

GEMEENTELIJKE BELASTING OP DE LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN

Goedgekeurd door de Gemeenteraad d.d. 1 oktober 2020

Artikel 1: Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen d.d. 1 oktober 2020.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1, begripsomschrijvingen, van het gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen d.d. 1 oktober 2020.

§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 leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt nadat de belasting voor het eerst verschuldigd was.

Artikel 2: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van 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, van erfpacht of van 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.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§4. Indien de administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte niet in kennis wordt gesteld van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar blijft de vorige houder van het zakelijk recht (volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie) belastingplichtig. De vorige houder van het zakelijk recht dient ervoor te zorgen dat de administratie hiervan in kennis wordt gesteld.

Artikel 3: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt bij de eerste aanslag:

- 1000 euro voor een leegstaand gebouw;
- 1000 euro voor een leegstaande woning;
- 100 euro voor een leegstaande kamer.

§2. De belasting bedraagt bij de tweede aanslag:

- 2000 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2000 euro voor een leegstaande woning
- 200 euro voor een leegstaande kamer.

§3. De belasting is bij de volgende aanslagen het resultaat van de volgende formule : het basisbedrag vermeld onder §1 vermenigvuldigd met X, waarbij X het aantal ononderbroken periodes van twaalf maanden is waarin het gebouw, de woning of de kamer is opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister sinds de eerste belastingaanslag. X kan nooit hoger zijn dan 4.

Artikel 4: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de gemeentelijke administratieve eenheid of bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwijzer Waasland (Interwaas) die door het gemeentebestuur zijn belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1°. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt maximum voor één jaar.

2°. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt maximum voor één jaar.

3°. de belastingplichtige die in de loop van het jaar dat voorafgaat aan het verschuldigd worden van de belasting in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling; deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats en geldt maximum voor één jaar.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1°. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2°. geen voorwerp meer kan uitmaken van een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3°. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4°. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

5°. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

6°. Gerenoveerd wordt zonder stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat een renovatienota wordt ingediend. Onder renovatienota wordt verstaan : een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een gedetailleerd overzicht van de voorgenomen werken
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar de woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;

Deze vrijstelling kan maximaal één keer verkregen worden voor maximum drie jaar.

De vrijstellingen in punt 5° en 6° kunnen niet achtereenvolgens worden verkregen;

7°. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

8°. wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, dwz te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie rederlijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.

Artikel 5: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6: Betalingstermijn

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

Artikel 7: Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze beslissing bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend 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 of vanaf de datum van de contante inning. Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het College van Burgemeester en Schepenen in deze mogelijkheid voorziet of via beveiligde zending. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.