

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.769 van 9 juni 2011
in de zaak A. 196.599/VII-37.806.**

In zake : de NV VRIJBROEK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Tollenaere
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 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 28 mei 2010, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de stad Mechelen van 29 maart 2010 waarbij de bedrijfsruimte gelegen aan de Nieuwe Hotelweg znr. te Mechelen, wordt opgenomen op de inventaris 'leegstand', met als inventarisatiedatum 29 juni 2009.

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 5 mei 2011.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lieve Joosen, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Laurent Van Rossom, die loco advocaten Bart Engelen en Bert De Keyser 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. De omstandigheden van de zaak

Regelgevend kader

3. Volgens een belastingreglement van de stad Mechelen van 31 maart 2009 wordt een bedrijfsgebouw als leegstaand beschouwd als meer dan vijftig procent van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming.

Overeenkomstig dit belastingreglement wordt een belasting gevestigd op bedrijfsgebouwen 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 bepalingen vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

IV. De feiten

4.1. De verzoekende partij is eigenaar van een onroerend goed, gelegen aan de Nieuwe Hotelweg, te Mechelen. Wat betreft de bedrijfsruimte wordt naar aanleiding van een plaatsbezoek op 18 juni 2009, een "administratieve akte tot vaststelling van de leegstand" opgesteld, die bij aangetekend schrijven van 24 juni 2009 aan de verzoekende partij wordt betekend.

4.2. Op 29 maart 2010 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij mee dat, aangezien zij de vaststelling "leegstand" van de betreffende bedrijfsruimte niet binnen de vier maanden heeft betwist, de bedrijfsruimte wordt opgenomen op de inventaris "leegstand" op 29 juni 2009.

Dit is de bestreden beslissing.

4.3. De verzoekende partij ontvangt een aanslag voor de "belasting op bedrijfsgebouwen of bedrijfsruimten die beschouwd worden als onafgewerkt, leegstaand of verwaarloosd ", aanslagjaar 2009, verzonden op 26 april 2010.

4.4. Op 20 mei 2010 herinnert de verwerende partij de verzoekende partij er onder meer aan dat haar constructie werd opgenomen op de inventarislijst leegstand, hetgeen betekent dat zij op 29 juni 2010 opnieuw heffingsplichtig wordt.

4.5. De verzoekende partij antwoordt op 23 juni 2010 dat de vermelde constructie niet voldoet aan de aanslagvoorwaarden en derhalve uit de inventaris moet worden geschrapt, minstens dat er een vrijstelling moet worden verleend, gelet op het feit dat de constructie niet kan worden gebruikt, ingevolge haar toestand en gelet op de stedenbouwkundige voorschriften voor het terrein.

V. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

5.1. 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.

5.2. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de opname in de inventaris te dezen tot gevolg heeft dat zij op de datum van de opname voor de eerste maal heffingsplichtig is, hetgeen ook zou blijken uit artikel 4 van het reglement. Zij wijst er in dat verband op dat zij inmiddels een belastingaanslag heeft ontvangen.

Beoordeling

6.1. 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 31 maart 2009 bepaalt dat een bedrijfsruimte als leegstaand wordt beschouwd als meer dan vijftig procent van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met 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.

Dat inmiddels de aanslag voor de heffing inzake leegstand ook daadwerkelijk is gevestigd, doet daaraan niets af. Deze heffing kan immers worden betwist.

Ook de vermelding, bij de kennisgeving van de bestreden beslissing, van een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State, wijzigt hieraan niets.

Het beroep is dan ook niet ontvankelijk.

6.2. 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 verwierpt 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 negen juni tweeduizend en elf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin