

## Heffing wegens verkrotting en leegstand

### Leegstands- en verkrottingsheffingen: snel reageren is een noodzaak

Sinds 1995 werd in Vlaanderen een systeem van fiscale heffingen ingevoerd op leegstand, verwaarlozing of verkrotting van bedrijfsruimtes en woningen.

Hoewel deze fiscale regelingen via 2 aparte decreten werden ingevoerd is het stramien van de heffing zowel voor woningen als voor bedrijfsruimtes gelijkaardig:

1. De eerste stap bestaat uit de opname van de woning- of de bedrijfsruimte in de inventaris van verkrotte, leegstaande of verwaarloosde gebouwen.

Het Hof van Cassatie heeft reeds bevestigd dat deze opname de materiële belastingschuld of het belastbaar feit doet ontstaan, terwijl op dat ogenblik nog helemaal geen aanslag verzonden wordt. (Cass. 10 juni 2010, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

2. Vervolgens zal voor gebouwen en woningen elke verjaring van de opname aanleiding geven tot een heffing, terwijl voor de bedrijfsruimtes de heffing ontstaat in het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de bedrijfsruimte voor het derde opeenvolgende jaar is opgenomen in de inventaris.

Op het ogenblik dat de heffing gevestigd wordt en het aanslagbiljet verstuurd wordt, staat er weliswaar een administratief beroep open, maar zal in de meeste gevallen het kalf reeds verdrongen zijn.

Indien men immers van oordeel is dat het gebouw ten onrechte wordt opgenomen in de inventaris, dient men op het ogenblik van de oorspronkelijke opname een administratief beroep aan te tekenen waartoe er slechts een termijn van 30 dagen is.

Na dat administratief beroep bestaat er nog een afzonderlijke beroepsmogelijkheid bij de rechtbank (Cass. 22 mei 2015, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

Indien men derhalve na de melding van de opname in de inventaris (en dus 1 tot 3 jaar voor de eerste heffing mag verwacht worden) het beroep niet uitput, dan kan het belastbare feit niet langer betwist worden en zal een later beroep tegen de heffing meestal geen zin meer hebben, voor zover men met dat beroep de inventarisatie wenst te betwisten.

De rechtspraak die in deze zin gevestigd was, werd door het uitvaardigen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit door de Vlaamse Decreetgever bevestigd (artikel 3.5.3.0.4).

*“Als de belastingschuldige een bezwaar kon indienen met toepassing van artikel 32 van het decreet van 22 december 1995, of beroep kon aantekenen met toepassing van artikel 34bis van het voormelde decreet, of beroep kon aantekenen met toepassing van artikel 7 van het decreet van 19 april 1995, kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten.”*

Al te vaak wacht de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de effectieve ontvangst van de heffing maar in de meeste gevallen zal hij dan moeten vaststellen dat er niet nuttig meer kan gereageerd worden en hij de hoge heffingen zal dienen te betalen.

Een gewaarschuwd eigenaar is er 2 waard.