

Fiscaliteit anders bekeken:
Regionale belastingen

Fiscaliteit anders bekeken: Regionale belastingen

THIERRY LAUWERS
Advocaat en docent HoGent



ACADEMIA
PRESS

Academia Press
P. Van Duyseplein 8
9000 Gent
Tel. 09/233 80 88
Info@academiapress.be www.academiapress.be

Academia Press maakt deel uit van Lannoo Uitgeverij, de boeken - en multimediativisie van Uitgeverij Lannoo nv.

Opmaak: Printmagazijn

Lauwers, Thierry
Fiscaliteit anders bekeken: Regionale belastingen
Gent, Academia Press, 2016, XII + 299 pp.

ISBN: 978 90 382 25937
D/2016/4804/060
NUR 1 826

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of vermenigvuldigd door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

Inleiding	XI
Hoofdstuk I Belastingen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)	1
Algemeen	1
Structuur VCF	2
I.1 Onroerende voorheffing	4
Algemeen	4
Belastingplichtigen	5
Belastbare grondslag	7
Tarieven	8
Verminderingen	9
Vrijstellingen	13
Wijze van heffing	18
Inning en invordering	18
I.2 Verkeersbelasting	18
Algemeen	18
Belastbaar voorwerp	19
De belastingplichtige	19
De belastbare grondslag	20
Tarief	21
Verminderingen	22
Vrijstellingen	23
Wijze van heffing	24
Inning en invordering	25
I.3 Belasting op inverkeerstelling	27
Belastbaar voorwerp	27
De belastingplichtige	28
De belastbare grondslag	28
Tarief	29
Vrijstellingen	32
Wijze van heffing	32
Inning en invordering	33
I.4 Kilometerheffing	34
Inleiding	34
Belastbaar voorwerp	37
De belastingplichtige	40
De belastbare grondslag	41
Tarieven	41

	Vrijstellingen	42
	Inning en invordering	43
I.5	Verkrottingsheffing woningen en gebouwen	45
	Inleiding	45
	Algemeen	46
	Begrippen	48
	Belastbaar voorwerp	51
	Belastingplichtigen	54
	Vrijstellingen	56
	Wijze van heffing	57
	Inning en invordering	59
I.6	Leegstandheffing bedrijfsruimten	59
	Begrippen	59
	Belastbaar voorwerp	61
	Inventarisatie	61
	Belastingplichtigen	64
	Belastbare grondslag	65
	Tarieven	65
	Wijze van heffing	66
	Onvrijwillige leegstand	66
	Opschorting van de heffing	67
	Inning en invordering	71
	Financiële ondersteuning	72
I.7	Erfbelasting	72
	Inleiding	72
	Belastbaar voorwerp	75
	Belastingplichtige	80
	Belastbare grondslag	81
	Tarieven	86
	Verminderingen	93
	Vrijstellingen	96
	Wijze van heffing	97
	Inning en invordering	98
	Nalatenschap rijksinwoner	99
	Administratieve geldboetes en belastingverhogingen	118
I.8	Schenkbelasting	124
	Inleiding	124
	Lokalisatiecriteria	126
	Schenkbelasting	128
	Belastingplichtigen	128
	Belastbare grondslag	128

Tarieven en verminderingen	129
Verlaagde tarieven bij energetische renovatie en bij verhuring met een conformiteitsattest	131
Vrijstelling	138
Hoe schenken	141
I.9 Verkooprecht	142
Inleiding	142
Het belastbaar voorwerp	142
De belastingplichtige	145
De belastbare grondslag	146
Het tarief	147
Verminderingsen	160
Vrijstellingen	164
I.10 Verdeelrecht	173
Belastbaar voorwerp	173
Belastingplichtige	174
Belastbare grondslag	174
Tarieven	176
Verminderingsen	179
Vrijstellingen	179
Wijze van heffing	181
I.11 Recht op hypotheekvestiging	182
Belastbaar voorwerp	182
Belastingplichtigen	184
Belastbare grondslag	184
Tarieven	184
Verminderingsen	185
Vrijstellingen	185
Wijze van heffing	187
I.12 Procedure (inning en invordering)	188
Inleiding	188
Inkohiering	188
Aanslagjaar	189
Aanslagtermijn	191
Aanslagbiljet	192
Betaling	193
Bezwaar	194
Administratieve beslissing	196
Ambtshalve ontheffing	197
Nietigverklaring	198
Gerechtelijk beroep	199

Interesten	201
Invordering	203
Verjaring	206
Bewijsmiddelen	207
Belastingverhogingen en administratieve geldboetes	208
Voorafgaande beslissingen over de materies en bepalingen vervat in deze codex	209
Hoofdstuk II Bespreking diverse regionale belastingen en regelgevingen	211
A. In het Vlaamse Gewest	211
II.1 De Vlaamse planbatenheffing	211
Algemeen	211
Heffingsgrondslag en tarief	212
Vrijstellingen	216
Opschorting van betaling	218
Formeel fiscaal recht	219
II.2 De Vlaamse belasting op de afvalstoffen	222
Algemeen	222
De belastingplichtige	222
Het belastbaar feit	223
Heffingsgrondslag en tarief	223
Opcentiemen	226
Formeel fiscaal recht	226
Sancties	230
II.3 De Vlaamse belasting op de waterverontreiniging	231
Algemeen	231
De belastingplichtige	232
Belastbaar feit	235
Heffingsgrondslag en tarief	236
Formeel fiscaal recht	244
B. In het Brussels Hoofdstedelijk gewest	252
II.4 De belasting op de niet-uitgebate bedrijfsruimten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	252
Begrippen	252
Het belastbaar feit	253
Inventarisatie	254
Heffingsgrondslag en tarief	255
Opschorting en vrijstelling van de heffing	256
Formeel fiscaal recht	257

II.5	De Brusselse belasting op de bezetter van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op niet voor bewoning bestemde gebouwen	259
	Algemeen	259
	Belastingplichtige en belastbaar feit	259
	Heffingsgrondslag en tarief	262
	Formeel fiscaal recht	264
II.6	De Brusselse procedureordonnantie	265
	De aangifte	266
	De vestiging van de gewestbelasting	268
	De inning en invordering	268
	De bezwaarprocedure	272
C. In het Waalse Gewest		274
II.7	De Waalse belasting op de afgedankte bedrijfsruimten (SAED's)	274
	De belastingplichtige	274
	Begrippen	274
	Het belastbaar feit	275
	Heffingsgrondslag en tarief	276
	Opschorting van de eisbaarheid en vrijstelling van de heffing	276
	Formeel fiscaal recht	278
II.8	Het Waals proceduredecreet	279
	De inning	280
	Kohieren	281
	Spontane aangiften en betalingen	284
	Een uitnodiging tot betaling of een fiscale afrekening	284
	Berekening van de termijnen	285
	Belastbaar tijdperk en aanslagjaar	285
	Opeisbaarheid van de belastingen	286
	De administratieve verplichtingen ten laste van de Waalse belastingplichtigen en derden	287
	De bewijswaarde van de vaststellingen	289
	Procedure van wijziging van de aanslag en de aanslag van ambtswege	290
	De rechtsmiddelen van de belastingplichtige	292

*Inleiding*¹

Dit handboek heeft als doel een handleiding en handig hulpmiddel te zijn voor de belastingplichtige in zijn zoektocht doorheen de regionale belastingen. Het is tevens een praktische commentaar van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Na een uitvoerige bespreking van de voornaamste Vlaamse belastingen, worden bepaalde Brusselse en Waalse belastingen onder de loep genomen. Ook de procedure komt aan bod. Bij elke belasting wordt afzonderlijk besproken hoe deze kan worden aangevochten.

De gefaseerde uitbreiding van de regionale fiscale bevoegdheden heeft ertoe geleid dat het fiscale landschap tot voor kort kon worden beschouwd als een amalgaam van naast elkaar bestaande teksten. Vooreerst zijn er de zogenaamde oneigenlijke gewestbelastingen (art. 3 bijzondere financieringswet van 16 januari 1989), waaronder de onroerende voorheffing, de registratie- en successierechten en de groep van verkeersbelastingen zijn. Daarnaast heeft de decreetgever ook van zijn autonome fiscale bevoegdheden (art. 170 § 2 Grondwet) gebruik gemaakt om eigen belastingen in te voeren, dit zijn de eigenlijke gewestbelastingen. De bekendste zijn de belasting op de afvalstoffen, de belasting ter bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging, de heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de heffing ter bestrijding van de verkrotting van gebouwen en woningen en de planbatenheffing.

De roep naar transparantie, eenvormigheid en vereenvoudiging van de Vlaamse fiscale regelgeving werd dan ook steeds groter. Om hieraan tegemoet te komen werd in Vlaanderen de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) in het leven geroepen. De VCF is gericht op een efficiënte, effectieve en klantgerichte inning en invordering van de Vlaamse belastingen. Ingevolge de VCF kunnen de Vlaamse belastingplichtigen de regelgeving in verband met belastingen geïnd door de Vlaamse Belastingdienst in één codex terugvinden, met uitzondering van de regelgeving inzake planbatenheffing. De fiscale codificatie heeft ook een aantal onvermijdelijke effecten. Zo zullen op het gebied van de verkrottingsheffingen de bepalingen rond inventarisatie en de heffing zelf niet langer in één decreet te vinden zijn aangezien het inventarisatieproces op zich niet thuishoort in een fiscale codex. Anderzijds is de VCF ook veel meer dan een loutere codificatie. Uit nazicht blijkt dat er naast de procedurele hervormingen ook allerhande materieelrechtelijke wijzingen kunnen worden waargenomen.

Hoofdstuk I van huidig handboek wordt volledig toegespitst op de VCF en alle erin opgenomen belastingen, met inbegrip van de procedure. De indeling loopt ook

1 Met dank aan de kantoorgenoten voor de medewerking bij de totstandkoming van dit boek.

volledig conform de VCF. Iedere belasting, evenals de te volgen stappen, wordt op een bevattelijke manier weergegeven. Waar nodig wordt er ook dieper ingegaan op de materie. Zo wordt er veelvuldig verwezen naar overwegingen uit de rechtspraak, worden administratieve standpunten weergegeven en besproken, wordt er melding gemaakt van de kritische bedenkingen in gezaghebbende rechtsleer en dergelijke meer.

In het eerste onderdeel van Hoofdstuk II worden de overige Vlaamse belastingen behandeld: de belasting op de afvalstoffen, de belasting ter bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging en de planbatenheffing. In het tweede en derde onderdeel van Hoofdstuk II komen respectievelijk geselecteerde belastingen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest aan bod. Dit telkens met inbegrip van de te bewandelen procedure.

Huidig handboek komt tegemoet aan de vraag van de studenten van de Hogeschool Gent. Door het verwerken van recente rechtspraak en standpunten van onder andere de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) vormt het werk ook een leidraad voor al wie beroepsmatig met regionale belastingen geconfronteerd wordt. Het werd dan ook voor de praktijk geschreven.

Hoofdstuk I

Belastingen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)

Algemeen

De gewesten zijn al langer bevoegd voor heel wat fiscale materies. Geleidelijk aan zijn ze hun bevoegdheid ook gaan gebruiken, en hebben ze meer en meer regels ingevoerd die afwijken van de federale regels. Zo bevatte bijvoorbeeld het Wetboek der Successierechten heel veel verschillende bepalingen: van elk artikel moesten naast de federale tekst ook de Vlaamse, Waalse en Brusselse tekst worden opgenomen.

Al deze Vlaamse fiscale bepalingen werden nu samengebracht in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna VCF)². De VCF bevat naast de materiële regels, ook uniforme procedureregels. De VCF was aanvankelijk bedoeld als samenbundeling van de verschillende Vlaamse belastingregels. De praktijk leert evenwel dat er verder werd gegaan dan een loutere codificatie.

De systematische en gefaseerde uitbreiding van de regionale, fiscale bevoegdheden heeft ertoe geleid dat de Vlaamse fiscale wetgeving bestond uit diverse naast elkaar bestaande wetteksten en decreten. Ook de procedurele bepalingen verschilden van belasting tot belasting. Om tegemoet te komen aan de noodzaak tot uniformisering, transparantie en duidelijkheid, werd de VCF in het leven geroepen. Door middel van de VCF wordt de gehele regelgeving van de Vlaamse belastingen in één codex gegoten. De doelstellingen van de VCF zijn de verhoging van transparantie, zowel voor niet-professionele als voor professionele gebruikers, de vergroting van de consistentie van de regelgeving, het op elkaar afstemmen van regelgeving en administratieve praktijk en de modernisering van de regelgeving.

De VCF trad in werking op 1 januari 2014. Zowel de onroerende voorheffing als de jaarlijkse verkeersbelasting, de belasting op de inverkeerstelling (BIV), de kilometerheffing (opvolger van het vroegere eurovignet), de verkrottingsheffing woningen, de leegstandsheffing bedrijfsruimten, de registratiebelasting en de erfbelasting maken thans deel uit van de VCF. Concreet betekent dit dat de belastingplichtige, die op zoek is naar de modaliteiten, vrijstellingen of vermindering inzake één van voormelde heffingen, de desbetreffende bepalingen van de VCF moet raadplegen.

2 Vlaams Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, BS 23 december 2013; Besluit van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, BS 31 december 2013

De planbatenheffing is echter nog niet opgenomen in de VCF en maakt op dit ogenblik nog altijd deel uit van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bepalingen inzake erf- en registratiebelasting zijn pas sinds begin 2015 in de VCF opgenomen. Sinds 1 januari 2015 int de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) trouwens ook zelf deze belastingen. Van de incorporatie van de regels in de VCF is eveneens gebruik gemaakt om nieuwe termen te introduceren. Zo worden het successierecht en het recht van overgang bij overlijden (successierecht op nalatenschap van niet-inwoners) voortaan aangeduid met de overkoepelende term erfbelasting.

Structuur VCF

De VCF heeft een doelbewust gekozen structuur, die uit zeven titels bestaat.

Titel 1 bevat inleidende bepalingen, waarin de definities zijn opgenomen die essentieel zijn voor de toepassing van de overige titels van de codex.

Titel 2 heeft een repetitieve structuur, gaat over de belastingheffing zelf en bestaat verder uit de materieelrechtelijke bepalingen. Deze titel is onderverdeeld in elf hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: onroerende voorheffing.

Hoofdstuk 2: verkeersbelasting.

Hoofdstuk 3: belasting op inverkeerstelling.

Hoofdstuk 4: Eurovignet.

Hoofdstuk 5: verkrottingsheffing woningen en gebouwen

Hoofdstuk 6: leegstandsheffing bedrijfsgebouwen

Hoofdstuk 7: erfbelasting (vroegere successierechten).

Hoofdstuk 8: schenkbelasting (registratierecht op schenkingen).

Hoofdstuk 9: verkooprecht (registratierecht op verkoop onroerende goederen).

Hoofdstuk 10: verdeelrecht (registratierecht op verdelingen).

Hoofdstuk 11: recht op hypotheekvestiging.

Voor elke soort belasting werd een vaste structuur gerespecteerd in de VCF: het belastbaar voorwerp, de belastingplichtigen, de belastbare grondslag, de tarieven, de verminderingen, de vrijstelling en de wijze van heffing. Voor de bespreking van elke belasting in huidige bijdrage, werd deze indeling van de VCF ook gevolgd.

Titel 3 heeft een eerder sequentiële structuur en regelt de procedure. Hierin wordt onder meer een antwoord gegeven op de vraag hoe de belasting geheven wordt, wanneer de belastingplichtige de belasting moet betalen en hoe de betwisting moet gebeuren.

Er wordt ook voorzien in een uniforme regeling voor de verplichte bepalingen op het aanslagbiljet, de gedwongen invordering, de notificatie van schulden en de strafrechtelijke vervolging.

Er wordt zo weinig mogelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende belastingen en er werd getracht de bepalingen zo veel mogelijk te harmoniseren. Aangezien elke belasting, die in de VCF werd opgenomen, voordien over eigen procedurebepalingen beschikte, vormt titel 3 veel meer dan een loutere coördinatie en codificatie van de bestaande regels. De onderlinge procedureverschillen werden weggewerkt en ingeruild voor een algemeen procedureel kader.

Titel 4 bevat wijzigingsbepalingen. *Titel 5* maakt melding van de opheffingsbepalingen en overgangsmaatregelen. *Titel 6* regelt de citeerwijze van de codex en *Titel 7* bevat alle bepalingen rond de inwerkingtreding van de VCF.

Als bijlage bij de VCF werd er een concordantietabel toegevoegd. Zo kan er worden nagegaan welk nieuw artikelnummer een oude bekende bepaling heeft gekregen, of andersom.

Wie de VCF raadpleegt, kan niet naast de gehanteerde nummering van de codex kijken. De structuur van de nummering bestaat uit vijf cijfers en wordt door velen als ‘onleesbaar’ en ‘gecompliceerd’ bestempeld. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat deze nummering niet ‘willekeurig’ is: de volgorde van elke cijfer in de nummering heeft zijn eigen betekenis. Eens de lezer de gebruikte filosofie achter de nummering onder de knie heeft, weet hij onmiddellijk waarover een welbepaald artikel gaat.

De nummerlogica voor titel 2 ziet er als volgt uit:

	belastbaar voorwerp	belastingplichtigen	belastbare grondslag	tarief	verminderingen	vrijstellingen	wijze van heffing
erfbelasting	2.7.1.x.x	2.7.2.x.x	2.7.3.x.x	2.7.4.x.x	2.7.5.x.x	2.7.6.x.x	2.7.7.x.x
schenkbelasting	2.8.1.x.x	2.8.2.x.x	2.8.3.x.x	2.8.4.x.x	2.8.5.x.x	2.8.6.x.x	2.8.7.x.x
verkooprecht	2.9.1.x.x	2.9.2.x.x	2.9.3.x.x	2.9.4.x.x	2.9.5.x.x	2.9.6.x.x	2.9.7.x.x
verdeelrecht	2.10.1.x.x	2.10.2.x.x	2.10.3.x.x	2.10.4.x.x	2.10.5.x.x	2.10.6.x.x	2.10.7.x.x
recht op hypotheekvestiging	2.11.1.x.x	2.11.2.x.x	2.11.3.x.x	2.11.4.x.x	2.11.5.x.x	2.11.6.x.x	2.11.7.x.x

Hierna volgen enkele voorbeelden:

- Ik zoek het tarief van de erfbelasting:
 - Eerste stap: ik moet in titel 2 zijn
 - Tweede stap: ik moet in hoofdstuk 7 zijn
 - Derde stap: ik moet in afdeling 4 zijn
 - Dus ik zoek naar de artikelen die beginnen met 2.7.4.x.x

- Ik zoek de vrijstellingen voor het verkooprecht:
 - Eerste stap: ik moet in titel 2 zijn
 - Tweede stap: ik moet in hoofdstuk 9 zijn
 - Derde stap: ik moet in afdeling 6 zijn
 - Dus ik zoek naar de artikelen die beginnen met 2.9.6.x.x

V.1 Onroerende voorheffing

Algemeen

De onroerende voorheffing is een heffing op de inkomsten uit onroerende goederen³. Dit kunnen gronden, gebouwen, of sommige soorten van bedrijfsuitrusting (materieel en outillage) zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen.

De onroerende voorheffing is een oneigenlijke gewestbelasting. Dit houdt in dat de gewesten bevoegd zijn voor de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen. De onroerende voorheffing voor het Vlaams Gewest wordt geregeld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (afgekort “VCF”). De bevoegdheid om het kadastraal inkomen te bepalen, blijft federaal.

De Vlaamse decreetgever heeft al meermaals van zijn bevoegdheid gebruik gemaakt om, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, bepaalde inhoudelijke wijzigingen door te voeren aan de in het WIB 92 opgenomen regeling aangaande onroerende voorheffing. De regelgeving inzake onroerende voorheffing verschilt daardoor naargelang het onroerend goed gelegen is in het Vlaamse, Brussels Hoofdstedelijk of Waalse Gewest.

In deze bijdrage wordt enkel de Vlaamse regeling besproken. Bij Decreet van 13 december 2013 werd alle regelgeving omtrent de belastingen die de Vlaamse Belastingdienst int, waaronder de onroerende voorheffing, samengebracht in de VCF.

Belastbaar voorwerp

3 Artikel 2.1.1.0.1 VCF.

De onroerende voorheffing wordt geheven op inkomsten uit onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest (art. 2.1.1.0.1 VCF).

Belastingplichtigen

De belastingplichtige is degene die op 1 januari van het aanslagjaar de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van de belastbare goederen (art. 2.1.2.0.1 VCF). De onroerende goederen zijn aldus belastbaar in hoofde van de genietters van het inkomen van het onroerend goed.

De vermeldingen van het kadaster kunnen op zichzelf geen recht van eigendom bewijzen, noch daartoe een titel opleveren⁴. De federale Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bepaalt op zich niet wie eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen is. Deze diensten leggen enkel vast op wiens naam het kadastraal inkomen van een onroerend goed wordt toegekend. De inschrijving door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie creëert dus op zichzelf geen titel die de zakelijke verhouding van een rechtsonderhorige ten aanzien van een onroerend goed bepaalt⁵.

Het is aan de Vlaamse belastingdienst om te beoordelen of de verschillende voorwaarden voor de belastbaarheid van inkomsten uit een onroerend goed al dan niet verenigd zijn. Het Vlaams Gewest is bevoegd om de onroerende voorheffing te heffen, zij het dat deze wel berekend wordt op basis van het door de administratie van het kadaster vastgestelde kadastraal inkomen. Maar het feit dat de onroerende voorheffing berekend wordt op het kadastraal inkomen, verhindert niet dat nog betwistingen mogelijk zijn over het al dan niet (on)roerend karakter van materieel en outillage, de aanwijzing van de belastingplichtige en de vrijstellingen en verminderingen van onroerende voorheffing.

De begrippen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zijn ontleend aan het burgerlijk recht, meer bepaald aan het zakenrecht. Bij gebreke van een zuiver fiscale invulling doet het burgerlijk recht dienst als gemeen recht. Het fiscaal legaliteitsbeginsel vereist bovendien een strikte uitlegging van de belastingwet. Hieruit volgt dat wie niet de hoedanigheid heeft van eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een belastbaar goed, ten aanzien van de fiscale Administratie geen schuldenaar van de onroerende voorheffing kan zijn. Het criterium voor de beoordeling in wiens hoofde de onroerende voorheffing verschuldigd is, is de houder van het in het decreet beoogde zakelijk recht, en niet

4 Cass. AR 7704, 17 september 1987 (Franck / Defourny), *Arr. Cass.* 1987-88, 80, *Bull.* 1988, 73, *Pas.* 1988, I, 73 en *R.W.* 1987-88, 777.

5 Cass. 12 december 2008, *Pas.* 2008, afl. 731, 2967.

de inschrijving in de stukken van het kadaster⁶.

De fiscale Administratie mag enkel de houders van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar aanspreken. Zij mag en moet dan ook geen rekening houden met een overeenkomst waarin de koper de heffing ten laste neemt.

Bovendien kan de onroerende voorheffing voor een bepaald perceel slechts één maal verschuldigd zijn. Bij wijze van algemene regel wordt deze fiscale last toebedeeld aan diegene die het exclusief zakelijk genot heeft van het goed in kwestie⁷.

De eigenaar en tevens verhuurder van een gebouw waarin een huurder materieel en outillage installeert, kan niet worden aanzien als belastingschuldige van de onroerende voorheffing op het materieel en outillage. Niet de verhuurder maar wel de huurder is eigenaar van dit materieel en outillage in de zin van het voormalig artikel 251 Wetboek inkomstenbelasting⁸, thans artikel 2.1.2.0.1 VCF.

De fiscale Administratie riep in het weleens ten onrechte de rechtsfiguur ‘natrekking’ in. De machines die de huurder in de gehuurde gebouwen heeft ondergebracht, blijven gedurende de huur eigendom van de huurder, ook al zouden ze beschouwd worden als onroerend uit hun aard. Het is pas bij het einde van de huur dat eventueel natrekking ter sprake zou kunnen worden gebracht, in zoverre geen regeling hieromtrent is opgenomen in de huurovereenkomst en de feitelijke omstandigheden hiertoe voorhanden zijn⁹.

Als een onroerend goed in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere belastingplichtigen, wordt de aanslag ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van één of meer van hen, gevolgd door de vermelding “en rechthebbenden”¹⁰.

Doordat de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie niet steeds up-to-date zijn, gebeurt het niet zelden dat de fiscale Administratie de onroerende voorheffing ten laste van een persoon vestigt die geen zakelijk recht meer op het betrokken onroerend goed bezit.

Een belasting die wordt gevestigd ten laste van een andere persoon dan de genietter van de inkomsten, moet in beginsel worden vernietigd¹¹. In uitzonderlijke gevallen kan de wetgever van voormeld principe afwijken. Het WIB92 voorziet een aantal

6 Concl. Adv. –gen. D. THIJS voor Cass. 12 december 2008, Pas. 2008, 2967).

7 A GOEGEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, in *Not. Fisc. M.* 2003, blz. 255, nr. 25.

8 Gent 5 februari 2008, AR nr. 2004/AR/1659, www.monkey.be.

9 Gent, 20 november 2012, *Fiscoloog* 2013, afl. 1331, p. 11.

10 Art. 3.2.3.0.1 Besluit VCF dd. 20 december 2013.

11 Zie bv. Rb. Luik 7 april 2005, www.monkey.be, nr. L1 05/2674.

gevallen waarin belastingen toch ten laste van derden kunnen worden ingevorderd. Eén van deze uitzonderingen betreft de invordering van de onroerende voorheffing.

Om het hoofd te bieden aan het hiervoor aangehaalde probleem waarbij de onroerende voorheffing ingevolge de vertraging in het bijwerken van de kadastrale gegevens ten laste van een vorige eigenaar wordt gevestigd, voorziet het WIB92 dat de vroegere eigenaar (of zijn erfgenamen) aansprakelijk blijft voor de betaling van de onroerende voorheffing tenzij hij (i) bewijst dat de belastbare goederen werden overgedragen en (ii) de identiteit en het volledige adres van de nieuwe eigenaar aan de administratie bezorgt (art. 395 WIB92 en Art. 3.10.4.4.2 VCF). In voorkomend geval kan de invordering van de onroerende voorheffing die op naam van de vroegere eigenaar werd ingekohierd krachtens hetzelfde kohier, ten laste van de nieuwe eigenaar worden voortgezet (art. 396 WIB92 en Art. 3.10.4.4.2 VCF). De belastingschuldige ontvangt een nieuw exemplaar van het aanslagbiljet met de vermelding dat het krachtens artikel 3.10.4.4.2 VCF werd uitgereikt.

De regeling die in de artikelen 395 en 396 WIB92 is uitgewerkt, is slechts van toepassing in het geval de eigendom van het onroerend goed werd overgedragen. Wanneer een ander zakelijk recht op een onroerend goed wordt overgedragen kan deze regeling niet worden toegepast¹².

Het Hof van Cassatie oordeelde in het verleden dat de administratie de onroerende voorheffing die op naam van de vroegere eigenaar werd gevestigd, slechts ten laste van de nieuwe eigenaar kan invorderen, voor zover eerstgenoemde de eigendomsoverdracht bewijst en de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar aan de administratie bezorgt¹³. De fiscale Administratie zou de regeling van artikelen 395 en 396 WIB92 dus niet op eigen initiatief kunnen toepassen.

Belastbare grondslag

De onroerende voorheffing wordt vastgesteld op basis van het kadastraal inkomen van de belastbare goederen dat op 1 januari van het aanslagjaar bekend is (art. 2.1.3.0.1 VCF). Het gaat hierbij om het geïndexeerde kadastraal inkomen. Inzake onroerende voorheffing is het aanslagjaar gelijk aan het inkomstenjaar. De belastingplichtige die eigenaar is van het onroerend goed op 1 januari 2016 is bijgevolg de onroerende voorheffing verschuldigd voor het volledige aanslagjaar 2016. Voor de vaststelling van de belastbare grondslag wordt geen rekening gehouden met de vermindering overeenkomstig artikel 15 van het federale WIB 92 (Art. 2.1.3.0.2 VCF).

12 Cass. 12 maart 2010, F.09.0004.F, www.cass.be. Zie tevens Gent, 17 december 2013, *Fisc. Koer.* 2014/13, p. 547-552.

13 Cass. 14 maart 2002, *FJF* nr. 2002/171.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bepaalt het kadastraal inkomen. Dit kadastraal inkomen vormt de basis voor het berekenen van de onroerende voorheffing. Het kadastraal inkomen vertegenwoordigt de gemiddelde normale nettohuurwaarde van een goed op één jaar¹⁴. De huidige kadastrale inkomens zijn nog steeds gesteund op de huurprijzen van 1975. Er zou om de tien jaar een algemene perequatie plaatsvinden¹⁵ maar tot op heden werd deze algemene herziening steeds uitgesteld.

Met wijzigingen aan het kadastraal inkomen na 1 januari van het aanslagjaar wordt in beginsel geen rekening gehouden.

De belastingplichtige dient aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgende gebeurtenissen aan te geven¹⁶: de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de gebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen; de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen; de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen en de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel en/of outillage, alsook de wijziging of het definitief buiten gebruik stellen van materieel of outillage. Deze aangifte dient plaats te vinden binnen de dertig dagen volgend op de gebeurtenis.

Tegen het toegekend kadastraal inkomen kan de belastingplichtige binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van de betekening bezwaar aantekenen. Het bezwaar moet per aangetekend schrijven worden verzonden aan de ambtenaar belast met de controle van het kadaster waar het onroerend goed gelegen is¹⁷. Een dergelijk bezwaar heeft enkel betrekking op de vaststelling van het kadastraal inkomen en mag geenszins verward worden met de bezwaarprocedure tegen de onroerende heffing, geregeld in titel III van de VCF (zie infra).

Tarieven

Het basistarief van de onroerende voorheffing in het Vlaams Gewest wordt vastgesteld op 2,5% van het kadastraal inkomen (art. 2.1.4.0.1 §1 VCF).

Dit tarief wordt verlaagd tot 1,6% bij eigendommen die worden verhuurd als sociale woningen en toebehoren aan (art. 2.1.4.0.1. §2 VCF):

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of aan erkende sociale

14 Artikel 471, §2 WIB 92.

15 Artikel 487 WIB 92.

16 Artikel 473 WIB 92.

17 Artikel 499 WIB 92.