



GR20131219 punt 31: gemeentebelastingen - activeringsheffing op niet bebouwde percelen - invoering

De raad

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen, hierna afgekort als DGPB, meer bepaald op de mogelijkheid om een activeringsheffing op niet bebouwde kavels en bouwgronden te vestigen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan;

Overwegende dat het wenselijk is om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente;

Overwegende dat de invoering van een activeringsheffing de gemeente toelaat om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen;

Gelet op het goedgekeurde amendement;

Beslist,

met 17 ja-stemmen (Dirk Vanderpoorten, Michel Casteur, Katie Coppens, Veerle Cosyns, Tania De Jonge, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Lieven Meert, Freddy Van Eeckhout, Jannick Violon, Ivan Vonck, Corinne Vanbelle, Alain Triest, Stijn Vermassen, Ferdi De Ville)

13 nee-stemmen (Rudy Corijn, Guy D'haeseleer, Werner Somers, Ilse Malfroot, Stania Van Loo, Femke D'Hondt, Michel Carels, Marc Plancke, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche, Veerle Vanderpoorten, Gerd Rassaerts)

Artikel 1

Voor een periode van vijf jaar, ingaande op 1 januari 2014 en eindigend op 31 december 2018, wordt een activeringsheffing gevestigd op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen, alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebieden volgens het plannenregister en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg in de zin van artikel 4.3.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder afgekort als VCR0).

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Echter kan de voor een aanslagjaar verschuldigde belasting op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daarop volgende jaar;

2° Niet bebouwd perceel: elk perceel, als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning, waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar. Alsook elke niet bebouwde grond gelegen in woongebied met een minimale straatbreedte van 6m, waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar. Bebouwingen in de vorm van garages, stallingen, tuinhuisjes,... gelden niet als constructies die geschikt zijn voor bewoning;

3° Bebouwd perceel: een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer, als gevolg van een stedenbouwkundige vergunning, de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar;

4° Eigenaar: de eigenaar is diegene die volgens de authentieke akte houder is van het zakelijk recht van het niet bebouwd perceel op 1 januari van het aanslagjaar;

5° Houder van het zakelijk recht: de volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter van het belaste goed;

6° Onverdeeldheid: een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er meerdere personen gelijktijdig eigenaar zijn van eenzelfde onroerend goed. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

7° Werken: het aanleggen van wegeninfrastructuur met de bijhorende nutsvoorzieningen.

Artikel 3

Het bedrag wordt vastgesteld op € 200 per niet bebouwd perceel.

De belasting is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2013. Zij wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 4

De activeringsheffing is verschuldigd door diegene die volgens de authentieke akte houder is van het zakelijk recht van het niet bebouwd perceel op 1 januari van het aanslagjaar.

Als één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één eigenaar, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigd bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Artikel 5

De verkoper van een niet bebouwd perceel is verplicht binnen de 2 maanden na het verlijden van de notariële akte aan het stadsbestuur mee te delen:

- volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar;
- datum van de akte en naam van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Artikel 6

De in artikel 2 bedoelde activeringsheffing wordt niet geheven op de niet bebouwde percelen die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd, als gevolg van:

- hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- een oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de kavels of bouwgronden, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Artikel 7

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° eigenaars van één enkel niet bebouwd perceel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland;
- 2° de erkende sociale woonorganisaties, provincie, gemeente, OCMW of intergemeentelijke vereniging;
- 3° bouwheren of verkavelaars die een sociale last uitvoeren in natura (cfr. artikel 4.1.20 van het grond- en pandendecreet);
- 4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;

5° ouders beperkt tot één niet bebouwd perceel per kind dat op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt én op voorwaarde dat die kinderen nog geen volle drie jaar een niet bebouwde kavel of woning noch een niet bebouwde bouwgrond in woongebied, in volle eigendom hebben, alleen of met de persoon met wie zij gehuwd zijn of wettelijk of feitelijk samenwonen;

6° de eigenaar van een niet bebouwd perceel die eveneens eigenaar is van het aanpalende bebouwde perceel dat één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt met dat niet bebouwde perceel. De straatbreedte van het niet bebouwde perceel dat één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt mag echter niet meer dan 30 meter zijn;

7° de eigenaars gedurende 1 jaar na verwerving van het perceel. In geval van overdracht onder levenden is de datum van verwerving deze van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht;

8° kavels of bouwgronden waarvan het bewijs van de pacht (pachtwet van 4 november 1969) door alle middelen rechtens mag worden geleverd – enkel pachtcontracten afgesloten vóór 1 januari 2014 komen in aanmerking voor deze vrijstelling;

9° de belastingplichtige die in het jaar, voorafgaand aan 1 januari van het aanslagjaar, voor het betrokken niet bebouwde perceel een aanvraag heeft ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het oprichten van een voor woning bestemd gebouw. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de vergunning behandeld wordt en indien de stedenbouwkundige vergunning verkregen wordt, voor de twee aanslagjaren, volgend op het jaar waarop de stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen. Deze vrijstelling kan door de eigenaar van een perceel slechts tweemaal ingeroepen worden.

De krachtens 1 en 3 van dit artikel verleende vrijstellingen gelden slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op het verwerven van het goed. Ze gelden gedurende de vijf dienstjaren die volgen op de inwerkingtreding van deze belastingsverordening, indien het goed op dat tijdstip reeds verworven is.

Artikel 8

De activeringsheffing wordt opgeschort gedurende vijf jaren in hoofde van verkavelaars:

te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg wanneer de verkaveling geen werken omvat;

te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest vermeld in artikel 4.2.16, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wanneer de verkaveling werken omvat.

Artikel 9

De vrijstellingen vervat in de artikelen 6, 7 en 8 hiervoor hebben voorrang op die opgesomd in het gronden- en pandendecreet, die eveneens van toepassing zijn.

Artikel 10

De activeringsheffing op niet bebouwde percelen in niet vervallen verkavelingen kan, met betrekking tot eenzelfde eigendom, niet worden gecumuleerd met de activeringsheffing op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied en palend aan een openbare uitgeruste weg.

Artikel 11

Elke belastingplichtige moet uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar per perceel aangifte doen d.m.v. het formulier dat door het gemeentebestuur ter beschikking wordt gesteld. Wie geen aangifteformulier ontving, moet het document afhalen of aanvragen bij het gemeentebestuur.

Indien op het aangifteformulier onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld of indien de voorgedrukte gegevens niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige ertoe gehouden uiterlijk op 31 maart een aangepast en verbeterd formulier in te dienen bij het gemeentebestuur.

Artikel 12

Indien er geen aangifte of een onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte werd gedaan, wordt de belastingaanslag ambtshalve vastgesteld, overeenkomstig de bepalingen opgenomen in het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Ingeval van niet-tijdige, onjuiste of onvolledige aangifte wordt er een belastingverhoging opgelegd, gelijk aan de verschuldigde belasting. Deze belastingverhoging wordt eveneens ingekohierd.

Artikel 13

De activeringsheffing wordt ingevorderd d.m.v. een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De activeringsheffing moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14

De regels betreffende de invordering, de verwijl- en moratoire intresten, de vervolgingen, de voorrechten, de wettelijke hypotheek en de verjaring inzake rijksbelastingen op de inkomsten, zijn van toepassing op deze belasting.

Artikel 15

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en met redenen omkleed zijn. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting gevestigd wordt

2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen

3° of de belastingplichtige al dan niet gehoord wenst te worden tijdens een hoorzitting.

Van het bezwaarschrift zal schriftelijk ontvangst bericht worden binnen de 8 dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 16

Inzake bezwaar, beroep en voorziening in cassatie wordt gehandeld zoals voorzien in het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Een afschrift van deze beslissing zal aan de gouverneur van de provincie worden toegezonden.