

Expertise

## Geen voorafgaand beroep tegen leegstandregistraties vereist bij overmacht

31/07/2018 • Voeg reactie toe • door Jubel



Geschreven door Jubel

### Ontheffing van leegstandheffing wegens overmacht: geen voorafgaand beroep tegen leegstandregistraties vereist

**Leegstand van een bedrijfsruimte** brengt een niet onbelangrijk fiscaal aspect met zich mee. De bedragen voorwerp van een **leegstandheffing** zijn immers niet min. Voor de courante bedrijfsvoering een bijzonder vervelende financiële aderlating. Deze **kan** evenwel in vele gevallen **worden vermeden**, meer bepaald in zogenaamde **overmachtssituaties**.

Een **leegstandheffing** kan **pas** tot stand komen **nadat de bedrijfsruimte drie opeenvolgende jaren werd geregistreerd als zijnde leegstaand**. Er is sprake van “leegstand” in de zin van het leegstanddecreet indien meer dan 50% van de vloeroppervlakte niet effectief benut wordt. De administratie stuurt de eigenaar in dat geval een **registratieattest**.

De eigenaar van de bedrijfsruimte kan tegen zo’n leegstandregistratie opkomen middels een **beroep tegen het registratieattest**. De termijn om beroep in te dienen bedraagt één maand van de kennisgeving van het attest. In dit beroep dient desgevallend bewezen te worden dat de ruimte wel degelijk voor **meer dan 50% effectief wordt benut**. Indien het **beroep** wordt **ingewilligd**, dan wordt een **leegstandheffing** voor de betrokken periode **vermeden**. Immers, door de inwilliging van een beroep wordt de bedrijfsruimte uit de inventaris van leegstaande bedrijfsruimtes geschrapt; in dat geval zal er geen sprake meer kunnen zijn van drie opeenvolgende leegstandregistraties, zoals gesteld een noodzakelijke voorwaarde opdat een leegstandheffing gevestigd kan worden. Een dergelijke inwilliging werkt **ook naar de toekomst toe** positief: bij ongewijzigde omstandigheden zullen er geen registratieattesten, en bijgevolg geen leegstandheffingen, meer volgen; bij gewijzigde omstandigheden zou een eventuele heffing zich pas kunnen voordoen na een nieuwe periode van drie jaar opeenvolgende leegstandregistraties.

**Wanneer er dan toch een leegstandheffing volgt, kan daarentegen worden opgekomen** middels een **bezwaarschrift**, in te dienen binnen de drie maanden na ontvangst van het aanslagbiljet. Ingeval het bezwaar wordt afgewezen kan een **vordering in rechte** worden ingesteld, binnen de drie maanden na ontvangst van de afwijzende beslissing.

Een **eerste mogelijk middel** is de **betwisting van de leegstand en de registratie ervan**. Dit middel lijkt enkel te kunnen worden aangewend indien voorafgaand reeds een beroep werd ingediend tegen het registratieattest, en zal enkel doeltreffend zijn indien in de bezwaarfase en/of de gerechtelijke fase wel bewijs kan worden geleverd dat de bedrijfsruimte niet leegstaand is.

Het **meest doeltreffende middel** blijkt in de praktijk het middel van **overmacht**. Hoewel niet in de wet ingeschreven wordt in de rechtspraak en rechtsleer unaniem aanvaard dat een aanslag in de leegstandheffing moet worden ontheven ingeval van overmacht.

**Overmacht** wordt aanvaard **wanneer de leegstand is te wijten aan redenen buiten de wil van de belastingplichtige**. Het Hof van Cassatie heeft vrij recent geoordeeld dat het begrip overmacht in fiscale zaken **ruimer** dient te worden ingevuld **dan in gemeenrechtelijke zaken**. Waar gemeenrechtelijke zaken overmacht ingevuld wordt als *een absolute onmogelijkheid*, dient dit volgens cassatie *in fiscalibus* te worden begrepen als wanneer van de belastingplichtige **redelijkerwijze niet kon worden verwacht dat hij een einde kon maken aan de leegstand**. Eveneens het Grondwettelijk Hof staat een minder strenge leer van de “omstandigheden onafhankelijk van de wil” voor. Evenzeer het hof van beroep te Brussel volgt de soepelere benadering van het overmacht-begrip. De **kernvraag is of men alle mogelijke inspanningen heeft geleverd om de beoogde bestemming te kunnen bewerkstelligen en om leegstand tegen te gaan**.

Klassieke **voorbeelden** van overmacht-situaties zijn: het dienen te doorlopen van een lange vergunningsprocedure om een bedrijfsruimte te kunnen verkopen/verbouwen; een doorgedreven doch vruchteloze zoektocht naar kandidaat-kopers of -huurders; een noodzakelijke voorbereidende periode voorafgaand aan een groot bouwproject (zoeken geschikte bouwpromotor, onderhandelingen, studies), enzovoort. Het is in ieder geval zaak de overmacht **zo concreet mogelijk te onderbouwen en te documenteren**. De **administratie** mag zich overigens **niet inlaten over de opportuniteit** van bepaalde maatregelen die de belastingplichtige neemt om zijn vastgoed rendabel te houden.

Niet onbelangrijk tenslotte is dat **de mogelijkheid tot een beroep tegen de leegstandheffing wegens overmacht open blijft, zelfs indien voorafgaand geen beroep tegen de leegstandregistratie(s) werd ingediend**. Hiervan zijn diverse precedentes in de rechtspraak, inzonderheid van het hof van beroep te Brussel. **Dit is geheel logisch wanneer het middel inzake overmacht wordt ingeroepen**. In die hypothese betwist men immers niet de leegstand (die leidde tot het registratieattest), maar voert men precies aan dat deze leegstand het gevolg is van een overmachtsituatie. Ondanks alle mogelijke geleverde inspanningen kon aan de leegstand niet worden verholpen en is een leegstandheffing om die reden niet gerechtvaardigd.

*Leegstandheffingen kunnen zwaar doorwegen op het bedrijfsbudget. Daarom is het belangrijk te weten dat deze heffingen kunnen worden vermeden wanneer kan worden bewezen dat er sprake is van een overmachtssituatie. Er moet dan in essentie worden aangetoond dat ondanks alle mogelijk geleverde inspanningen aan de leegstand niet kon worden verholpen. Een beroep tegen de leegstandheffing wegens overmacht vereist niet dat voorafgaandelijk is opgekomen tegen het registratieattest dat inhoudt dat het gebouw is opgenomen op de inventaris van leegstaande gebouwen. Als men overmacht omtrent de leegstand inroept, betwist men immers niet dat er sprake is van leegstand.*

Auteurs:

[Dries Verhaeghe](#) & [Steven Vancolen](#)

**IMPOSTO Advocaten**