

Rolnummer 4411
Arrest nr. 174/2008 van 3 december 2008

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over de wetgeving inzake de pachtprijsbeperkingen (wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen en koninklijk besluit van 11 september 1989 betreffende de pachtprizencommissies), gesteld door het Hof van Beroep te Antwerpen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, L. Lavrysen, J.-P. Moerman en E. Derycke, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij arrest van 24 december 2007 in zake Peter Bartels en Rita Vermeulen tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 8 januari 2008, heeft het Hof van Beroep te Antwerpen de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt de wetgeving inzake de pachtprijsbeperkingen - bepaald in de gewijzigde wet van 4 november 1969 en het koninklijk besluit van 11 september 1989 - toegepast op artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en maakt zij een schending uit van het beginsel van gelijkheid, doordat krachtens voornoemde wetgeving de pacht prijscommissies gemachtigd worden coëfficiënten te bepalen inzake gebouwen gebruikt voor land- en tuinbouwdoeleinden ter berekening van de maximale pacht prijs, waardoor een onverantwoord verschil voortvloeit tussen de belastingplichtigen naargelang de streek en/of provincie waarin het verpachte onroerend goed is gelegen ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Peter Bartels en Rita Vermeulen, wonende te 2840 Rumst, Doornlaarlei 6;
- de Vlaamse Regering;
- de Ministerraad.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- Peter Bartels en Rita Vermeulen;
- de Vlaamse Regering.

Op de openbare terechtzitting van 23 oktober 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. S. Geluyckens, tevens *loco* Mr. F. Vandewalle, advocaten bij de balie te Antwerpen, voor Peter Bartels en Rita Vermeulen;

. Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- . Mr. V. Wouters, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en R. Henneuse verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

De appellanten voor het verwijzende rechtscollege hebben, op grond van artikel 7, § 1, 2°, b), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, in hun aangifte in de personenbelasting het kadastraal inkomen aangegeven van serres die betrokkenen verhuren. De Administratie der directe belastingen heeft die aangifte gewijzigd op grond van de overweging dat de onroerende goederen in kwestie niet zouden zijn verhuurd overeenkomstig de pachtwetgeving, zodat artikel 7, § 1, 2°, c), van dat Wetboek van toepassing zou zijn.

Nadat hun bezwaarschrift werd afgewezen, hebben de appellanten voor het verwijzende rechtscollege een vordering ingesteld bij de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen. De Rechtbank heeft hun vordering verworpen.

Hierop hebben ze hoger beroep ingesteld bij het Hof van Beroep te Antwerpen. Het is in het kader van die procedure dat het verwijzende rechtscollege voormelde prejudiciële vraag heeft gesteld.

III. In rechte

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1.1. De Vlaamse Regering voert aan dat de prejudiciële vraag onontvankelijk is in zoverre zij betrekking heeft op het koninklijk besluit van 11 september 1989 betreffende de pachtprizencommissies, vermits dat besluit geen wetkrachtige norm is.

A.1.2. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege merken op dat het koninklijk besluit in kwestie een uitvoeringsbesluit is van de wet van 4 november 1969 « tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen », zoals gewijzigd bij de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen ».

A.2.1. Volgens de Ministerraad valt uit de prejudiciële vraag niet af te leiden welk het betwiste verschil in behandeling is en dient de vraag in voorkomend geval te worden geherformuleerd.

A.2.2. Volgens de appellanten voor het verwijzende rechtscollege wordt het feit in het geding gebracht dat, overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, de maximumcoëfficiënten die gelden voor de pachtprizen, verschillen van provincie tot provincie.

Ten gronde

A.3.1. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege voeren aan dat de bepaling van de maximaal toegelaten pachtprizen een essentieel element van de belasting betreft dat werd onttrokken aan de bevoegdheid van de wetgever. Zij zijn van mening dat die schending van het fiscaal legaliteitsbeginsel een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet inhoudt, vermits een categorie van personen de grondwettelijke waarborg wordt ontzegd dat niemand kan worden onderworpen aan een belasting indien daartoe niet is beslist door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering.

A.3.2.1. De Vlaamse Regering merkt op dat het verwijzende rechtscollege het Hof niet heeft ondervraagd over de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepalingen met het fiscaal legaliteitsbeginsel. Volgens die partij betreft de prejudiciële vraag enkel de bestaanbaarheid van die bepalingen met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Zij herinnert eraan dat de partijen voor het verwijzende rechtscollege de draagwijdte van de prejudiciële vraag niet vermogen te wijzigen. Bovendien zou, volgens haar, een uitbreiding van de draagwijdte van de prejudiciële vraag te dezen afbreuk doen aan het tegensprekelijk karakter van de procedure voor het Hof.

A.3.2.2. In ondergeschikte orde voert de Vlaamse Regering aan dat artikel 7, § 1, 2°, b), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : WIB 1992) bestaanbaar is met het fiscaal legaliteitsbeginsel, vermits dat artikel de essentiële elementen van de belasting bepaalt. Te dien aanzien merkt de Vlaamse Regering op dat de heffingsgrondslag van de belasting niet de maximaal toegelaten pacht prijs is, maar het feit of onroerende goederen al dan niet overeenkomstig de pacht wetgeving worden verhuurd. Zij voegt eraan toe dat, zelfs indien zou worden aangenomen dat de maximaal toegelaten pacht prijs een essentieel element van de belasting zou zijn, de artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen de essentiële elementen van de maatregel vaststelt.

A.4.1. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege voeren vervolgens aan dat de toepassing van de artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen in fiscale zaken leidt tot een discriminatie van de belastingplichtigen. Volgens die partijen vloeit uit die bepalingen immers voort dat een verpachter die de in artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 bepaalde regeling wil genieten, naar gelang van de streek een hogere of een lagere pacht prijs kan vragen.

A.4.2. Nog volgens die partijen bestaat er geen enkele reden om voor gebouwen per provincie een verschillende coëfficiënt te hanteren, vermits het rendement van die gebouwen overal gelijk zou zijn.

A.5.1. Volgens de Vlaamse Regering is het feit dat de maximumcoëfficiënten die gelden voor de pacht prijzen, verschillen naar gelang van de streek, redelijk verantwoord. Zij wijst erop dat de pacht prijzen worden bepaald volgens de rentabiliteit van de grond en verwijst hiervoor naar de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 november 1969.

A.5.2. De appellanten voor de verwijzende rechter antwoorden dat het door de Vlaamse Regering aangevoerde argument niet opgaat wanneer, zoals te dezen, het verpachte goed geen grond, maar een gebouw betreft. Zij herhalen dat het rendement van dat gebouw identiek is, ongeacht de provincie waarin het gelegen is.

A.6. Ook het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het onderscheid tussen het bepaalde in *littera b)* en het bepaalde in *littera c)* van artikel 7, § 1, 2°, van het WIB 1992 is, volgens de Vlaamse Regering, redelijk verantwoord. Zij verwijst naar de parlementaire voorbereiding van artikel 1 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden » waaruit zou blijken dat artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 een compensatie vormt voor de bij wet vastgestelde en door de verpachter als laag ervaren pacht prijs.

A.7. Ten slotte wijst de Vlaamse Regering erop dat de verpachter die van oordeel is dat de door de pacht prijzencommissie vastgestelde coëfficiënt te laag is, een herziening van het kadastraal inkomen kan vragen of een bijzondere pacht overeenkomst kan sluiten met verhoogde pacht prijs, overeenkomstig artikel 4 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen.

A.8.1. De Ministerraad zet uiteen dat de basis waarop de coëfficiënt wordt toegepast die door de provinciale pacht prijzencommissie wordt vastgesteld, het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het betrokken onroerend goed is. Hij erkent dat de coëfficiënten kunnen verschillen van provincie tot provincie. Volgens hem kan dat verschil worden verantwoord door onder andere het feit dat de huurprijzen in een streek al dan niet sterk zijn gestegen of gedaald ten opzichte van de huurprijzen die hebben gediend om het kadastraal inkomen te bepalen.

A.8.2. Nog volgens de Ministerraad werd in de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 november 1969 gewezen op de verschillen in de evolutie van de waarde van de onroerende goederen van een landbouwbedrijf naar gelang van lokale en provinciale factoren. Volgens hem beoogt de wetgever met de in het geding zijnde bepalingen hiervoor een oplossing uit te werken en de pacht prijzen op een realistische manier aan te passen.

- B -

Ten aanzien van het onderwerp van de prejudiciële vraag

B.1.1. Het verwijzende rechtscollege vraagt of « de wetgeving inzake de pachtprijsbeperkingen - bepaald in de gewijzigde wet van 4 november 1969 en het koninklijk besluit van 11 september 1989 - toegepast op artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 » bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.1.2. Zoals de Vlaamse Regering aanvoert, kan het Hof, dat bevoegd is voor de toetsing van normen met kracht van wet, geen uitspraak doen over het koninklijk besluit van 11 september 1989 betreffende de pachtprizencommissies, dat in de prejudiciële vraag wordt vermeld.

B.1.3. Voor het overige blijkt uit het verwijzingsvonnis en uit de stukken van het dossier dat de prejudiciële vraag betrekking heeft op de artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen.

B.1.4. De verwijzing in de prejudiciële vraag naar artikel 7, § 1, 2°, b), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : WIB 1992) dient aldus te worden begrepen dat het Hof wordt uitgenodigd bij zijn toetsing van de in het geding zijnde bepalingen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, rekening te houden met het feit dat, wanneer de verhuurder van in pacht gegeven onroerende goederen de overeenkomstig de in het geding zijnde bepalingen vastgestelde maximumpachtprijs in acht neemt, hij enkel het kadastraal inkomen dient aan te geven, terwijl hij anders het totale bedrag van de huurprijs en van de huurvoordelen moet aangeven (artikel 7, § 1, 2°, c), van het WIB 1992).

Ten aanzien van de herformulering van de prejudiciële vraag

B.2.1. Volgens de Ministerraad valt uit de prejudiciële vraag niet af te leiden welk het betwiste verschil in behandeling is en dient de vraag in voorkomend geval te worden geherformuleerd.

B.2.2. Uit de prejudiciële vraag blijkt genoegzaam dat het verwijzende rechtscollege het Hof ondervraagt over het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het feit dat, overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, de maximumcoëfficiënten aan de hand waarvan de maximaal toegelaten pachtprijs wordt bepaald voor gebouwen die worden gebruikt voor land- en tuinbouwdoeleinden, verschillen van provincie tot provincie of van landbouwsreek tot landbouwsreek.

Ten gronde

B.3.1. Artikel 2 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, zoals gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen », bepaalt :

« § 1. Voor de in pacht gegeven gronden stemmen de maximaal toegelaten pachtprizen overeen met hun kadastraal inkomen, waarop een coëfficiënt wordt toegepast.

Binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de provinciale commissies die coëfficiënt vast voor elke landbouwsreek van hun provincie.

§ 2. De aldus vastgestelde maximumcoëfficiënten gelden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van een termijn van drie jaar, welke een aanvang neemt op de datum van de in § 4 bedoelde bekendmaking.

Vóór het verstrijken van die termijn van drie jaar en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van drie jaar moeten de provinciale commissies de maximumcoëfficiënten bepalen van toepassing op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van de daaropvolgende driejarige termijn.

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 blijft toepasselijk op de pachtprizen die vervallen vóór de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde datum.

§ 3. De commissies stellen de maximumcoëfficiënten, bedoeld in § 1, vast voor elke termijn van drie jaar op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwsreken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rendabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17, van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De beslissingen van de provinciale commissies worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt op de door de Koning bepaalde wijze ».

B.3.2. Artikel 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, zoals gewijzigd bij artikel 48, § 2, van de wet van 19 juli 1979 « houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit », bij het enig artikel van de wet van 10 maart 1983 « tot wijziging van de wet tot beperking van de pachtprizen » en bij artikel 38 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen », bepaalt :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximumpachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2.

Verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op het gepachte goed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, oefenen geen invloed uit op de pachtprijs ».

B.4.1. In de op 8 april 1965 door de Senaat aangenomen tekst was voorzien in de opheffing van de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen (artikel II, B, eerste streepje, van de op 8 april 1965 door de Senaat aangenomen tekst, *Parl. St.*, Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 73). De pachtprijs zou schriftelijk worden bedongen en, bij het verstrijken van elke driejarige periode, op vraag van de verpachter of de pachter door de vrederechter worden herzien « op basis van de rentabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode » (artikel 17.1 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel I van de op 8 april 1965 door de Senaat aangenomen tekst, *Parl. St.*, Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 59).

De afschaffing van het systeem van de pachtprijsbeperkingen werd verantwoord op grond van de overweging, enerzijds, dat de wet van 26 juli 1952 in de praktijk niet werd toegepast en, anderzijds, dat « een normalisatie » van de pachtprizen diende te worden bewerkstelligd (*Parl. St.*, Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 27).

B.4.2. In de Kamer rees evenwel verzet tegen de opheffing van de wet van 26 juli 1952. Gevreesd werd dat de pachtprizen volledig zouden worden vrijgelaten (*Parl. St.*, Kamer, 1965-1966, nr. 95/6, p. 36). Daarop werd voorgesteld de wet van 26 juli 1952 te behouden, maar ze aan te passen (*ibid.*).

Het door de Kamer aangenomen artikel 1 van de wet tot beperking van de pachtprizen luidde als volgt :

« De pachtprijs van verpachte gronden mag niet meer bedragen dan driemaal de pachtprijs van 1939.

Indien het verpachte goed bedrijfs- of woongebouwen omvat, mag de pachtprijs gebracht worden op driemaal de pachtprijs van 1939 voor de verpachte gronden en mag deze verhoogd worden met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen » (*Parl. St.*, Kamer, 1965-1966, nr. 95/6, p. 58).

B.4.3. De door de Kamer aangenomen prijsreglementering werd in de Senaat « te scherp en blind » bevonden (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 422, p. 15). Daarop heeft de minister van Landbouw een tekst neergelegd waarin de pachtprizen worden verbonden aan de kadastrale inkomsten, verhoogd met een coëfficiënt (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 422, pp. 2 en 17-18). Die tekst werd als volgt verantwoord :

« De Minister acht deze referentie nauwkeuriger dan de verwijzing naar de pachtprizen betaald in 1939. Niet alleen is de documentatie over 1939 niet meer na te gaan, doch inmiddels zijn belangrijke veranderingen in de Belgische landbouw ingetreden.

De kadastrale schattingen zijn van recentere datum (1955 – later in toepassing gebracht), houden meer rekening met de variatie van streken en gronden en laten een nauwkeurige verificatie en herziening toe » (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 422, p. 15).

In antwoord op de kritiek die werd geformuleerd tegen het gebruik van het kadastraal inkomen als referentiepunt voor het bepalen van de maximale pachtprizen, verklaarde de minister onder meer het volgende :

« De regeling is soepel. Elke partij kan de kadastrale aanpassing vragen. De landbouwcommissies kunnen per streek de coëfficiënten aanpassen (niet overtreffen) zo er onevenwichten zouden blijken » (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 422, p. 16).

B.5.1. Voor de in pacht gegeven gronden bepaalt artikel 2, § 1, eerste lid, van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen dat de maximaal toegelaten pachtprizen overeenstemmen met hun kadastraal inkomen, waarop een door de provinciale commissies te bepalen coëfficiënt wordt toegepast.

B.5.2. Voor de in pacht gegeven gebouwen bepaalde artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet dat de maximumpachtprijs overeenstemde met « hun kadastraal inkomen vermeerderd met $\frac{1}{3}$, onverschillig of de huur van de gebouwen afzonderlijk wordt vastgesteld dan wel begrepen is in de pachtprijs van het bedrijf ». Indien de met toepassing van voormelde bepaling vastgestelde pachtprijs « het peil van de gemiddelde in de streek werkelijk in 1967 betaalde pachtprizen zou overschrijden », kon de rechter de pachtprijs tot dat peil terugbrengen (artikel 3, tweede lid, van de wet van 4 november 1969). Artikel 48, § 2, a), van de wet van 19 juli 1979 « houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit », heeft de aldus bepaalde maximumpachtprijs voor gebouwen gebracht op het kadastraal inkomen, vermeerderd met $\frac{2}{3}$.

B.6.1. Artikel 38 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen » heeft de regeling voor de in de pacht gegeven gebouwen afgestemd op die voor de in pacht gegeven gronden, door in artikel 3, eerste lid, van de wet van 4 november 1969 te bepalen dat voor de in pacht gegeven gebouwen de maximumpachtprijs overeenstemt met hun kadastraal inkomen « waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2 ». Luidens de parlementaire voorbereiding van die bepaling « gaat [het] hierbij om een specifiek coëfficiënt voor gebouwen, doch vastgelegd zoals voor gronden » (*Parl. St., Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 95*).

B.6.2. Artikel 38 van de wet van 7 november 1988 past in het kader van een reeks bepalingen die beogen « de rendabiliteit van de verpachte landbouwgoederen meer aantrekkelijk te maken » (*Parl. St., Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 94*) en die « een soepeler systeem van aanpassing van de pachtprizen » nastreven « zodat regelmatigere pachtprijs-evoluties mogelijk zijn » (*Parl. St., Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 95*).

Met betrekking tot wat artikel 38 van de wet van 7 november 1988 is geworden, vermeldt de parlementaire voorbereiding het volgende :

« Wanneer een lid opmerkt dat de pacht prijs van de gebouwen krachtens de voorgestelde tekst eveneens zal evolueren naar gelang van de landbouw streken, antwoordt de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris dat zulks zich zal voordoen doch dat dit niet noodzakelijk hoeft te geschieden. Men kan immers, zoals voor de gronden, verschillende coëfficiënten bekomen voor de gebouwen vermits ook deze een invloed hebben op de rendabiliteit » (*Parl. St.*, Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 99).

Over het verband tussen gebouwen en rentabiliteit werd tevens verklaard dat de rentabiliteit « vooral een rol speelt voor de stallingen waarin vee is ondergebracht » (*Parl. St.*, Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 99).

In antwoord op de vraag of er een verschillende coëfficiënt kan zijn binnen elke landbouw streek voor de gronden en de gebouwen, verklaarde de vertegenwoordiger van de staatssecretaris voor Landbouw dat « er slechts één enkele coëfficiënt wordt vastgesteld per landbouw streek voor gronden en één voor gebouwen » (*Parl. St.*, Senaat, 1986-1987, nr. 586/2, p. 99).

B.7.1. Uit wat voorafgaat blijkt dat de wetgever, enerzijds, een systeem van pacht prijs beperkingen wenste te behouden en, anderzijds, bij het bepalen van de maximum pacht prijzen rekening wenste te houden met de rentabiliteit van de landbouw bedrijven.

B.7.2. Luidens artikel 2, § 3, van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen, zoals vervangen bij artikel 37 van de wet van 7 november 1988, stellen de provinciale commissies de coëfficiënten aan de hand waarvan de maximum pacht prijs wordt bepaald vast « op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouw streken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn ». De rentabiliteit wordt bepaald « met inachtneming van artikel 17, van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek ».

Artikel 17.2 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, waarnaar die bepaling verwijst, bepaalt :

« Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten en de aan de exploitatie verbonden lasten ».

In de parlementaire voorbereiding werd hieraan toegevoegd dat de volgende elementen de rentabiliteit op een landbouwbedrijf beïnvloeden :

« de rentabiliteit van de grond, de marktprijzen van de produkten, de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten en de lasten aan de exploitatie verbonden » (*Parl. St.*, Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 28).

Met betrekking tot voormelde opsomming werd evenwel opgemerkt dat « de gegeven elementen [...] wellicht niet alle [zijn] opgesomd » en dat « zij [...] exemplatief [werden] weergegeven » (*ibid.*).

B.8. Vermits de wetgever beoogde bij het bepalen van de maximumpachtprijzen rekening te houden met de rentabiliteit van het pachtgoed en gelet op de in B.7.2 vermelde elementen die die rentabiliteit beïnvloeden, is het niet kennelijk onredelijk dat de pachtcommissies voor elke landbouwstreek van hun provincie de maximumcoëfficiënt vaststellen aan de hand waarvan de maximumpachtprijs wordt bepaald. Aldus kan immers op voldoende wijze rekening worden gehouden met elementen die van streek tot streek verschillen en die de rentabiliteit van een landbouwgoed beïnvloeden.

B.9.1. De appelanten voor het verwijzende rechtscollege voeren aan dat het voorgaande niet opgaat wanneer het verpachte goed een gebouw betreft, vermits de rentabiliteit van een gebouw identiek zou zijn, ongeacht de provincie waarin het gelegen is.

B.9.2. De in artikel 17.2 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek vermelde elementen waarmee rekening dient te worden gehouden bij het bepalen van de rentabiliteit van een landbouwbedrijf, sluiten evenwel niet uit dat de rentabiliteit van een in pacht gegeven gebouw streekgebonden kan zijn.

Allereerst kan de verpachting van landgebouwen gebeuren in het raam van een grondgebonden landbouwbedrijf.

Bovendien, hangt, luidens het voormelde artikel 17.2, de rentabiliteit van een goed niet alleen af van « de hoedanigheid van de grond », maar tevens van andere elementen, zoals « marktprijzen van de producten en de aan de exploitatie verbonden lasten ». Overigens blijkt uit de tekst van die bepaling en uit de in B.7.2 vermelde parlementaire voorbereiding dat die opsomming exemplatief is.

Ten slotte kan de rentabiliteit van de teelten die in gebouwen plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld bepaalde serreteelten, verschillen naar gelang van het geteelde product. Vermits bedrijven die een teelt met hoge rentabiliteit produceren vaak zijn geconcentreerd in bepaalde landbouwstrekken, vloeit hieruit voort dat de rentabiliteit van de landbouwbedrijven kan verschillen van streek tot streek, naar gelang van de in de gebouwen geteelde landbouwproducten.

B.9.3. Bijgevolg is het ook ten aanzien van in pacht gegeven gebouwen niet kennelijk onredelijk dat de pachtcommissies voor elke landbouwstreek van hun provincie de maximumcoëfficiënt vaststellen aan de hand waarvan de maximumpachtprijs voor die gebouwen wordt bepaald.

B.10. Er dient nog te worden onderzocht of het voorgaande bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet gelet op het feit dat wanneer de verhuurder van in pacht gegeven onroerende goederen de overeenkomstig de in het geding zijnde bepalingen bepaalde maximumpachtprijs niet in acht neemt, hij het totale bedrag van de huurprijs en van de huurvoordelen moet aangegeven (artikel 7, § 1, 2°, c), van het WIB 1992) terwijl, wanneer hij de maximumpachtprijs in acht neemt, hij enkel het kadastraal inkomen dient aan te geven (artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992).

B.11. Luidens artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 zijn inkomsten van onroerende goederen voor verhuurde onroerende goederen « het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt ».

B.12.1. Die regeling voor overeenkomstig de pachtwetgeving verhuurde onroerende goederen werd ingevoerd bij artikel 1 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden ». Die bepaling beoogt een omzendbrief van 24 mei 1985 te bestendigen volgens welke de belastbare basis van de inkomsten uit verhuring van onroerende goederen aan landbouwers tot het kadastrale inkomen beperkt bleef (*Parl. St., Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/2, p. 2; Parl. St., Kamer, B.Z. 1988, nr. 481/2, p. 2*). Die omzendbrief wenste een einde te maken aan een administratieve praktijk volgens welke de belasting op de inkomsten uit landbouwgronden niet tot het kadastrale inkomen beperkt mocht blijven (*Parl. St., Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/1*). Volgens de parlementaire voorbereiding van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden » had die administratieve praktijk de volgende negatieve gevolgen :

« 1° dat het landbouwinkomen daalt.

Een verbetering van de inkomsten in de landbouw, waarvan het pariteitsniveau gelegen is tussen 50 en 60 pct. van de andere vergelijkbare inkomens, gaat noodzakelijkerwijs gepaard met de lasten van een aanzienlijke en voortdurende modernisering : derhalve moeten de inkomsten uit de landbouw noodzakelijk geconcentreerd worden op de roerende investeringen;

2° op de kapitaalmarkt maakt die maatregel de investering in landbouwgronden, die kan worden beschouwd als een bijdrage tot de duurzame financiering van een economische sector, minder aantrekkelijk;

3° de verplichting om de eigendom van gronden op ongeordende wijze te verwerven zal de bevredigende verhouding tussen de exploitatie door de eigenaar zelf (1/3) en de exploitatie door een andere persoon (2/3) wijzigen, terwijl de toestand van het grondbezit in België, die een van de beste is in de Gemeenschappelijke Markt, tot elke prijs moet worden gevrijwaard;

4° het feit dat de landbouwers verplicht zullen zijn in gronden te investeren, zal hen ertoe dwingen in toenemende mate hun toevlucht te nemen tot investeringen met kredieten waarvoor het Landbouw investeringsfonds rentetoelagen verleent. Tussen 1974 en 1979 is een deel van het bij dit Fonds aangevraagd krediet van 815 miljoen tot 1 175 miljoen frank gestegen, zodat de Staat die gedurende negen jaar 3 pct. bijdraagt, een last moet dragen die hij niet zal aankunnen;

5° de fiscale voordelen ter bevordering van het sluiten van langlopende pachten, die zijn voorgesteld in het raam van de wijziging van de wet van 4 november 1969 op de pachtwetgeving naar het bemoedigende voorbeeld van het Franse experiment, en waardoor aan de verpachter het recht wordt toegekend om de pachtsom te verhogen in verhouding tot de duur van de pacht, zullen in de landbouw hun uitwerking missen, omdat het reële inkomen belast wordt » (*Parl. St., Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/1, p. 2*).

B.12.2. Tevens werd in de voormelde parlementaire voorbereiding erop gewezen dat indien de binnen het raam van de desbetreffende wetsvoorstellen genomen maatregelen niet gelijktijdig uitwerking zouden krijgen, « het evenwicht tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter, waar de commissie voortdurend naar gestreefd heeft in de loop van de werkzaamheden die tot de aanneming van de pachtwet in de Kamer hebben geleid, in het gedrang zou komen » (*Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/1, p. 3).

B.12.3. De tekst van wat uiteindelijk artikel 1 van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden » is geworden, is het resultaat van een door de Regering ingediend amendement dat als volgt werd verantwoord :

« Om alle misbruiken te vermijden, wenst de Regering de maatregel te beperken tot de huren vastgesteld overeenkomstig de pachtwetgeving » (*Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/2, p. 6).

In antwoord op een vraag van een parlements lid, bevestigde onder meer de minister van Financiën « dat de bepalingen van de pachtwetgeving (wet van 4 november 1969) ook wat betreft de beperking van de pacht prijzen, dienen geëerbiedigd te worden om van de afwijking van het algemeen stelsel te kunnen genieten » (*ibid.*).

Dit geldt evenwel enkel voor zover de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen van toepassing is op de pacht overeenkomst in kwestie, wat niet voor alle pacht overeenkomsten het geval is (Cass., 27 september 1974, *Arr. Cass.*, 1975, 128, en *Pas.*, 1975, I, 116; Cass., 27 januari 1984, *Arr. Cass.*, 1983-1984, 632, en *Pas.*, 1984, I, 589).

B.13.1. Uit wat voorafgaat blijkt dat artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 beoogt de rentabiliteit van landbouwgoederen voor de eigenaars te vrijwaren, teneinde te vermijden dat ze die goederen van de hand doen of voor andere activiteiten aanwenden. Die bepaling dient tevens als compensatie voor het « onbevredigend » karakter dat de opbrengsten uit die onroerende goederen voor de verpachter zouden hebben (*Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/2, p. 4).

B.13.2. Vermits de beperkte opbrengst van in pacht gegeven landbouwgoederen mede te wijten is aan de overeenkomstig de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen bepaalde maximumpachtprijzen, kon de wetgever redelijkerwijs het voordeel van artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992 beperken tot onroerende goederen die overeenkomstig die wet worden verhuurd. Een eigenaar die die maximumpachtprijzen niet naleeft, geniet immers een hogere opbrengst en dient bijgevolg niet te worden gecompenseerd voor de beperkte opbrengst van zijn onroerend goed.

B.14. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 2 en 3 van de wet van 4 november 1969 « tot beperking van de pachtprizen », in samenhang gelezen met artikel 7, § 1, 2°, b), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 3 december 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt