

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 258.060 van 30 november 2023
in de zaak A. 237.928/X-18.293**

In zake : de BV BLUE RIDGE INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Luc De Meyere
kantoor houdend te 9000 Gent
Koning Albertlaan 165
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Cooreman
kantoor houdend te 1082 Brussel
Keizer Karellaan 586 bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 december 2022, strekt tot de nietigverklaring van :

1. de beslissing van 17 oktober 2022 van het agentschap Onroerend Erfgoed, verleend door mevrouw G. A., afdelingshoofd Beheer bij het agentschap Onroerend Erfgoed;
2. de beslissing van 9 november 2022 van het agentschap Onroerend Erfgoed, verleend door mevrouw N. V. R., directeur Back Office Beheer bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

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 Alexander Van Steenberghe heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2023.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robbe Schelfaut, die *loco* advocaat Luc De Meyere verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Joeri Leten, die *loco* advocaat Isabelle Cooreman verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Alexander Van Steenberghe 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. Verzoekster heeft bij notariële akte van 21 september 2018 het eigendom verworven van een duplex-loft in Loods 23 aan de Voorhaven te Gent.

In de notariële akte is de volgende clause opgenomen: “De koper verklaart in aanmerking te komen voor de verlaagde registratierechten in toepassing van artikel 2.9.4.2.10 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.”

Artikel 2.9.4.2.10 van het decreet ‘houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit’ van 13 december 2013 (hierna : “Vlaamse Codex Fiscaliteit”) voorziet

in een verlaagd verkooprechtstarief voor de verkrijging van een beschermd monument, voor zover het betrokken bedrag – het verschil tussen het gewoon tarief van het verkooprecht en het verlaagd tarief – geïnvesteerd wordt “in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument”, mits die opgenomen zijn in een goedgekeurd beheersplan.

De notariële akte van 21 september 2018 maakt ook melding van het bestaan van een reeds goedgekeurd beheersplan voor het behoud van de staalstructuur.

3.2. Bij brief van 18 september 2019 meldt het agentschap Onroerend Erfgoed aan verzoekster het volgende:

“Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw aanvraag van 14/08/2019 voor een attest voor halvering verkooprecht beschermde monumenten ontvangen en verleent u hierbij het attest. Het agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt dat de werken, maatregelen, diensten uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst. Dit attest bevestigt dat het genoten fiscaal voordeel is geïnvesteerd in het goed en aan alle voorwaarden (cf. Onroerenderfgoeddecreet...) is voldaan”.

3.3. Bij brief, verzonden per e-mail van 17 oktober 2022, deelt het agentschap Onroerend erfgoed verzoekster mee dat geen correcte toepassing werd gemaakt van het verlaagd verkooprecht:

“Wij deden een bijkomend nazicht van de dossiers voor dit beschermd monument. Hieruit blijkt dat de vermindering verkooprecht niet correct is toegepast. De restauratiewerken aan de metalen structuur van de havenloods komen niet in aanmerking om het bedrag van de verkregen vermindering verkooprecht te investeren, want uit uw aanvraag blijkt dat de investering niet werd gedaan aan de privatieve delen maar aan het gemeenschappelijk deel. We motiveren deze weigeringsgrond hieronder in detail”.

Deze brief licht vervolgens toe dat enkel de metaalstructuur van de havenloods beschermd is, dat die metaalstructuur behoort tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw en bijgevolg in mede-eigendom

toebehoort aan alle mede-eigenaars. Het schrijven vervolgt dat, bij de aankoop van een privatieve kavel, het verkregen fiscaal voordeel moet worden geïnvesteerd in de beschermde privatieve delen van het beschermd monument. Vermits de privatieve delen luidens “het beschermingsbesluit van 20 november 1996” niet beschermd zijn, is er luidens de brief ook geen mogelijkheid om het voordeel te investeren in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.9.4.2.10 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De brief bevat voorts ook de vraag aan verzoekster om de verkregen subsidie terug te betalen.

Dit is het eerste bestreden besluit.

3.4. Bij e-mail van 21 oktober 2022 vraagt verzoekster om op de genomen beslissing terug te komen, vermits deze naar haar oordeel onwettig en juridisch niet correct is.

3.5. Bij e-mail van 9 november 2022 verschaft het agentschap Onroerend Erfgoed nog meer uitleg bij het eerder ingenomen standpunt. Wat betreft de beroepsmogelijkheden wordt het volgende meegedeeld: “Er is geen administratieve beroepsmogelijkheid voorzien binnen de regelgeving inzake onroerend erfgoed. U kan in principe tegen elke overheidsbeslissing in beroep gaan bij de Raad van State. De modaliteiten van dit beroep kan u terugvinden op <http://raadfst-consetat.fgov.be/>”.

Dit is het tweede bestreden besluit.

IV. Rechtsmacht van de Raad van State

Standpunt van de partijen

4. De verwerende partij werpt in eerste instantie op dat het voorliggend geschil de toepassing van de belastingwet betreft, en dat, overeenkomstig artikel 569, 32°, van het Gerechtelijk Wetboek, uitsluitend de

rechtbank van eerste aanleg ter zake bevoegd is. In navolging van het auditorsverslag argumenteert de verwerende partij in de laatste memorie ook dat huidig beroep in werkelijkheid een geschil over subjectieve rechten tot voorwerp heeft.

5. Verzoekster houdt voor dat de bestreden beslissing in werkelijkheid de toekenning van een subsidie betreft, en dat het dus niet gaat om een geschil over de toepassing van de belastingwet. Verzoekster voert verder aan dat het agentschap Onroerend Erfgoed bij het nemen van de bestreden beslissingen over een discretionaire bevoegdheid beschikt, zodat er van een geschil omtrent een subjectief recht geen sprake kan zijn.

Beoordeling

6. Uit de artikelen 144, eerste lid, en 145 van de Grondwet volgt dat de geschillen over subjectieve rechten – altijd, wat de in eerstgenoemde bepaling bedoelde geschillen over burgerlijke rechten betreft en in principe, wat de geschillen over politieke rechten betreft – tot de rechtsmacht van de hoven en rechtbanken behoren. Onder voorbehoud van een toewijzing van bevoegdheid inzake politieke rechten, is de Raad van State dan ook zonder rechtsmacht om kennis te nemen van beroepen en vorderingen waarvan het werkelijke en rechtstreekse voorwerp een geschil over subjectieve rechten betreft.

Opdat er sprake zou zijn van een vordering op grond van een subjectief recht, en dus van een gebrek aan rechtsmacht van de Raad van State, is vereist dat de verzoekende partij zich beroept op een welbepaalde juridische verplichting die een regel van objectief recht rechtstreeks aan een derde oplegt en bij de nakoming waarvan de verzoekende partij belang heeft. Om zich ten aanzien van een overheid op een subjectief recht te kunnen beroepen is het noodzakelijk dat de bevoegdheid van de overheid gebonden is. De Raad van State heeft aldus geen rechtsmacht indien de overheid vaststelt dat een betrokkene wel of niet voldoet aan de wettelijke en reglementaire voorwaarden om aanspraak te maken op een welbepaald recht.

7. De bestreden beslissingen kaderen in het *a posteriori* nazicht door het agentschap Onroerend Erfgoed of effectief werd voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Artikel 2.9.4.2.10, § 1 en § 2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit luidt:

“§ 1. Het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.1.1, wordt gehalveerd voor verkrijgingen onder bezwarende titel bij authentieke akte van de geheelheid eigendom van een beschermd monument als vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met uitzondering van ruilovereenkomsten die onder de toepassing vallen van artikel 2.9.7.0.2.

§ 2. Voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de verkrijgers verbinden zich ertoe dat minstens het bedrag dat overeenkomt met het verschil tussen het verkooprecht, geheven met toepassing van paragraaf 1, en het verkooprecht, verschuldigd bij gebrek aan toepassing van hetzelfde artikel, binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging geïnvesteerd wordt in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument, vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De voormelde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten dienen opgenomen te zijn in een goedgekeurd beheersplan als vermeld in punt 2°, dat geldig is bij de aanvang van de voormelde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten;

2° voor het beschermde monument, vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, is er een goedgekeurd beheersplan of zal een beheersplan opgemaakt worden conform hoofdstuk 8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en hoofdstuk 8 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014. Het beheersplan is goedgekeurd of zal worden goedgekeurd door het agentschap, vermeld in artikel 2.1, 2°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

3° de verkrijgers voldoen aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1 en § 3, vierde lid.”

Het nazicht door het agentschap Onroerend Erfgoed is geregeld door artikel 10.5.2 van decreet van 12 juli 2013 ‘betreffende het onroerend erfgoed’ (hierna : “Onroerenderfgoeddecreet”), dat luidt:

“Het verschil tussen het verkooprecht, geheven met toepassing van artikel 2.9.4.2.10, § 1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, en het verkooprecht, verschuldigd bij gebrek aan toepassing van hetzelfde artikel, wordt geacht als subsidie te zijn verleend.

De subsidie wordt geacht te zijn toegekend onder de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, van het voormelde decreet.

Op straffe van verval van de subsidie bezorgen de verkrijgers binnen een termijn van 180 dagen, die ingaat op de dag na het verstrijken van de termijn van vijf jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, 1°, van het voormelde decreet, de facturen en andere gegevens aan het agentschap waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, van het voormelde decreet. Het agentschap stelt daarvoor een modelformulier ter beschikking op zijn website.

Elke vervreemding onder de levenden van het beschermd monument, die plaatsvindt voordat de verkrijgers van de subsidie hebben voldaan aan de voorwaarden, vereist voor het behoud van de subsidie, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, van het voormelde decreet, heeft tot gevolg dat de subsidie wordt teruggevorderd door het agentschap.

In geval van verval als vermeld in het derde lid of van een vervreemding als vermeld in het vierde lid, zijn de verkrijgers verplicht de verkregen subsidie, verhoogd met de wettelijke interest, terug te betalen. De interest wordt berekend vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging. Als de subsidie is verkregen door verschillende verkrijgers, zijn ze hoofdelijk gehouden tot de terugbetaling.”

8. Uit de voormelde bepalingen kan niet worden afgeleid dat het agentschap Onroerend Erfgoed, bij het (bijkomend) nazicht *a posteriori* of voldaan werd aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, te dezen over enige discretionaire bevoegdheid zou beschikken. *In casu* komt het het agentschap enkel toe om, op grond van de door de verkrijgers aan het agentschap bezorgde “facturen en andere gegevens”, na te gaan of blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in voormeld artikel 2.9.4.2.10, § 2.

Uit de ingeroepen middelen blijkt voorts dat het voorliggende geschil in essentie betrekking heeft op de vraag of, bij de aankoop van een privatieve kavel in een als monument beschermd onroerend goed, het verlaagd verkooptarief enkel geldt voor zover de privatieve delen van het onroerend goed beschermd zijn, en dus niet – *pro rata* – voor zover de gemeenschappelijke delen ervan beschermd zijn.

Met het oog op de beslechting van die vraag zal de bevoegde rechter de betrokken bepalingen en de erin vervatte begrippen moeten interpreteren met het oog op de correcte toepassing ervan.

De omstandigheid dat de betrokken bepalingen zouden verwijzen naar “open/niet-gedefinieerde begrippen” noopt niet tot een ander besluit. Het is immers niet omdat een wettelijke bepaling verwijst naar een te interpreteren begrip, dat daarmee de wetgever aan de bevoegde overheid ter zake een discretionaire beoordelingsvrijheid heeft toegekend.

9. Het voorliggend beroep heeft betrekking op een geschil betreffende subjectieve rechten. De Raad van State is dienvolgens zonder rechtsmacht om er kennis van te nemen.

V. Betreffende de kosten en de rechtsplegingsvergoeding

10. De verwerende partij heeft de Raad van State ten onrechte aangeduid als bevoegd rechtscollege. In die omstandigheden is er reden de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen. Daar is evenwel geen rechtsplegingsvergoeding bij. Verzoekster kan immers niet worden beschouwd als de in het gelijk gestelde partij in de zin van artikel 30/1, §1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

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 een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 24 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertig november tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust