

Intercommunales : geen vrijstelling onroerende voorheffing voor woonproject

AddThis Sharing Buttons

Share to LinkedInShare to TwitterShare to Facebook

Auteur(s): Stefaan Van Crombrugge

Rechtbank/Hof: Gent

Editie: 1528 p. 10

Datum van uitspraak: 20 december 2016

Publicatiedatum: 05 juli 2017

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 253

Intercommunales : geen vrijstelling onroerende voorheffing voor woonproject

Een dienstverlenende intercommunale vereniging die zich bezighoudt met grondbeleid en expansie, heeft onbebouwde onroerende goederen. Met betrekking tot die percelen heeft zij van de betrokken gemeenten opdracht gekregen een specifieke wijk te ontwikkelen met het oog op het uitbouwen van een sociaal en economisch woningbeleid gestoeld op ecologische uitgangspunten. Zij vraagt vrijstelling van de onroerende voorheffing, op twee gronden, die beide door de fiscus en, na hem, door het hof van beroep te Gent worden afgewezen.

* De intercommunale beroept zich in de eerste plaats op artikel 26 van de wet van 22 december 1986 op de intercommunales, naar luid waarvan de intercommunales, onverminderd de bestaande wetsbepalingen, vrijgesteld zijn van alle belastingen van de Staat, evenals van alle belastingen ingevoerd door de provincies, de gemeenten of enige andere publiekrechtelijke persoon (zie over deze bepaling ook [Fisc., nr. 1526 , p. 13](#)).

Op dit punt herinnert het hof te Gent aan de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat de wetgever steeds de bedoeling heeft gehad om de intercommunales, die in een bepaald opzicht het verlengstuk vormen van de gemeenten, vrij te stellen van belastingen *in zoverre de gemeenten zelf niet daaraan waren onderworpen* (arresten 8/2004, 14/2004, 166/2004, 173/2005 en 148/2012).

In het licht van deze grondwetsconforme interpretatie van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 wijst het hof te Gent de vrijstelling van de onroerende voorheffing op die basis af.

* In de tweede plaats beroept de intercommunale zich op artikel 253, 3° WIB 1992/art. 2.1.6.0.1, al. 1, 3° VCF : op aanvraag van de belastingschuldige wordt een vrijstelling van de onroerende voorheffing verleend voor het kadastraal inkomen van de onroerende goederen die de aard van nationale domeingoederen hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt.

De betwisting houdt hier verband met de derde voorwaarde, nl. de vraag of de onbebouwde onroerende goederen voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt.

Een openbare dienst of een dienst van algemeen nut onderscheidt zich van een openbare

instelling. Een openbare dienst is een organisme dat door de regeerders opgericht is om in een collectieve behoefte te voorzien en dat onder hun controle staat. Een openbare dienst wordt onder meer beheerst door het beginsel van de benuttigingsgelijkheid. De rechtsonderhorigen die zich in de algemene wettelijke of reglementaire voorwaarden bevinden, hebben op voet van gelijkheid recht op de werking van de openbare dienst. Een openbare dienst kenmerkt zich door het principe van de benuttigingsgelijkheid, het continuïteitsbeginsel en het veranderlijkheidsbeginsel.

Naar de mening van het hof te Gent kan de intercommunale wel worden gevolgd in haar redenering dat de realisatie van de projecten in het belang is van de betrokken gemeenten en dus een gemeentelijk belang nastreeft. Maar het nastreven of realiseren van een gemeentelijk belang betekent niet dat daarmee een openbare dienst of een dienst van algemeen nut tot stand komt. Het woonproject heeft niet als bestemming het voorzien van een openbare dienst. In de periode vóór de particuliere verkoop en tijdens de ontwikkeling van de projecten worden de gronden niet gebruikt als een openbare dienst. De onbebouwde percelen zijn bestemd voor de verkoop aan specifieke individuele personen en niet bestemd voor het gebruik door eenieder. De onroerende goederen worden aan één persoon of gezin verkocht. Het op elke grond gebouwde onroerend goed is niet bestemd voor een algemeen gebruik. Het bouwen van woningen is op zich geen openbare dienst. De stelling dat eenieder die aan de voorwaarden voldoet, kans maakt om een woning te verwerven, verandert niets aan het opzet om geen openbare dienst op de gronden te realiseren, maar wel individuele woningen.

Gent 20 december 2016