reiniging, natuurbescherming en milieubeheer te dekken (vuilnisophaling, reiniging van strand en wegen, openbare toiletten, enzovoort). Ook hier hebben eigenaars van tweede verblijven, die evenveel belasting verschuldigd zijn als inwoners, een schending van het gelijkheidsbeginsel ingeroepen. De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge, wijst dat af.

Wanneer een norm die een belasting invoert, belastingplichtigen beoogt met verschillende toestanden, moet de norm die verscheidenheid noodzakelijkerwijs opvangen in vereenvoudigde categorieën. Het is niet vereist dat de norm de belasting aanpast aan de eigenheid van elk geval.

In alle redelijkheid mag worden aangenomen dat het hebben van een (zomer-)verblijf of woongelegenhed steeds op enige wijze bijdraagt tot de vervuiling, en wel door de eigenaar of vruchtgebruiker zelf of door de huurder. De eigenaar of vruchtgebruiker van een (zomer-)verblijf of woongelegenhed is bij de gemeente bekend, maar de huurder ervan is bij de gemeente slechts bekend indien hij ook is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente op dat adres. Het typische aan (zomer-)verblijven is dat, wanneer ze niet gebruikt worden door de eigenaar of vruchtgebruiker zelf, er gedurende een jaar meerdere verschillende huurders kunnen zijn, die niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. Deze huurders dragen ook bij tot de vervuiling in de gemeente. Het is voor de gemeente onmogelijk om deze huurders zelf te belasten, zodat het slechts mogelijk is de eigenaar of vruchtgebruiker te belasten voor (zomer-)verblijven. Tweede verblijven aan de kust worden trouwens niet uitsluitend in de zomer gebruikt.

Gelet op de aard en het doel van de belasting is er geen sprake van schending van het

gelijkheidsbeginsel (Rb. West-Vlaanderen, afd. Brugge, 11 januari 2016, nog niet gepubliceerd). (SVC)