

Belasting op onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2015

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 14 december 2015

Argumentatie

- Het feit dat er reactie op het belastingsreglement komt geeft aan dat deze aangepaste heffing wel degelijk een impact heeft en mensen aanspoort om na te denken over de onbebouwde kavels in hun eigendom.
- Het mag niet de bedoeling zijn om verkavelaars af te schrikken om grotere gebieden grond te gaan ontwikkelen; een globale visie over een groot gebied is immers beter dan verscheidene kleine verkavelingen die mogelijks niet op elkaar aantakken, tot restpercelen leiden en waarbij weinig ruimte is voor een kwalitatief openbaar domein of aandacht voor (al dan niet groene) ontmoetingsruimten voor de bewoners.
- De vermelde vrijstellingsgronden zijn niet steeds even helder geformuleerd wat aanleiding geeft tot discussie over het al dan niet vrijgesteld zijn van de belasting.

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet-vervallen verkaveling afgebakende percelen;
2. Onbebouwd: Een kavel wordt als onbebouwd aanzien wanneer deze niet bebouwd is conform de niet-vervallen verkavelingsvergunning. Wanneer de oprichting van een woning (conform een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning) op een kavel is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, wordt deze kavel niet (langer) als onbebouwd aanzien.
3. Zakelijk gerechtigde : de houder van een van volgende zakelijke rechten :
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.

Artikel 2: Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2015 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de persoon (of personen) die op 1 januari van het aanslagjaar, zakelijk gerechtigde is (of zijn) van de betrokken kavel of kavels.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§3. 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 eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

§4 De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

Artikel 4: Berekening van de belasting

§1. De belasting wordt per onbebouwde kavel en per jaar vastgesteld als volgt:

- voor de 1ste kavel: 350 euro;
- voor de 2de kavel: 450 euro;
- voor de 3de kavel: 550 euro;
- voor de 4^{de} kavel: 650 euro;
- voor de 5^{de} kavel: 750 euro;
- voor de 6^{de} kavel: 850 euro;
- voor de 7^{de} kavel: 950 euro;
- voor de 8^{ste} kavel: 1.050 euro;
- voor de 9^{de} kavel: 1.150 euro;
- vanaf de 10^{de} kavel: 1.250 euro.

Ter verduidelijking:

- in geval van 3 kavels in eigendom bedraagt het belastingsbedrag (350 euro+ 450 euro + 550 euro =) 1.350 euro.
- In geval van 11 kavels in eigendom bedraagt het belastingsbedrag (350 euro+ 450 euro + 550 euro + 650 euro + 750 euro + 850 euro + 950 euro + 1.050 euro + 1.150 euro + 1.250 euro + 1.250 euro =) 9.250 euro.

§2. De belasting is verschuldigd vanaf het afleveren van het verkoopsattest in de gevallen dat in de verkavelingsvergunning een verkoopsattest is opgelegd, of vanaf het uitvoerbaar worden van de verkavelingsvergunning indien geen verkoopsattest is opgelegd.

Artikel 5: Vrijstellingen

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

§2. Van de heffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaar(s) van een enkele onbebouwde kavel, die geen ander onroerend goed in België of in het buitenland in eigendom heeft/hebben.

2. De nieuwe zakelijk gerechtigde na overdracht van de kavel en dit voor een periode van 1 jaar na het verlijden van de notariële akte.
3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een erkende sociale huisvestingsmaatschappij; deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van 5 jaar volgend op de verwerving van het goed.
4. De verkavelaars en dit gedurende een periode van twee jaar vanaf de datum waarop het verkoopattest is afgeleverd (indien een verkoopsattest is opgelegd in de verkavelingsvergunning), of vanaf het uitvoerbaar worden van de verkavelingsvergunning (indien geen verkoopsattest is opgelegd). Indien de verkavelaar echter reeds langer dan 5 jaar eigenaar is van gronden gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling, vervalt deze vrijstelling.
5. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde kavel per kind ten laste en uiterlijk tot 5 jaar nadat het kind niet meer ten laste is.
6. De percelen die ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd.

§ 3. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

§4. De bewijslast voor de vrijstelling ligt bij de zakelijk gerechtigde.

Artikel 6: Aangifteplicht

§1. De belastingplichtige is verplicht bij het gemeentebestuur aangifte te doen door middel van een door het college van burgemeester en schepenen hem toegezonden aangifteformulier. De behoorlijk ingevulde gedag- en genaamtekende aangifte is binnen de 30 dagen in te dienen bij het gemeentebestuur. De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, spontaan aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

§2. Bij gebreke van een aangifte 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 te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van die betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 7: Inkohiering

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

Artikel 8: Betaling van de heffing

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9: Bezwaar en beroep tegen de aanslag

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden en worden gemotiveerd. Het moet, 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 van de kennisgeving van de aanslag. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

1. de naam, hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting gevestigd wordt;
2. het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

Het vermeldt eveneens of de belastingplichtige wenst gehoord te worden.

Artikel 10

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9bis (bezwaar, ontheffing van ambtswege en voorziening; invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriuminteressen; rechten en voorrechten van de schatkist; strafbepalingen) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.