



Actualia gemeentefiscaliteit

Alexander Delafonteyne

Bloom
LAW FIRM

Leegstand

Leegstand

- **Belastbaar feit**
 - Opname in register
 - **Gevolg:** om aanslag te betwisten moet ook vaststelling leegstand betwist worden. (Cass. 17-5-13, Gent 12-11-19, Gent 30-06-20, Gent 25-10-22)
 - Let op met **belastingreglement!**
 - Betwisting registratie: **fiscale betwisting?** Ja: fiscale geschillen (art. 569 1^{ste} lid 32° Ger.W. ook individuele fiscale rechtshandelingen vóór of de vestiging van de aanslag (Gent 30-06-20)

Leegstand

- **Leegstandsheffing als sanctie**
 - Heffing als sanctie in de zin van artikel **6 EVRM**
 - Internrechtelijke kwalificatie: heffing
 - Aard van de overtreden norm
 - Algemene draagwijdte
 - Preventief: ≠ stimuli
 - Repressief: heffing als repressieve maatregel
 - Aard en zwaarte van de sanctie
 - **Precedenten**
 - Arrest Ruotsalainen EHRM 15 juni 2009
 - Cassatie 10 september 2010: geheime commissielonen

Leegstand

- **Leegstandsheffing als sanctie**
 - **Gevolg:** strafrechtelijke garanties
 - Recht op toegang tot rechter met volle rechtsmacht
 - Recht op een eerlijke en openbare behandeling van het geschil
 - Recht op behandeling binnen redelijke termijn
 - Vermoeden van onschuld
 - Non bis in idem

Leegstand

- **Leegstandsheffing als sanctie**
 - **Eerdere rechtspraak: Gent 13-11-18, Brussel 19-2-20,...**
 - **Cassatie 22-9-22**
 - **Doel heffing:**
 - Ontradend:
 - Preventief aanpakken van oorzaken en desintegratie van de leefomgeving
 - Zet aan tot tijdige renovatie
 - Maatschappelijke kost van verloedering verhalen op medeveroorzakers
 - Opbrengst gebruikt voor het doen heropleven stedelijke leefomgeving
 - Decreetgever ziet leegstand en verwaarlozing **niet als onwettig** of een inbreuk, maar wel als **onwenselijk**
 - Heffing kan **niet** worden beschouwd als het berokkenen van **leed**
 - **Geen sanctie**, want moet gezien worden als een aanmoediging voor het niet verder laten duren van een toestand.

Leegstand

- **Motivering akte registratie :**
 - **Vage** omschrijving: 'schriftelijke enquête van de houder van het zakelijk recht'
 - **Geen** verwijzing naar **concrete indicaties** leegstand
 - Er kan niet nuttig verwezen worden naar de **voorkennis**
 - **Vernietiging** akte vaststelling leegstand (Gent 30-6-20)
- **Redelijkheid- en evenredigheidsbeginsel:**
 - Nieuw eigenaar **koopt** pand dat geregistreerd werd
 - Krijgt **vrijstelling** voor 2 jaar
 - Na verstrijken vrijstelling heffing rekening houdend met totale duur leegstand (**factor 5**)
 - Niet onredelijk of onevenredig (Gent 9-4-19)

Motivering - Openbare orde - ABB

Motivering

- **Gebrekkige motivering - context**
 - **Wettelijke basis:**
 - Motivering aanslagbiljet: art. 4 §3 Proceduredecreet 2008
 - Motivering beslissing op bezwaar: art. 9 §5 Proceduredecreet 2008
 - Niet op straffe van **nietigheid** (zie bv. A'pen 15-09-20)
 - Gebrekkig **aanslagbiljet**: context duidelijk (Gent 16-1-2018 + A'pen 27-4-21 + Rb. Brussel 8-5-20)
 - Enkel in kennis **begeleidende brief**, niet beslissing op bezwaar: (Gent 19-5-20)
 - Aan motivering voldaan als BP op een **andere weg kennis gekregen** heeft van de motieven van de beslissing. (Gent 30-6-20)
 - Niet vermelden **beroepsmogelijkheden** in beslissing op bezwaar: termijn fiscaal verhaal nam aanvang 4 maanden nadat belastingplichtige in kennis gesteld werd van beslissing cfr. art. 35 decreet openbaarheid van bestuur. (Gent 9-3-21)

ABB – Openbare Orde

- **Laattijdig bezwaar (A'pen 25-05-2021)**
 - Belastingplichtige vraagt kopij aanslagbiljet
 - Gemeente reageert hier laattijdig op
 - Bezwaar is bijgevolg laattijdig
 - Bezwaartermijn is vervaltermijn. Beginselen van behoorlijk bestuur kunnen deze niet verlengen.
- **Onderling akkoord over bezwaartermijn**
 - Geen rechtmatig vertrouwen, want manifest in strijd met de wet. (A'pen 19-03-19)

ABB – Openbare Orde

- Berusting

- Kan er berust worden in een materie (fiscaal recht) die de **openbare orde** raakt?
- Cass. 30-6-16: een berusting in een beslissing die de vordering van de belastingplichtige afwijst, bedreigt wezenlijk belang overheid niet, en verstoort openbare orde niet
- Gent 1-10-19: Het recht van appellante om haar fiscale voorziening gegrond te horen verklaren en de aanslagen nietig te horen verklaren raakt de openbare orde niet.

Data

Datum verzending aanslagbiljet

- **Vaste rechtspraak (Cass. 16-11-2017, Gent 9-6-2020,...)**
 - **Loutere bewering** dat aanslagbiljet niet verzonden werd is onvoldoende
 - Bestuur moet **niet bewijs** leveren dat aanslagbiljet ook effectief verzonden werd
 - Vermoeden dat aanslagbiljet wel degelijk verzonden werd op aangegeven datum aan het vermelde adres
 - **Bv.** Belastingplichtige werpt in bezwaarschrift niet op dat hij aanslagbiljet niet ontvangen heeft, kent kohierartikel, en heeft aanmaning ontvangen. (A'pen 15-9-20)

Datum verzending bezwaarschrift

- **Verzonden op laatste dag of ontvangen op laatste dag**
 - **371 WIB'92:**
 - Bezwaarschrift bij aangetekende brief: de **datum** van de **poststempel** op het verzendingsbewijs als datum van de indiening
 - **Proceduredecreet 2008:**
 - Schriftelijk
 - Via elektronische drager indien overheid in mogelijkheid voorziet
 - Binnen een termijn van 3 maanden
- **Artikel 11 Proceduredecreet 2008:** verwijst naar 371 WIB'92 in zoverre geen afbreuk gedaan wordt aan proceduredecreet

Datum verzending bezwaarschrift

- **Verzonden op laatste dag of ontvangen op laatste dag**
 - **Werkt 371 WIB'92 door in Proceduredecreet 2008?:**
 - Antwerpen 9 januari 2019:
 - Artikel 11 Proceduredecreet = lex specialis
 - Datum ontvangst is bepalend
 - Cassatie 19 maart 2020
 - Grondwettelijk Hof 22 april 2021 (prejudiciële vraag Hof van Cassatie)
de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs geldt als datum van de indiening ervan.

Overmacht

Overmacht

- **Gemeen recht**
 - **Nakomen verplichting is onmogelijk** wegens omstandigheid die onvoorzienbaar, onoverkomelijk en vreemd aan de wil is
 - **Niet-verenigbaar** met nalatigheid of een gebrek aan voorzorg.
 - **Absolute onmogelijkheid** om aan een verplichting te voldoen

Overmacht

- Fiscaal recht

- Zelfs indien **reglement niet** in een vrijstelling voorziet (Arbitragehof 14-6-00 + 10-5-06)
- **Ruimere**, van het gemeen recht afwijkende definitie (Cass. 26-09-2008, Cass. 7-4-16 (concl. Adv.-Gen. D. Thys), Gent 21-12-21):
 - **Relatieve onmogelijkheid** om wettelijke verplichtingen na te komen:
 - Redenen onafhankelijk van de wil: belastingplichtige heeft alle stappen genomen die een huisvader in dezelfde omstandigheden zou hebben gezet
 - Eveneens onverenigbaar met nalatigheid of gebrek aan voorzorg
 - Zelfs als regels van openbare orde zijn (Gent 21-12-21, contra S. Van Crombrugge)

Overmacht

- Fiscaal recht

- Gerechtelijke procedure omtrent uit**onverdeeldheid**trekking: overmacht (Gent 21-12-21)
- Betwisting tussen **mede-eigenaars**(Gent 17-04-18)
 - Overmacht moet in redelijkheid worden beoordeeld
 - Zolang procedure loopt: overmacht
- Bouwen/verbouwen
 - Het doorlopen van de **noodzakelijke procedures** voor het verkrijgen van toestemming tot **slopen** is geen overmacht, maar het normale gevolg van de vrije keuze van de eigenaar. (Gent 13-11-18)
 - **Complicaties** in de **vergunningsprocedure**, buiten de wil van de eigenaar om: overmacht. (Antwerpen 3-12-2019, Gent 8-10-2019)
 - Verloren tijd als gevolg van een **fout** van de **architect**: overmacht. (Antwerpen 10-10-2019)
 - **Complex stadsproject** waardoor realisatie enige tijd in beslag kan nemen: overmacht bij nauwgezette opvolging project. (Antwerpen 3-12-2019)
 - Langdurig aanslepende **verbouwingswerken** omdat eigenaar de werken **zelf** wenst uit te voeren: geen overmacht (Rb. Gent 26-02-2020)
 - **Bestemmingswijziging** (naar woonzone) van site waarop bedrijfsgebouw ligt: overmacht, want herstellings- en onderhoudskosten zijn nutteloos. (Brussel 5-2-2019)

Overmacht

- Fiscaal recht

- Toegekend levenslang en gratis **bewoningsrecht** (Rb. Antwerpen 2-11-2022): overmacht
- **Overeenkomst** tot het verlenen tijdelijk genot:
 - Koper van ORG geeft vorige eigenaar het voorlopig genot van het pand, om leegstand tegen te gaan, en dit in afwachting van een stedenbouwkundige vergunning.
 - Gebruiker laat pand leegstaan
 - Gent 1-9-2020: leegstand is het gevolg van het bedingen van de clausule met verkoper
- **Ziekte?**
 - Ziekte, maar belastingplichtige had stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, en verbeteringswerken uitgevoerd: geen overmacht. (Brugge 12-2-2013)
 - Leegstand bedrijfsruimte, attest ter staving van de ernst: overmacht. (Antwerpen 5-11-2013)
- **Verkopen/verhuren**
 - Leveren van voldoende **inspanningen** om ORG te **verkopen/verhuren**: overmacht. (Gent 9-4-2019, Antwerpen 14-1-2019)
 - Appartement dat **moeilijk verkocht** wordt: niet automatisch overmacht: Normaal beheer vermogen: afweging maakt tussen het belang dat men heeft om ofwel nog geduld te oefenen om de vraagprijs te handhaven, dan wel om door de zure appel heen te bijten en sneller te verkopen tegen een lagere prijs. (Gent 15-9-2020)
- **Krakers**: niet altijd overmacht. (Gent 3-3-2020)

Overmacht

- Fiscaal recht

- Noodzakelijk om inventarisatie ook te betwisten?

- Brussel 5 februari 2019

De **opname** en het al dan niet betwisten hiervan, staan **los** van de door de belastingplichtige ingeroepen **overmacht**. Overmacht belet de registratie van een pand immers niet. De **feitelijke vaststelling** dat een bedrijfsruimte leegstaat en verwaarloosd is, en de **registratie** ervan, gebeuren **ongeacht de oorzaak**. De registratie heeft betrekking op de leegstaande en de verwaarloosde bedrijfsruimte en heeft geen uitstaans met de situatie waarin de eigenaar zich bevindt.

- Antwerpen 3 december 2019

De belastingplichtige kan niet worden verweten om de opname zelf van de bedrijfsruimte in de inventaris niet te hebben aangevochten. Deze **opname** en het al dan niet **betwisten** hiervan staan **los** van de door de belastingplichtige ingeroepen **overmacht**. De registratie van een pand belet niet dat men zich nadien op overmacht kan beroepen teneinde vrijstelling van heffing te bekomen. Op het ogenblik van de aankoop was de eerste registratie van de bedrijfsruimte al een feit en in de notariële akte werd hiervan geen melding gemaakt.

Invordering

Invordering

- **Artikel 11 Proceduredecreet**

- Decreet 20-12-19 (IWT 1-1-20): verwijzing naar Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen
- Wetboek Invordering vervangt o.m. invorderingsbepalingen WIB
- Neemt grosso modo bepalingen WIB over
- Wijzigingen:
 - **Onderzoeksbevoegdheden** (artikel 74 ev.): boekenonderzoek (toereikend, ter zake dienend, niet overmatig en noodzakelijk), vraag om inlichtingen en fiscale visitaties (geen actief zoekrecht of huizoekingsrecht)
 - **Medeschuldenaar** (artikel 2): nieuw begrip, maar principe niet: toepassing hoofdelijkheid
- **Belastingreglement** aanpassen?
 - Alle aanpassingen in Proceduredecreet automatisch van toepassing op bestaande belastingen

Bloom Brussel / Bruxelles
Vorstlaan 90 Bd du Souverain
Brussel 1170 Bruxelles

infotax@bloom-law.be
www.bloom-law.be

Bloom Brugge
Hertsbergsestraat 4
8020 Oostkamp

Bloom Gent
Fortlaan 77
9000 Gent

Bloom
LAW FIRM

