



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 29/2026
van 5 maart 2026
Rolnummer : 8589**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 « houdende het tweede deel van de fiscale hervorming » en artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 « houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » (wijzigingen van artikel 257 van het WIB 1992), gesteld door de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Willem Verrijdt en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 7 november 2025, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 1 december 2025, heeft de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden de bepalingen van artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 houdende het tweede deel van de fiscale hervorming en van artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de regels die de fiscale bevoegdheden verdelen tussen de federale Staat, de gemeenschappen en de gewesten inzake onroerende voorheffing, zoals zij zijn vervat in de bepalingen van artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten, in zoverre artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 en artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit, het ontbreken van het genot van inkomsten uit een onroerend goed

en/of het verlies ervan definitief opheffen in dat Gewest, en daardoor de intrinsieke aard en het feit dat aanleiding geeft tot de onroerende voorheffing wijzigen, in strijd met de bepalingen van artikel 4, § 2, van de bijzondere wet betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten volgens welke de gewesten enkel bevoegd zijn om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de onroerende voorheffing te wijzigen, met uitsluiting van het feit dat aanleiding geeft tot die laatste ? ».

Op 16 december 2025 hebben de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache, met toepassing van artikel 72, eerste lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, het Hof ervan in kennis gesteld dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht voor te stellen het onderzoek van de zaak af te doen met een arrest gewezen op voorafgaande rechtspleging.

Memories met verantwoording zijn ingediend door :

- de nv « Casinos Austria International Belgium », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Geoffroy Galéa, mr. Alain Thilmany en mr. Cassandre Guéry, advocaten bij de balie te Brussel;

- het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, vertegenwoordigd door zijn Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Cédric Molitor, advocaat bij de balie te Brussel.

De bepalingen van voormelde 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*

Wegens de maatregelen die zijn opgelegd in het kader van de bestrijding van COVID-19, wordt de nv « Casinos Austria International Belgium » tijdens de jaren 2020 en 2021 herhaalde malen ertoe gedwongen het casino en de horecaruimtes die zij in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest exploiteert, te sluiten. Ingevolge de incohiering van de aanslagen in de onroerende voorheffing voor de aanslagjaren 2020 en 2021 dient zij twee bezwaarschriften in om een proportionele vermindering te verkrijgen. Die bezwaarschriften maken het voorwerp uit van beslissingen tot verwerping, die vervolgens worden bevestigd in beroep, waardoor de administratieve fase van het geschil wordt beëindigd. De betrokken vennootschap maakt de zaak vervolgens aanhangig bij de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel, die het verwijzende rechtscollege is.

Het verwijzende rechtscollege stelt vast dat de mogelijkheid om de vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit werd afgeschaft bij de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 « houdende het tweede deel van de fiscale hervorming », die met name artikel 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 heeft opgeheven. Volgens dat rechtscollege is de ordonnantiegever aldus in die aangelegenheid afgeweken van het algemene rechtsbeginsel volgens hetwelk de strengheid van de wet kan worden gematigd in geval van overmacht. Het verwijzende rechtscollege is van oordeel dat er geen aanleiding bestaat om de door de eisende partij gesuggereerde eerste prejudiciële vraag te stellen, die betrekking heeft op « de ongelijkheid van de schuldenaars van de onroerende voorheffing die worden geconfronteerd met een geval van overmacht ten opzichte van die welke niet ermee worden geconfronteerd ». Volgens dat rechtscollege heeft die vraag een onderwerp dat identiek is aan dat van de vraag waarop het Hof bij zijn arrest nr. 57/2023 van 30 maart 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.057) heeft geantwoord.

Het verwijzende rechtscollege onderzoekt vervolgens de argumentatie van de eisende partij met betrekking tot de kwestie van de bevoegdheidsverdeling. Volgens het verwijzende rechtscollege zou de opheffing van de vermindering van de onroerende voorheffing in geval van improductiviteit een wijziging kunnen uitmaken van het feit dat aanleiding geeft tot die belasting, hetgeen onder de bevoegdheid van de bijzondere federale wetgever zou

vallen. Op vraag van de eisende partij stelt het verwijzende rechtscollege het Hof bijgevolg de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1. In hun conclusies die met toepassing van artikel 72 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof zijn genomen, hebben de rechters-verslaggevers laten weten dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht aan het Hof voor te stellen de rechtspleging af te doen met een arrest, gewezen op voorafgaande rechtspleging, waarbij wordt geoordeeld dat artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 « houdende het tweede deel van de fiscale hervorming » en artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 « houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », in zoverre zij de mogelijkheid uitsluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit, in overeenstemming zijn met artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten. De rechters-verslaggevers verwijzen met name naar de arresten van het Hof nrs. 78/93 (ECLI:BE:GHCC:1993:ARR.078) en 71/96 (ECLI:BE:GHCC:1996:ARR.071).

A.2. De nv « Casinos Austria International Belgium », eisende partij voor het verwijzende rechtscollege, voert aan dat er geen aanleiding bestaat om uitspraak te doen bij een arrest gewezen op voorafgaande rechtspleging. Ten eerste merkt zij op dat in de voorliggende zaak een andere kwestie wordt opgeworpen dan die welke het voorwerp heeft uitgemaakt van de voormelde arresten nrs. 78/93 en 71/96 : te dezen gaat het erom de eventuele schending van de bevoegdheidverdelende regels te onderzoeken, niet wegens de wijziging van de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing, maar wegens de wijziging van het feit dat aanleiding ertoe geeft (met andere woorden de belastbare materie). Ten tweede doet zij gelden dat het feit dat aanleiding geeft tot de onroerende voorheffing, het genot is van inkomsten uit een onroerend goed. Volgens haar komt met de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing in geval van leegstand of improductiviteit het fundamentele beginsel tot uitdrukking volgens hetwelk het gebrek aan inkomsten de belasting uitsluit. Zij voert aan dat de in het geding zijnde bepalingen een wijziging met zich meebrengen van het feit dat aanleiding geeft tot de onroerende voorheffing en dat zij ertoe leiden dat die belasting wordt omgevormd tot een belasting op kapitaal of op onroerende eigendom. Ten slotte, aangezien, nog steeds volgens haar, de kwijtschelding of proportionele vermindering in geval van leegstand of improductiviteit onontbeerlijk is om de aard van de onroerende voorheffing te vrijwaren, kan men zich te dezen niet ertoe beperken te oordelen dat de ordonnantiegever zijn bevoegdheid inzake vrijstellingen heeft uitgeoefend.

A.3. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege, sluit zich aan bij de conclusies van de rechters-verslaggevers.

- B -

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepalingen

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 « houdende het tweede deel van de fiscale hervorming » (hierna : de ordonnantie van 12 december 2016) en op artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 « houdende

wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » (hierna : de ordonnantie van 23 november 2017), in zoverre die bepalingen de mogelijkheid uitsluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit.

B.2.1. Vóór de opheffing ervan door het in het geding zijnde artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 bepaalde artikel 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : het WIB 1992) :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt verleend :

[...]

4° kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd ».

Artikel 15 van het WIB 1992, waarnaar werd verwezen in het voormelde artikel 257, 4°, heeft betrekking op de vermindering van het kadastraal inkomen. In de versie vóór de wijziging ervan bij de wet van 17 februari 2021 « houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen » bepaalde dat artikel 15 :

« § 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproductiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :

1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht;

2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven;

3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.

§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte [...] ofwel een afzonderlijke huisvesting [is], ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken,

ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadaastreerd ».

B.2.2. Vóór de inwerkingtreding van de ordonnantie van 12 december 2016 werd in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing in geval van leegstand of improductiviteit geregeld in de ordonnantie van 23 juli 1992 « betreffende de onroerende voorheffing » (hierna : de ordonnantie van 23 juli 1992), waarin een artikel *2bis* was ingevoegd bij de ordonnantie van 13 april 1995 « tot wijziging van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing » (hierna : de ordonnantie van 13 april 1995). Dat artikel *2bis* voorzag, in afwijking van het voormelde artikel 257, 4°, van het WIB 1992, in bijkomende voorwaarden om een dergelijke kwijtschelding of proportionele vermindering te verkrijgen.

B.2.3. Artikel 257, 4°, van het WIB 1992 en de ordonnantie van 23 juli 1992 werden respectievelijk opgeheven bij de artikelen 27 en 28 van de ordonnantie van 12 december 2016, en zulks vanaf het aanslagjaar 2017 (artikelen 42, vierde lid, en 43 van de ordonnantie van 12 december 2016).

Het in het geding zijnde artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 bepaalt :

« In artikel 257 van [het WIB 1992] worden de woorden ‘ 4° kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd. ’ opgeheven. De puntkomma die voorafgaat wordt vervangen door een punt ».

De ordonnantie van 12 december 2016 maakt deel uit van « een ingrijpende fiscale hervorming, die erop gericht is de Brusselse fiscaliteit minder complex, rechtvaardiger en gunstiger voor Brusselaars en Brusselse bedrijven te maken. Er wordt meer bepaald een verschuiving beoogd van belasting op werk naar belasting op vastgoed. Het geheel van deze fiscale hervorming geschiedt in een budgettair neutraal kader » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, A-429/1, p. 1).

Met betrekking tot artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 vermeldt de memorie van toelichting :

« Dit artikel heft de vermindering van de onroerende voorheffing voor leegstand en improductiviteit op (Artikel 257, 4° WIB). Ter herinnering, vanaf 1995 was het bekomen van deze vermindering reeds onderworpen aan een aantal bijkomende voorwaarden om het voordeel te beperken tot leegstand bedoeld om werken uit te voeren om een gebouw dat ongezond maar verbeterbaar is verklaard opnieuw bewoonbaar te maken (zie de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 13 april 1995). Deze vermindering werd, ten gevolge van het arrest nr. 187/2002 van het Grondwettelijk Hof van 19 december 2002, uitgebreid tot de woningen die in goede staat van onderhoud verkeren en die leegstonden ten gevolge van uitzonderlijke omstandigheden die onafhankelijk zijn van de wil van de belastingplichtige » (*ibid.*, p. 18).

Uit de opheffing van artikel 257, 4°, van het WIB 1992 door het in het geding zijnde artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 vloeit voort dat sedert het aanslagjaar 2017 in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest elke mogelijkheid is uitgesloten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit (arrest nr. 57/2023 van 30 maart 2023, ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.057, B.5.1).

B.2.4. Het in het geding zijnde artikel 6 van de ordonnantie van 23 november 2017, dat in werking is getreden vanaf het aanslagjaar 2018 (artikel 18, eerste lid, van die ordonnantie), heeft de tekst van artikel 257 van het WIB 1992 in zijn geheel vervangen. Die nieuwe bepaling voorziet evenmin in een mogelijkheid om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit.

Ten gronde

B.3. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag en uit de motieven van de verwijzingsbeslissing blijkt dat het verwijzende rechtscollege het Hof in essentie vraagt of artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 en artikel 6 van de ordonnantie van 23 november 2017, in zoverre zij de mogelijkheid uitsluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit, in overeenstemming zijn met artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten (hierna : de bijzondere wet van 16 januari 1989).

B.4.1. Artikel 3, eerste lid, 5°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989, zoals vervangen bij de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten (hierna : de bijzondere wet van 13 juli 2001), bepaalt :

« Volgende belastingen zijn gewestelijke belastingen :

[...]

5° de onroerende voorheffing;

[...] ».

Artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989, zoals vervangen bij de bijzondere wet van 13 juli 2001, bepaalt :

« De gewesten zijn bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de in artikel 3, eerste lid, 5°, bedoelde belasting te wijzigen. Het federaal kadastraal inkomen kunnen ze echter niet wijzigen. Het gezamenlijk beheer van de gegevens van de patrimoniale documentatie gebeurt bij wege van een samenwerkingsakkoord zoals bedoeld in artikel 92bis, § 3 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ».

B.4.2. De artikelen 3, 4 en 5 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 kennen aan de gewesten een algemene bevoegdheid toe inzake de in die artikelen bedoelde belastingen. Voor zover zij niet anders erover hebben beschikt, moeten de Grondwetgever en de bijzondere wetgever worden geacht aan de gewesten de volledige bevoegdheid toe te kennen tot het uitvaardigen van de regels met betrekking tot de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de in artikel 3, eerste lid, 5°, bedoelde belasting, zonder dat ze het federaal kadastraal inkomen kunnen wijzigen.

B.4.3. De gewesten zijn niet bevoegd om de belastbare materie van de onroerende voorheffing te wijzigen. Het komt de federale wetgever toe om de belastbare materie te bepalen, bij een met een bijzondere meerderheid aangenomen wet.

De bijzondere wetgever heeft de belastbare materie van de in artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 opgesomde belastingen en heffingen « als het ware bevroren », zowel ten aanzien van de met gewone meerderheid beslissende federale wetgever, als ten aanzien van de gewestelijke wetgevers (zie, in die zin, de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar

advies van 16 september 1992 over een voorstel van bijzondere wet tot wijziging van de bijzondere wet van 16 januari 1989 (*Parl. St.*, Kamer, B.Z. 1991-1992, nr. 604/2, pp. 11-12)).

De belastbare materie is het element dat aanleiding geeft tot de belasting, de situatie die of het feit dat leidt tot het verschuldigd zijn van de belasting. De belastbare materie onderscheidt zich van de belastbare grondslag (« de heffingsgrondslag »), die de basis is waarop de belasting wordt berekend.

De belastbare materie van de onroerende voorheffing bestaat uit de inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen (artikel 249 van het WIB 1992).

B.5.1. Bij zijn arrest nr. 78/93 van 9 november 1993 (ECLI:BE:GHCC:1993:ARR.078) heeft het Hof zich uitgesproken over beroepen tot vernietiging die waren gericht tegen de artikelen 50 en 51 van het decreet van de Vlaamse Raad van 25 juni 1992 « houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 ». Die bepalingen « [hieven], met ingang van het aanslagjaar 1992, de kwijschelding of proportionele vermindering van onroerende voorheffing op die voorheen verkregen kon worden ingeval een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het aanslagjaar gedurende ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik was genomen en volstrekt geen inkomsten had opgebracht » (B.2). Het Hof heeft zich onder meer uitgesproken over de vraag of die bepalingen inbreuk maakten op de bevoegdheid waarover de federale overheid destijds beschikte om de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing vast te stellen. Het Hof heeft geoordeeld :

« B.2. De bestreden artikelen 50 en 51 van het decreet van de Vlaamse Raad van 25 juni 1992 heffen, met ingang van het aanslagjaar 1992, de kwijschelding of proportionele vermindering van onroerende voorheffing op die voorheen verkregen kon worden ingeval een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het aanslagjaar gedurende ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik was genomen en volstrekt geen inkomsten had opgebracht. De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4, § 4, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.

B.3.1. Volgens artikel 3, eerste lid, 5°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten is de onroerende voorheffing een gewestelijke belasting. Luidens artikel 3, tweede lid, van voormelde bijzondere financieringswet zijn de gewestelijke belastingen onderworpen aan de artikelen 4 tot 11 van diezelfde wet.

Artikel 4, § 2, van de bijzondere financieringswet bepaalt weliswaar dat de Gewesten bevoegd zijn om de ‘ aanslagvoet ’ en de ‘ vrijstellingen ’ van de onroerende voorheffing te ‘ wijzigen ’, maar ‘ het vaststellen van de heffingsgrondslag ’ van de onroerende voorheffing is krachtens artikel 4, § 4, van voormelde wet zaak van de federale wetgever.

B.3.2. De heffingsgrondslag is, inzake onroerende voorheffing, het kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen stemt overeen met de gemiddelde normale, jaarlijkse netto-huur die een onroerend goed volgens de raming van de administratie van het kadaster zou kunnen opleveren. Dat kadastraal inkomen wordt overeenkomstig de artikelen 361 en volgende van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (artikelen 472 e.v. W.I.B. 1992) vastgesteld voor alle in België gelegen gebouwde of ongebouwde onroerende goederen alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door bestemming. Het kadastraal inkomen wordt - behoudens buitengewone of speciale herzieningen - in beginsel bij wege van algemene perekwatie om de tien jaar vastgesteld.

Blijkens de parlementaire voorbereiding is het behoud van de federale bevoegdheid inzake de vaststelling van de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing gesteund op de overweging dat ‘ (het vastleggen van) het kadastraal inkomen (...) immers een zeer uitgebreide administratie (vergt); het regionaliseren ervan zou leiden tot een indrukwekkende vermenigvuldiging ervan. Bovendien wordt het kadastraal inkomen in meerdere nationale belastingen gebruikt, zodat het niet aangewezen is om dit te regionaliseren. ’ (Memorie van toelichting, *Gedr. St.*, Kamer, 1988-1989, nr. 635/1, p. 8).

Door, inzake onroerende voorheffing, het ‘ vaststellen van de heffingsgrondslag ’ in artikel 4, § 4, van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989 aan de federale wetgever voor te behouden, heeft de bijzondere wetgever enkel willen voorkomen dat afbreuk zou worden gedaan aan de eenvormige wijze waarop de administratie van het kadaster te werk gaat om het kadastraal inkomen vast te stellen van alle in België gelegen onroerende goederen, conform de artikelen 361 en volgende van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (artikelen 472 e.v. W.I.B. 1992).

B.3.3. Volgens de parlementaire voorbereiding moet de term ‘ vrijstelling ’ in artikel 4 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989 worden geïnterpreteerd ‘ als een soortnaam, die zowel vrijstellingen en belastingvrijdom als de verminderingen en aftrekken omvat. ’ (Verklaring van de Minister van Financiën opgenomen in het verslag, *Gedr. St.*, Kamer, 1988-1989, nr. 635/18, p. 271).

Het begrip ‘ vrijstelling ’ in voormeld artikel 4 heeft derhalve een ruime draagwijdte die zowel de vrijstellingen bedoeld in artikel 157 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (artikel 253 W.I.B. 1992) als de verminderingen bedoeld in artikel 162, § 1, van het voormelde Wetboek (artikel 257 W.I.B. 1992) omvat.

B.3.4. De fiscale vrijstellingen die van het kadastraal inkomen worden verleend of die worden afgeschaft, zijn zaak van de federale wetgever wanneer het gaat om vrijstellingen met betrekking tot de onroerende inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de vaststelling van de inkomstenbelasting. De vrijstellingen van onroerende voorheffing zoals die van de artikelen 157 en 162 van het Wetboek (artikelen 253 en 257 W.I.B. 1992) vallen onder de bevoegdheid van de gewestwetgever.

Weliswaar hebben beide aangelegenheden in feite gemeenschappelijke kenmerken, aangezien artikel 162, § 1, 4°, verwijst naar artikel 9, § 1. Maar nu de aangelegenheden aan verschillende wetgevers zijn toegewezen, komt het aan elk van hen toe de bevoegdheden uit te oefenen die aan de ene worden toegewezen bij paragraaf 4 en aan de andere bij paragraaf 2 van artikel 4 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.

B.3.5. De kwijtschelding en de vermindering overeenkomstig voormeld artikel 162, § 1, 4°, van het W.I.B. [artikel 257, 4°, van het WIB 1992] moeten derhalve worden beschouwd als een ‘ vrijstelling ’ van onroerende voorheffing in de zin van artikel 4, § 2, van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989 en niet als een onderdeel van de vaststelling van het kadastraal inkomen als heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing.

Door voor het Vlaamse Gewest niet langer een kwijtschelding of proportionele vermindering van onroerende voorheffing toe te staan voor niet gemeubileerde gebouwde onroerende goederen die in de loop van het aanslagjaar gedurende ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik zijn genomen en volstrekt geen inkomsten hebben opgebracht, heeft de decreetgever geen inbreuk gemaakt op de bij artikel 4, § 4, van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989 aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid tot het vaststellen van de heffingsgrondslag.

B.3.6. Het middel is niet gegrond ».

B.5.2. Bij zijn arrest nr. 71/96 van 11 december 1996 (ECLI:BE:GHCC:1996:ARR.071) heeft het Hof zich uitgesproken over een beroep tot vernietiging dat was gericht tegen de in B.2.2 vermelde ordonnantie van 13 april 1995. Wat de bevoegdheidsverdeling betreft (arrest nr. 71/96, voormeld, B.5.1-B.5.6), heeft het Hof zich in dezelfde zin uitgesproken als in het voormelde arrest nr. 78/93.

B.6. Ook al had het voormelde arrest nr. 78/93 betrekking op een eventuele inbreuk op de bevoegdheid waarover de federale overheid destijds beschikte om de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing vast te stellen, terwijl de voorliggende zaak betrekking heeft op een eventuele inbreuk op de bevoegdheid van de bijzondere federale wetgever om de belastbare materie van die belasting te regelen, toch neemt zulks niet weg dat het Hof, bij zijn arrest nr. 78/93, heeft geoordeeld dat de in artikel 257, 4°, van het WIB 1992 bedoelde kwijtschelding en proportionele vermindering moesten worden beschouwd als een « vrijstelling » van onroerende voorheffing in de zin van artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989, die bijgevolg onder de bevoegdheid van de gewesten vallen. Het Hof heeft daarover hetzelfde geoordeeld bij zijn voormelde arrest nr. 71/96.

Om dezelfde redenen als die welke in de arresten nrs. 78/93 en 71/96 zijn vermeld, was de ordonnantiegever bevoegd om artikel 257, 4°, van het WIB 1992 op te heffen en om de

mogelijkheid uit te sluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit. Op grond van de bevoegdheid die hem bij artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 is toegewezen, vermocht de ordonnantiegever erin te voorzien dat die belasting verschuldigd moet blijven, ook al heeft het onroerend goed door leegstand of improductiviteit, al dan niet om redenen onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, niet daadwerkelijk inkomsten opgebracht.

B.7. Artikel 27 van de ordonnantie van 12 december 2016 en artikel 6 van de ordonnantie van 23 november 2017, in zoverre zij de mogelijkheid uitsluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit, zijn in overeenstemming met artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 27 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 december 2016 « houdende het tweede deel van de fiscale hervorming » en artikel 6 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 november 2017 « houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », in zoverre zij de mogelijkheid uitsluiten om een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen in geval van leegstand of improductiviteit, schenden artikel 4, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 5 maart 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul