

Gemeenteraad

Dossiernummer	17682
Vergaderdatum	26 september 2024
Agendapunt	5
Titel	Financiën - Gemeentebelastingen - Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels – Opheffen gemeenteraadsbeslissing d.d. 28 november 2019 en her vaststellen van het belastingreglement voor de aanslagjaren 2024-2025 – beslissing

Geegendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	26 september 2024

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- artikelen 40 en 41.14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010, 17 februari 2012
- decreet d.d. 3 mei 2024 tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO
- het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2008 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen en latere wijzigingen
- besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Aanleiding

- het invorderingsdecreet van 30 mei 2008 is geactualiseerd en gemoderniseerd. De wijzigingen traden in werking op 10 juni 2024
- het wijzigen en/of opheffen van belastingreglementen is een bevoegdheid die uitsluitend de gemeenteraad toekomt

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Adviezen

INTERN

- eigen dienst: positief

Krediet**Exploitatie – ontvangsten**

- algemene rekening: 7371000
- beleidsitem: 002000

Motivering**1. betreffende doorvoeren wijzigingen bepaald door het decreet**

- in het huidige belastingreglement wordt vermeld dat de belastingplichtigen ertoe gehouden zijn jaarlijks een aangifte in te dienen bij het gemeentebestuur
- het volstaat niet om enkel een uiterste aangiftetermijn te vermelden in een blanco-aangifteformulier of in een voorstel van vereenvoudigde aangifte maar de aangiftedatum moet worden vermeld in het belastingreglement. Het is dus onvoldoende dat de aangiftetermijn enkel op het aangifteformulier wordt vermeld
- voor de activeringsheffing zal de uiterste aangiftedatum worden vastgelegd op 31 oktober van het betreffende aanslagjaar
- het belastingreglement, goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 november 2019 dient te worden opgeheven en de gemeenteraad dient het nieuwe reglement vast te stellen
- de opheffing van het belastingreglement d.d. 28 november 2019 zal plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe belastingreglement voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025
- de activeringsheffing is een directe belasting die uit haar aard een duurzame toestand treft. Daarbij gelet dat de aanwezigheid van de belastbare toestand nog kan worden vastgesteld na de inwerkingtreding van het belastingreglement

2. betreffende het heffen van de belasting

- de gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan
- het is wenselijk om gronden en kavels bestemd voor woningbouw te activeren in de gemeente
- de invoering van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen
- de financiële toestand van de gemeente in evenwicht houden
- er werden geen wijzigingen doorgevoerd aan het her vast te stellen belastingreglement betreffende tarieven en vrijstellingen

Dossierstukken

- decreet tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen d.d. 3 mei 2024
- gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels – aanslagjaren 2020-2025 d.d. 28 november 2019

Besluit

Artikel 01.- De gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels – aanslagjaren 2020 - 2025 d.d. 28 november 2019 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het hieronder vermelde belastingreglement.

Artikel 02.- Het belastingreglement wordt als volgt terug vastgesteld:

Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels – aanslagjaren 2024 – 2025 - beslissing

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een jaarlijkse activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Artikel 2.- De begrippen, gehanteerd in dit reglement, worden als volgt gedefinieerd:

1° bouwgronden: kadastrale percelen, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 § 2 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat voor bebouwing in aanmerking komt op grond van artikel 5.6.10 VCRO

2° kavels: de in een omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen

3° onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO

4° oppervlakte: de oppervlakte zoals vastgesteld op basis van een opmetingsplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter, of indien die niet beschikbaar is, de gegevens volgens het grootschalig referentiebestand.

5° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO

6° sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode Artikel 3.- De belasting is verschuldigd door diegene die per 1 januari van het belastingjaar de volle eigenaar is van de bouwgrond/kavel of de bouwgronden/kavels. In geval van vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder.

In geval van mede-eigendom, is ieder mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

In geval de private verblijfsgelegenheid in onverdeelde eigendom is, is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

In geval van onverdeelde eigendom is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

Artikel 4.-

§ 1. De belasting wordt vastgesteld als volgt :

-250 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 125 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de eerste belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-275 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 138 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de tweede belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-303 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 152 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de derde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-333 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 167 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de vierde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-366 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 184 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de vijfde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-403 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 202 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de zesde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-443 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 222 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de zevende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-487 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 244 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de achtste belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-536 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 268 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de negende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

-590 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 295 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de tiende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige

Voor de volgende belastbare bouwgronden/kavels in hoofde van dezelfde belastingplichtige wordt een stijging van 10% per volgende bouwgrond/kavel gerekend.

De percelen worden gerangschikt van groot naar klein zodat de bouwgrond/kavel met de grootste oppervlakte overeenkomt met de eerste bouwgrond/kavel.

§ 2. De belastbare grondslag wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of groter dan een vierkante meter worden aangerekend als volle vierkante meter.

§ 3. Er is slechts sprake van een niet-bebouwde grond in de zin van dit belastingreglement wanneer deze niet-bebouwde grond overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften werkelijk in aanmerking komt voor het bouwen van een voor woning bestemd hoofdgebouw. In het geval de niet-bebouwde grond deel uitmaakt van een gedeeltelijk bebouwde bouwgrond/kavel, wordt er enkel geacht een belastbare niet-bebouwde grond aanwezig te zijn, zo er - gemeten vanaf 4 meter naast de bestaande woning of het bestaande, vergunde of vergund geachte bijgebouw met een oppervlakte van minstens 24 m², en evenwijdig aan dit gebouw - minstens één bouwgrond/kavel rest dat overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking komt voor dergelijke bebouwing. Het vorig lid vindt echter geen toepassing wanneer de bestaande gebouwen zijn opgetrokken met een wachtgevel (aanbouwgevel). In dergelijk geval komt de volledige breedte naast de wachtgevel in aanmerking voor de toepassing van de belasting. In geval de bouwgrond/kavel paalt aan meer dan één openbare weg, wordt er, aanvullend op hetgeen voorafgaat, geacht een belastbare niet-bebouwde grond aanwezig te zijn, gemeten vanaf 10 m achter de hoger bedoelde

woning of gebouw.

Artikel 5.- Vrijstellingen

§ 1. Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

§ 2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1° De eigenaars van een enkele onbebouwde bouwgrond of kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

Deze vrijstelling kan bekomen worden door het afleveren van een attest van het kantoor der Registratie en Domeinen van hun woongebied waarin wordt bevestigd dat de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar slechts eigenaar is van één enkel onroerend goed in België of in het buitenland.

2° De sociale woonorganisaties

3° De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond geen wegeniswerken omvat en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond werd toegekend.

De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond wegeniswerken omvat en dit gedurende drie jaren die volgen op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 van de VCRO, werd toegekend; bedoeld wordt het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een voldoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend. Indien de verwezenlijking van de verkaveling in fasen wordt vergund, zijn deze bepalingen mutatis mutandis van toepassing op de delen van elke fase.

4° De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot 1 onbebouwde bouwgrond in woongebied of 1 onbebouwde kavel per kind ten laste, ook deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

5° Er geldt steeds een vrijstelling voor de twee eerstvolgende kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed door de belastingplichtige, alsook voor de twee eerstvolgende kalenderjaren die volgen op de datum van de definitieve goedkeuring van een nieuw plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat van toepassing is op het niet-bebouwde bouwgrond/kavel in kwestie, en dat eveneens de bouwregels voor de bouwgrond/kavel wijzigt.

6° De gronden die gebruikt worden als parkeerplaatsen en daartoe vergund zijn of geacht vergund te zijn, strikt noodzakelijk voor de uitbating van de handelszaak en daardoor de mobiliteit en oplossing van de parkeerproblematiek ten goede komen.

Artikel 6.- Onder verwerving van het goed in de zin van artikel 5 van het belastingreglement wordt bedoeld: hetzij de verwerving van het vruchtgebruik, de erfpacht of het opstalrecht, hetzij de verwerving van de volle eigendom. De vrijstelling bij de verwerving van de volle eigendom geldt enkel in het geval waarin diegene die de volle eigendom verwerft niet eerder van de vrijstelling wegens de verwerving van het vruchtgebruik, de erfpacht of het opstalrecht voor hetzelfde goed heeft genoten.

Artikel 7.- Als bebouwde bouwgronden/kavels worden beschouwd: de bouwgronden/kavels waarop, ingevolge de toekenning van een omgevingsvergunning, de oprichting van een hoofdgebouw zoals voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, is aangevat op 1 januari van het belastingjaar. Onder hoofdgebouw wordt verstaan: de woning of het gebouw dat het bouwgrond/kavel volgens de stedenbouwkundige bestemming bedoeld is om in hoofdorde te ontvangen.

Indien de aanvang van bouwwerken niet zijn gemeld, wordt aangenomen dat de werken niet zijn aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 8.-

§ 1. De belastingplichtigen zijn ertoe gehouden, ongeacht of zij er al dan niet toe werden uitgenodigd, aangifte te doen ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar bij de dienst belastingen van de gemeente Zedelgem.

§ 2. De administratie kan een voorstel van aangifte voorleggen aan de belastingplichtige op basis van de

gegevens uit eerdere aangiftes. Dit formulier vermeldt de, door het gemeentebestuur, gekende gegevens waarop de aanslag zal worden gevestigd:

- als de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel indient voor 31 oktober van het aanslagjaar, geldt het voorstel als een aangifte
- indien het voorstel niet correct is, moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar. Het verbeterd teruggestuurde formulier geldt als aangifte.
- wanneer de belastingplichtige geen voorstel tot aangifte ontvangt, geldt hetgeen in §1 is uiteengezet.

Artikel 9.-

Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, vermeld in artikel 8 §1, kan het gemeentebestuur de belasting ambtshalve vestigen, op basis van de gegevens waarover ze beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van de voormelde kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Als een belasting ambtshalve is gevestigd, moet de belastingplichtige het bewijs leveren van de correctheid van de elementen die hij inroept.

Artikel 10.- De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 11.- De verkoper van een onbebouwde bouwgrond/kavel, gelegen in de gemeente Zedelgem is verplicht, binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte schriftelijk aan het gemeentebestuur mee te delen:

1. de volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar
2. datum van de akte en naam van de notaris
3. nauwkeurige aanduiding van de verkochte bouwgrond/kavel.

Artikel 12.- De activeringsheffing wordt ingevorderd door middel van een kohier. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13.- De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14.- De belastingschuldige kan een bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat. De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 15.- Dit reglement treedt in werking na goedkeuring van de gemeenteraad.

Artikel 16.- Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 17.- De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Toelichting

Details van de aanwezigheden en stemming op www.zedelgem.be/lokaal-bestuur-zedelgem.

Sabine Vermeire
Algemeen directeur

Bart Vergote
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT



Sabine Vermeire
Algemeen directeur

Annick Vermeulen
Burgemeester