

Belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2013

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 7 januari 2014

Belastbaar feit

Artikel 1.

§1. Voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van de gemeente.

§ 2. In dit reglement wordt verstaan onder:

1. *bedrijfsruimte*: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.
Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.
De ruimte wordt niet beschouwd als bedrijfsruimte indien de woning van de eigenaar er een niet-afsplitsbaar onderdeel van uitmaakt en effectief wordt benut als verblijfplaats.
2. economische activiteit : iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit.
3. geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte: vanaf het ogenblik dat meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut.
4. gehele of gedeeltelijke verwaarlozing:
 - één of meer uitgesproken gebreken vertonen aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften van het bedrijfsgebouw;
 - vochtindringing in het bedrijfsgebouw;
 - gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw;
 - uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven.

§ 3. De belasting is voor het eerst verschuldigd 12 maanden na de datum van de eerste vaststelling van de voortdurende toestand van leegstand of verwaarlozing.

Zolang de toestand van leegstand of verwaarlozing blijft bestaan is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Belastingplichtige

Artikel 2.

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de bedrijfsruimte 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 een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen op de gemeentelijke lijst van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden ervan. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel,
- datum van de akte, naam en standplaats van de instrumenterende ambtenaar;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Tarief

Artikel 3.

De aanslagvoet van de belasting bedraagt:

- voor bedrijfsruimte met een totale oppervlakte tussen 500m² en 750m² = 6.500€
- voor bedrijfsruimte met een totale oppervlakte tussen 750m² en 1000m² = 9.000€
- voor bedrijfsruimte met een totale oppervlakte tussen 1000m² en 1250m² = 11.500€
- voor bedrijfsruimte met een totale oppervlakte tussen 1250m² en 1500m² = 14.000€
- voor bedrijfsruimte met een totale oppervlakte > 1500m² = 16.500€

De belasting wordt verhoogd met 15 % per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de bedrijfsruimte op de gemeentelijke lijst van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten staat.

Vrijstellingen

Artikel 4.

§ 1. De nieuwe houder van het zakelijk recht, voor het aanslagjaar volgend op de verwerving is vrijgesteld van de belasting.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend voor het bedrijfsgebouw:

1. dat geheel of gedeeltelijk leegstaat ingevolge bedrijfseconomische omstandigheden maar in goede staat wordt gehouden zodat het onmiddellijk in gebruik kan genomen worden. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van TWEE jaar;
2. waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet;
3. dat in het kader van het decreet van 3 maart 1976 beschermd is als monument of stads- en dorpsgezicht of dat bij ministerieel besluit is opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dit decreet;
4. waarvoor een aanvaarde vernieuwing geldt, overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, laatst gewijzigd bij decreet van 22 juni 2012. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar;
5. dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het Brownfieldconvenant. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldconvenant, overeenkomstig artikel 10, § 3, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd;
6. dat het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Deze vrijstelling geldt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd;
7. dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

Wijze van inning

Artikel 5.

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

Betaaltermijn

Artikel 6.

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

Bezwaarprocedure

Artikel 7.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Verwijzing naar het W.I.B.

Artikel 8.

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 (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) 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.

Bestuurlijk toezicht

Artikel 9.

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Inwerkingtreding

Arikel 10.

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2014