

FINANCIEN

Gemeentebelastingen – Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels – Aanslagjaren 2020 – 2025

Datum vaststelling beslissing door gemeenteraad: 28 november 2019

Datum bekendmaking beslissing op website: 2 december 2019

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2020 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 reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO

2° kavels: de in een verkavelingsvergunning 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 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 verkavelingvergunning geen wegeniswerken omvat en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de verkavelingvergunning werd toegekend.

De verkavelaars, indien de verkavelingvergunning 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 verkavelingvergunning 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 bouwvergunning, 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.- De belastingplichtigen zijn ertoe gehouden jaarlijks een aangifte in te dienen bij het gemeentebestuur.

De gemeente bezorgt een voorstel van aangifte. Als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet worden teruggestuurd.

Indien het voorstel niet correct is, moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd door de belastingplichtige binnen een periode van één maand vanaf de verzending van het formulier. Het verbeterd teruggestuurde formulier geldt als aangifte.

Artikel 9.- De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 10.- 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 11.- De activeringsheffing wordt ingevorderd door middel van een kohier. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12.- De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13.- De belastingschuldige kan een bezwaar indienen tegen de belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet 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 procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Artikel 15.- Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 16.- 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.