RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 212.959 van 5 mei 2011
in de zaak A. 196.041/VII-37.750.

In zake : de NV RUS TONY INDUSTRIES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Stijns
kantoor houdend te 3001 Heverlee
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD MECHELEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bart Engelen en Bert De Keyser
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 maart 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 29 januari 2010 waarbij het verzoek tot schrapping uit de inventarislijst leegstand van een handelsruimte, gelegen aan de Hendrik Consciencestraat 19 te Mechelen, niet wordt aanvaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 april 2011.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Imen Daou, die loco advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Bart Engelen, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Volgens een belastingreglement van de stad Mechelen van 24 november 2005 wordt een handelsruimte als leegstaand beschouwd als meer dan vijftig procent van de totale vloeroppervlakte niet gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt volgens de bestemming.

Overeenkomstig dit belastingreglement wordt een belasting gevestigd op handelsruimten die zijn opgenomen in één van de drie gemeentelijke inventarissen, zoals bedoeld in artikel 5, waaronder de "inventaris leegstand".

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen en het uitvoeringsbesluit terzake.

3.2. Op 29 juni 2006 en 26 februari 2008 wordt een gelijkaardig reglement goedgekeurd, respectievelijk voor de jaren 2006-2007 en de jaren 2008-2013.

3.3. De verzoekende partij is eigenaar van een pand, gelegen aan de Hendrik Consciencestraat 19 te Mechelen. Wat betreft de handelsruimte wordt naar aanleiding van een plaatsbezoek op 8 mei 2006, een "administratieve akte tot vaststelling van de leegstand" opgesteld, die bij aangetekend schrijven van 1 juni 2006 aan de verzoekende partij wordt ter kennis gebracht.

De verzoekende partij tekent op 30 juni 2006 bezwaar aan tegen die administratieve akte.

3.4. De verwerende partij deelt op 19 juli 2006 aan de verzoekende partij mee dat zij haar bezwaar tegen de opname in de inventaris niet aanvaardt. Bijgevolg blijft de handelsruimte opgenomen in de inventaris met als inventarisatiedatum 2 juni 2006.

3.5. Op 3 november 2006 herhaalt de verzoekende partij haar bezwaar.

3.6. De verwerende partij deelt op 19 maart 2007 aan de verzoekende partij mee dat, aangezien deze de vaststelling "leegstand" van het betreffend pand niet binnen de maand heeft betwist, het handelspand wordt opgenomen op de inventaris "leegstand" op 2 juni 2006.

3.7. De verzoekende partij ontvangt een aanslag in de "belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstand of onafgewerkt", aanslagjaar 2007, verzonden op 5 mei 2008.

3.8. De verzoekende partij vraagt op 13 juni 2008 vrijstelling "wegens gerechtelijke procedure".

3.9. Met een brief van 4 juli 2008 deelt de verwerende partij mee dat zij de aanvraag tot het verkrijgen van een vrijstelling van de heffing niet heeft aanvaard, "aangezien uit de stukken die bezorgd werden niet blijkt dat er al effectief een procedure lopende is".

3.10. De verzoekende partij tekent op 30 oktober 2008 bezwaar aan. Dit bezwaar wordt op 6 maart 2009 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verworpen.

3.11. Op 7 mei 2008 herinnert de verwerende partij de verzoekende partij er onder meer aan dat haar handelspand op 2 juni 2006 werd opgenomen op de inventarislijst leegstand, hetgeen betekent dat zij op 2 juni 2008 opnieuw heffingsplichtig wordt.

3.12. Met een aanslagbiljet verzonden op 5 mei 2008 ontvangt de verzoekende partij een aanslag in de "belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd, bouwvallig, leegstand of onafgewerkt", aanslagjaar 2008.

3.13. Op 19 juni 2009 tekent de verzoekende partij hiertegen eens te meer bezwaar aan. Dit bezwaar wordt op 25 september 2009 door het college van burgemeester en schepenen verworpen.

3.14. De verzoekende partij tekent hiertegen beroep aan bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen.

3.15. Op 11 mei 2009 herinnert de verwerende partij de verzoekende partij er onder meer aan dat haar handelspand op 2 juni 2006 werd opgenomen op de inventarislijst leegstand, hetgeen betekent dat zij op 2 juni 2009 opnieuw heffingsplichtig wordt.

3.16. De verzoekende partij doet op 10 december 2009 een aanvraag tot schrapping van het pand van de lijst "leegstand", met verwijzing naar een handelshuurovereenkomst met de NV Delta Services van 25 juni 2008, en naar een onderhandse overeenkomst waarbij het pand op 7 december 2009 werd verkocht aan de BVBA Hybrid.be.

3.17. Deze aanvraag tot schrapping wordt op 29 januari 2010 geweigerd, omdat tijdens een controle niet kon worden vastgesteld dat de handelsruimte effectief wordt gebruikt.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

4.1. De verwerende partij werpt als exceptie onder meer op dat voorliggend annulatieberoep niet ontvankelijk is omdat de registratie moet worden beschouwd als een louter voorbereidende handeling zonder onmiddellijk nadelige gevolgen, waartegen geen beroep tot nietigverklaring mogelijk is.

4.2. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij wat dit betreft dat, hoewel de registratie in de inventaris inderdaad als een louter

voorbereidende handeling zonder onmiddellijke nadelige gevolgen dient te worden beschouwd, de weigering tot schrapping dit niet is.

Zij stelt dat de weigering tot schrapping wel rechtsgevolgen met zich brengt, aangezien de verzoekende partij nog aanslagbiljetten voor het betreffend aanslagjaar zal ontvangen.

In de laatste memorie voegt de verzoekende partij nog toe dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zelf van oordeel is dat het om een administratieve rechtshandeling gaat, aangezien de beslissing vermeldt dat beroep kan worden ingediend bij de Raad van State.

Beoordeling

5.1. De registratie van een onroerend goed in de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten is een stap in de bij het voormelde belastingreglement vastgelegde administratieve procedure die de heffing op die leegstaande bedrijfsruimten mogelijk maakt.

De opname in de "inventaris leegstand" heeft niet rechtstreeks en onmiddellijk tot gevolg dat een heffing moet worden betaald.

Artikel 18 van het voormelde belastingreglement van 24 november 2005 bepaalt dat een bedrijfsruimte als leegstaand wordt beschouwd als meer dan vijftig procent van de totale vloeroppervlakte niet gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt volgens de bestemming.

Bij het verstrijken van die periode van twaalf maanden moet niet automatisch een heffing worden betaald, aangezien eerst de vestiging, de inkohiering van de aanslag en de toezending van het aanslagbiljet moeten gebeuren.

Hieruit volgt dat de opname in de "inventaris leegstand" een louter voorbereidende handeling is, zonder onmiddellijke nadelige fiscale gevolgen.

Dit geldt eveneens voor de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping uit de lijst van leegstand.

Dat inmiddels de aanslag voor de heffing inzake leegstand ook daadwerkelijk is gevestigd, doet daaraan niets af. Deze heffing kan immers worden betwist. De verzoekende partij heeft dit overigens gedaan door bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen, en door nadien bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen beroep in te dienen tegen de verwerping van dit bezwaar.

De vermelding, bij de kennisgeving van de bestreden beslissing, van een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State, doet daaraan niets af.

Het beroep is dan ook niet ontvankelijk.

5.2. Gelet op de vermelding van een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State, past het evenwel de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen. De stelling in de laatste memorie van de verwerende partij dat het hierbij gaat om een materiële vergissing die de verzoekende partij niet heeft belet om haar rechten te doen gelden, of om een "louter informele mededeling waaraan verder geen bijzondere waarde kan worden gehecht", verandert hieraan niets.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 5 mei tweeduizend en elf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Carlo Adams,	staatsraad,

bijgestaan door

Bart Tettelin,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Bart Tettelin	**Luc Hellin**