



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 30 DECEMBER 2019

Aanwezig: Hugo Simoens, Voorzitter

Theo Francken, Burgemeester

Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Pieter Verheyden, An Wouters, Schepenen

Geert Bovyn, Raf De Canck, Martine Adams, Tom De Winter - Pieters, Ellen Lammens, Jo Pierson, Werner Boullart, Sarah Delanoëje, Fons Creuwels, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzeypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem, Leden

Johan Geens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Liesbeth Smeyers, Raadslid

Belastingreglement activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling, die voorkomt in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen in woongebied - aanslagjaren 2020 tot en met 2025

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Sinds aanslagjaar 2014 heeft de gemeenteraad een belasting activeringsheffing op onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een verkaveling ingevoerd.

De belastingtarieven worden behouden zoals vastgesteld in het belastingreglement goedgekeurd op 21/12/2016, namelijk 50 EUR per strekkende meter met een minimum van 700 EUR.

Er wordt volgende aanpassing van het reglement voorgesteld:

- De volgende vrijstelling onder artikel 5 dient geschrapt te worden en verplaatst te worden naar artikel 3:

De belastingplichtige die minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het belaste onbebouwde perceel of de onbebouwde kavel wordt vrijgesteld voor het aanslagjaar, dat volgt op de eigendomsoverdracht. Deze vrijstelling geldt niet bij overdracht aan rechtspersonen of natuurlijke personen waarin de vroegere of de nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap.

Juridische gronden

Grondwet (7 februari 1831), artikel 170§4

De Vlaamse wooncodex (15 juli 1997), afgekort als VCRO

Het decreet over het lokaal bestuur (22 december 2017)

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.

t_r_o_e_v_e_n i_n r_u_s_t_i_g g_r_o_e_n

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, afgekort als DGPB

Advies commissie

De commissie beleidsdomeinen geeft een gunstig advies d.d. 23/12/2019.

Argumentatie

Deze aanpassing wordt voorgesteld, omdat de nieuwe eigenaars sowieso vrijgesteld zijn en deze dus onnodig moeten worden aangeschreven. De gemeente moet hierdoor minder brieven schrijven waardoor de kosten verminderen. De belastingplichtigen dienen dan ook geen aangifteformulier meer terug te bezorgen. Wat positief is en minder rompslomp is voor de belastingplichtigen.

Dikwijls wordt er ook al binnen het jaar begonnen met de bouw van de woning, waardoor ze het jaar erop sowieso als belastingplichtige ertussen uit vallen.

Met andere woorden is dit kosten- en tijdbesparend voor zowel de gemeente als de eigenaars.

Het aangepast artikel 3 luidt dan als volgt:

De activeringsheffing is verschuldigd door iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar méér dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling.

Indien er een overdracht gebeurd is aan rechtspersonen of natuurlijke personen waarin de vroegere of de nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap, is de activeringsheffing verschuldigd door iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Indien er een vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingschuldig in verhouding tot zijn deel in het onbebouwde perceel of onbebouwde kavel.

In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendomsrecht toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

De verkoper van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel of zijn notaris is verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs bij het gemeentebestuur aangifte te doen van de eigendomsoverdracht en dit met opgave van:

- De volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar.
- De datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht en de naam van de notaris.
- Een exacte eigendomsverdeling indien meerdere eigenaars.
- Een nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Raadslid Pascale Alaerts dient volgend amendement in:

Gelet op de enorme financiële gevolgen die deze activeringstaks met zich meebrengt:

- enorme ereloonstaten eerste aanleg
- enorme ereloonstaten beroep
- een extra werkkraft op dienst Financiën

trouwen in rustig groen

Gelet op het gegeven dat de "netto" opbrengst van deze taks dus niet in verhouding staat met het gevorderde bedrag.

Dat het aldus veel rechtvaardiger is voor de inwoners maar ook dezelfde "netto" opbrengsten genereren voor de gemeente indien er een redelijk bedrag wordt gevraagd dat door de eigenaars zal worden aanvaard en zonder meer betaald.

Dat het ook niet duidelijk of dat deze taks op heden nog efficiënt is m.a.w. of er nog veel percelen op de markt worden gebracht....

Het overzicht van de geïnde bedragen bij het MJP laat immers het tegendeel vermoeden.

Dat OPEN VLD Lubbeek daarom vraagt het artikel van het desbetreffende reglement te wijzigen als volgt:

- 50 euro wordt vervangen door 20 euro
- 700 euro wordt vervangen door 350 euro

Het gewijzigde deel van artikel 4 van het reglement luidt dan als volgt:

"De activeringsheffing bedraagt 20 euro per strekkende meter aan de straatkant van het onbebouwde perceel of de onbebouwde kavel met een minimum van 350 euro per onbebouwd perceel of onbebouwde kavel."

Vervolgens wordt overgegaan tot de stemming over dit amendement.

Met 9 stemmen voor (Pascale Alaerts, Ivan Vanderzypen, Werner Boullart, Alfons Creuwels, Sarah Delanoëije, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem)

en 13 stemmen tegen (Theo Francken, Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Pieter Verheyden, An Wouters, Geert Bovyn, Raf De Canck, Tom De Winter - Pieters, Martine Adams, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Jo Pierson)

Stemming

Met 13 stemmen voor (Hugo Simoens, Theo Francken, Paul Duerinckx, Davy Suffeleers, Tania Roskams, Pieter Verheyden, An Wouters, Geert Bovyn, Raf De Canck, Martine Adams, Tom De Winter - Pieters, Ellen Lammens, Jo Pierson), 9 stemmen tegen (Werner Boullart, Sarah Delanoëije, Fons Creuwels, Pascale Alaerts, Ivan Vanderzypen, Gilberte Muls, Walter Vangoidsenhoven, Jeroen Verbinnen, Benny Van Goethem)

Besluit

Artikel 1. Volgend belastingreglement activeringsheffing op onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling goed te keuren voor de aanslagjaren 2020-2025:

Artikel 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse activeringsheffing gevestigd op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling, die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Art. 2. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Onbebouwd perceel: een grond die paalt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in woongebied in de ruime zin of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO;

t_roeven in rustig groen 

Onbebouwde kavel: de in een verkavelingsvergunning van een niet-ervallen verkaveling afgebakende percelen.

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

Bebouwd: Een onbebouwd perceel wordt als bebouwd aanzien wanneer op 1 januari van het aanslagjaar een (meergezins-)woning over de gehele oppervlakte tot boven het maaiveld is opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning en de afwerking in de loop van het aanslagjaar een normaal verloop kent, zonder de noodzaak dat dit gebouw tijdens het aanslagjaar volledig is afgewerkt.

Zakelijk gerechtigde: de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die beschikt over de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik.

Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode;

Art. 3. De activeringsheffing is verschuldigd door iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar méér dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling.

Indien er een overdracht gebeurd is aan rechtspersonen of natuurlijke personen waarin de vroegere of de nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap, is de activeringsheffing verschuldigd door iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Indien er een vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingschuldig in verhouding tot zijn deel in het onbebouwde perceel of onbebouwde kavel.

In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendomsrecht toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

De verkoper van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel of zijn notaris is verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs bij het gemeentebestuur aangifte te doen van de eigendomsoverdracht en dit met opgave van:

- De volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar.
- De datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht en de naam van de notaris.
- Een exacte eigendomsverdeling indien meerdere eigenaars.
- Een nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Art. 4. De activeringsheffing bedraagt 50 EUR per strekkende meter aan de straatkant van het onbebouwd perceel of de onbebouwde kavel, met een minimum van 700 EUR per onbebouwd perceel of onbebouwde kavel. Elk gedeelte van een meter wordt als volle meter beschouwd.

troueven in rustig groen

Indien het onbebouwd perceel of de onbebouwde kavel gelegen is op een hoek of paalt aan meerdere straten zal de langste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen.

In geval van betwisting van de vastgestelde belastbare perceellengte, is het noodzakelijk dat de belastingplichtige de correcte perceellengte bewijst aan de hand van een wettelijk document.

Art. 5. De belastingplichtigen die sinds meer dan één jaar zakelijke gerechtigde zijn, zijn van de activeringsheffing vrijgesteld:

De (mede-)eigenaars van één onbebouwd perceel of onbebouwde kavel, voorkomend in het register onbebouwde percelen, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland.

Deze vrijstelling geldt gedurende maximaal 5 aanslagjaren, die volgen 1 jaar na de verwerving van het goed.

De sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Er wordt een vrijstelling toegekend aan eigenaars met kinderen, beperkt tot 1 onbebouwd perceel of onbebouwde kavel per kind. Indien een eigenaar meerdere gronden in eigendom heeft, zal de vrijstelling gelden voor de gronden met de kleinste belastinggrond.

Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan volgende voorwaarden:

1. Het kind moet op hetzelfde adres ingeschreven zijn als de belastingplichtige.
2. Kinderen boven de 18 jaar, moeten ingeschreven zijn in een erkende onderwijsinstelling.

Deze vrijstelling geldt voor maximaal 5 aanslagjaren. -

De bovenvermelde vrijstellingen uit artikel 6 kunnen gecombineerd worden, maar de vrijstellingen gelden slechts gedurende maximaal 5 aanslagjaren. De door eerdere reglementen verworven vrijstellingen blijven geldig en komen niet te vervallen.

De activeringsheffing wordt niet geheven op onbebouwde percelen en onbebouwde kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

- Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning met wegeniswerken, en dit tot op het moment van de goedkeuring van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de wegeniswerken.

Art. 6. De activeringsheffing wordt ingevorderd door middel van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 7. De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier, dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd. De belastingplichtige, die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, uiterlijk op 1 juli van het aanslagjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

t_r o e v e n i n r u s t i g g r o e n 

Art. 8. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na het verzenden van het aanslagbiljet.

Art. 9. Bij gebrek aan aangifte binnen de in het voorgaand artikel gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belastingplichtige ambtshalve worden opgenomen in het kohier, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen 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 voor te dragen.

De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden opgenomen in het kohier gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het dienstjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

Art. 10. Op de ambtshalve opname in het kohier van de belasting zal een belastingverhoging van 20%, 50%, 100% of 200% worden toegepast al naargelang het een eerste, tweede, een derde of vierde (en volgende) overtreding betreft.

Deze verhoging zal afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

Art. 11. Bij niet betaling geschiedt de invordering der belastingen overeenkomstig de bepalingen van 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.

Art. 12. De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet op straffe van nietigheid, schriftelijk en ondertekend en gemotiveerd worden ingediend.

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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Op basis van art.9 van het decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie-en gemeentebelastingen, is het voor de gemeente niet langer verplicht voor elk bezwaar een hoorzitting te organiseren.

Alleen als bij het indienen van het bezwaar de belastingschuldige hiernaar uitdrukkelijk vraagt, bij middel van een duurzame drager (brief, elektronische informatiedrager, fax of e-mail) vindt er nog een hoorzitting plaats.

Het college van burgemeester en schepenen zal ten gepaste tijde datum en het uur mededelen.

De bevoegde overheid handelt als administratieve overheid, bezwaren over de wettigheid van de verordening worden niet behandeld.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn

t_roeven in rustig groen

vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden doorgestuurd.

De beslissingstermijn voor de bevoegde overheid bedraagt zes maanden, eventueel te verlengen met drie maanden in geval van ambtshalve vestiging.

Art. 13. Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van het Wetboek van de inkomstenbelastingen van toepassing voor zover zij niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 14. Dit reglement inzake de activeringsheffing treedt in werking op 1 januari 2020.

Art. 15. Dit besluit bekend te maken overeenkomstig artikel 285, 286, 287 van het decreet lokaal bestuur.

Art. 16. Een afschrift van dit besluit wordt toegezonden aan de toezichthoudende overheid.

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,
Johan Geens

De Voorzitter,
Hugo Simoens

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 6 januari 2020

De Algemeen directeur,

Johan Geens



De Voorzitter,

Hugo Simoens

t_r o e v e n i n r u s t i g g r o e n

