



FINANCIEN - Gemeentebelastingen - Belasting op de leegstand van gebouwen en woningen –
Aanslagjaren 2014 - 2019

Dit belastingreglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 19 december 2013

Artikel 1.-

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister

Het gemeentelijk leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.8 van het decreet grond- en pandenbeleid. Voor de bepaling van leegstand worden volgende niet limitatieve indicaties vermeld:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door geblokkeerde toegang
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop'
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen, voor zover de mogelijkheid tot aansluiting bestaat
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelasting 1992
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als private woongelegenheden die niet tot hoofdverblijf dient
- ...

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2. van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2. van het decreet grond- en pandenbeleid. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 § 2 van het decreet grond- en pandenbeleid. Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 § 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 3. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2.-

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 3.-

§ 1. Het bedrag van de heffing wordt berekend in verhouding tot de grondoppervlakte van de leegstaande woningen of gebouwen.

§ 2. De bedoelde grondoppervlakte is de oppervlakte volgens het kadasterplan van het gelijkvloers van de woning of het gebouw vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. Een zolder ingericht met woonvertrekken wordt als bouwlaag aanzien.

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

§ 4. Het bedrag van de heffing wordt per leegstaande woning of gebouw als volgt vastgelegd:

	< 250 m ²	> 250 m ²
1 ^{ste} heffing	1.200 EUR	1.800 EUR

2 ^{de} heffing	2.400 EUR	3.500 EUR
3 ^{de} heffing	3.600 EUR	5.200 EUR
4 ^{de} en volgende heffingen	4.800 EUR	6.900 EUR

Artikel 4.-

§1 Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, kamer of andere woongelegenheden, bij uitsluiting van enige andere woning. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende 1 aanslagjaar.

2° de belastingplichtige die (mede) eigenaar en de laatste bewoner van een belastbare woning, kamer of andere woongelegenheden is en in een erkende ouderenvoorziening verblijft of bij de kinderen verblijft. De vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren vanaf datum van opname in de voorziening of datum domiciliëring bij kinderen en kan slechts eenmaal ingeroepen worden.

3° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum. Deze vrijstelling geldt voor maximum 3 aanslagjaren vanaf datum van opname in de instelling of het centrum.

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.

5° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht bij notariële overdrachtsakte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere zakelijke gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert noch aan vzw's waar de zakelijke gerechtigde lid van is. Deze vrijstelling geldt vervolgens ook niet voor bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 2 In afwijking op artikel 3.2.21 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt enkel vrijstelling verleend van de leegstandsheffing indien het gebouw of de woning:

1° op 1 januari van het aanslagjaar wordt verhuurd aan het Openbaar Welzijn voor Maatschappelijk Welzijn van de gemeente Zedelgem

2° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 1 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling eindigt 1 jaar volgend op het einde van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

7° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 § 2 van de Vlaamse wooncode

8° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

9° De woning die gerenoveerd wordt blijkt een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, en dit op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de in de stedenbouwkundige vergunning aangeduide renovatiewerken op het einde van deze termijn effectief beëindigd zijn. Is aan deze voorwaarde niet voldaan, dan wordt de heffing voor deze termijn alsnog toegepast. In dit geval geldt de datum van de administratieve akte als inventarisatiedatum.

10° De woning die gerenoveerd wordt blijkt een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning, het gebouw of de andere woongelegenheden bewoonbaar gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend op de aanvaarding van de renovatienota, en dit op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de voorgenomen werken minimum 15.000 EUR (excl. BTW) belopen (facturen voor te leggen als bewijs) én dat de werken op het einde van deze termijn effectief beëindigd zijn. Is aan deze dubbele voorwaarde niet voldaan, dan wordt de heffing voor deze termijn alsnog toegepast. In dit geval geldt de datum van de administratieve akte als inventarisatiedatum.

De vrijstellingen onder 9° en 10° kunnen elk slechts eenmalig ingeroepen worden en kunnen niet met elkaar gecumuleerd worden.

§ 3 Indien voor de betreffende woning of het gebouw een vrijstelling werd bekomen in toepassing van het belastingsreglement op private woongelegenheden die niet tot hoofdverblijf dienen, kan dezelfde vrijstellingsgrond niet meer ingeroepen worden in het kader van de toepassing van het belastingsreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

§ 4 Indien voor de betreffende woning of het gebouw een vrijstelling werd bekomen in toepassing van een eerdere versie van het belastingsreglement op leegstand van woningen of gebouwen, kan dezelfde vrijstellingsgrond niet meer ingeroepen worden in het kader van de toepassing van het huidige belastingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 5.- Overgangsbepaling: Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als “leegstand” overeenkomstig de bepalingen van het belastingsreglement op leegstaande gebouwen en woningen, aangenomen in de gemeenteraad van 16 december 2010 en die op 31 december 2013 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum. Het bedrag van de heffing wordt volgens deze inventarisatiedatum bepaald, evenwel met toepassing van de heffingsbedragen volgens het huidige reglement. De leegstand moet niet opnieuw bewezen worden. Toegekende vrijstellingen en/of schorsingen blijven van kracht

Artikel 6.- Na de definitieve opname van de woning of gebouw in het leegstandsregister ontvangt de belastingplichtige vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

Artikel 7.- Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur 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 dagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk over te maken.

Artikel 8.- De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 9.- De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10.- De belastingschuldige kan een bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. 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 integrale gemeenteraadsbeslissing kan op eenvoudig verzoek verkregen worden op financiën@zedelgem.be)