

Belastingsreglement voor het leegstandsregister

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016

Bekendgemaakt op www.maldegem.be op 9 juni 2016

Argumentatie

- *Het is te vermijden dat het zakelijk recht van een woning of gebouw wordt overgedragen enkel en alleen om de leegstandsheffing te ontwijken en niet in functie van herbewoning, hergebruik of herbestemming. Het is daarom wenselijk dat geen heffingsvrijstelling wordt toegekend bij overdrachten aan vennootschappen of VZW's waarin de zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of waarvan hij lid is.*
- *De kwaliteitsverbetering van woningen en gebouwen moet aangemoedigd worden. Daarom is het wenselijk om zakelijk gerechtigden een vrijstelling toe te kennen als zij bij het schepencollege een renovatienota voorleggen. Om aan te tonen dat de lopende en/of geplande werkzaamheden voldoende concreet en grondig zijn, bevat een renovatienota een plan en foto's van het te renoveren gedeelte, een oplistings van de voorziene en/of uitgevoerde werken, een gedetailleerd tijdschema en offertes en/of facturen. Een vrijstellingsperiode van maximum één jaar, welke éénmalig kan verlengd worden met één jaar, lijkt billijk voor dergelijke werkzaamheden.*
- *Naar analogie van de renovatienota wordt ook de vrijstellingsperiode van de stedenbouwkundige vergunning beperkt om ook die bouwheren aan te moedigen om zo snel mogelijk werk te maken van de vergunde werken. De vrijstelling wordt in deze wel open getrokken naar alle stedenbouwkundige vergunningen en is niet langer uitsluitend van toepassing voor de vergunningen met stabiliteitswerken; dit om beter aan te sluiten met de regeling inzake de renovatienota.*
- *Een vrijstelling onbeperkt in de tijd voor eigenaars van één enkel woning voldoet niet aan de bedoeling van het decreet om leegstaande woningen terug op de markt te brengen; het is aangewezen dat - zoals bij de meeste andere vrijstellingen - deze vrijstelling beperkt wordt in tijd.*

Artikel 1

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse 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 artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet. Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet. Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet.

§ 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 gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 2

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende 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 en/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 in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht, dient de **instrumenterend ambtenaar** de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij/zij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht en zijn(hun) eigendomsaandeel,
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris,
- 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. Hij of zij blijft ook als belastingschuldige beschouwd totdat de overdracht gemeld is.

Artikel 3

§1. Voor panden die in het gemeentelijk leegstandsregister zijn opgenomen na 20 december 2013, bedraagt de belasting:

- 1) 2.200 € voor een leegstaand gebouw ;
- 2) voor een leegstaande woning:
 - 2.200 € voor een eengezinswoning;
 - 170 € voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
 - 660 € voor elke andere woning dan deze hierboven vermeld.

-> Ter verduidelijking:

- Een individueel leegstand appartement binnen een appartementsgebouw wordt aanzien als een "andere woning"; de zakelijk gerechtigde zal dus na verloop van 12 maanden opname in het leegstandsregister een belasting van 660 euro verschuldigd zijn.
- Een volledig leegstaand appartementsgebouw wordt aanzien als een leegstaand gebouw + X aantal leegstaande woningen -> bv: een appartementsgebouw van 6 wooneenheden staat volledig leeg; de belasting na één jaar in het leegstandsregister bedraagt: 2.200 euro (gebouw) + (6 * 660 euro (6 woonunits)) = 6.160 euro (eventueel nog te indexeren).

Bij elke bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op in het leegstandsregister staat opgenomen, verhoogt de belasting met 25% (van het bedrag dat verschuldigd was voor het daaraan voorafgaand aanslagjaar).

§2. Voor panden die in het gemeentelijk leegstandsregister zijn opgenomen vóór 20 december 2013, bedraagt de belasting :

- 1) 1.100 € voor een leegstaand gebouw;
- 2) voor een leegstaande woning:
 - 1.100 € voor een eengezinswoning;

- 85 € voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 330 € voor elke andere woning dan deze hierboven vermeld.

(Indien de belasting op de betrokken woning of het betrokken gebouw welke geïnd werd in 2014 - rekening houdende met de jaarlijkse toename - lager zou gelegen hebben dan 2.200 euro, dan is dit belastingsbedrag opgetrokken naar 2.200 euro.)

Bij elke bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat opgenomen, verhoogt de belasting met 25% (van het bedrag dat verschuldigd was voor het daaraan voorafgaand aanslagjaar).

Artikel 4

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachthouder is van enkel de woning waarop deze belasting betrekking heeft en dus geen zakelijk recht heeft op één of meerdere andere woningen in België of het buitenland.

Voor de vrijstellingen die op basis hiervan worden toegekend na de inwerkingtreding van dit reglement zal de geldigheidsduur van deze vrijstelling beperkt zijn tot de eerste 3 jaar volgende op de opname in het leegstandsregister.

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling; de vrijstelling geldt voor een periode van max. 3 jaar na de inschrijving in de ouderenvoorziening of opname in de instelling.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; de vrijstelling geldt voor een periode van max. 3 jaar na de datum van de gerechtelijke beslissing.

4° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Vanaf de in werking treding van dit reglement geldt deze vrijstelling niet voor overdrachten aan:

- **vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;**
- **VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.**

De bewijslast voor hoger vermelde vrijstellingen rust steeds bij de belastingplichtige.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.

5° 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. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingsplichtige.

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingsplichtige.

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken en sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.

Vanaf de in werking treding van dit reglement zullen (nieuw) vrijstellingen op basis stedenbouwkundige vergunningen echter beperkt worden tot één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning. Deze termijn kan door het college éénmalig verlengd worden met één jaar; hiertoe dient de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek te richten aan het college waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat er wel degelijk aanvang genomen is met de uitvoering van de vergunde werken. De belastingsplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...).

De vrijstelling zal kunnen ingeroepen worden op basis van alle stedenbouwkundige vergunningen voor verbouwen en slopen aan de woning en is voor die (nieuwe) vrijstellingen niet beperkt tot stabiliteitswerken en sloopwerkzaamheden.

8° gerenoveerd wordt op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota met minstens volgende elementen:

- een plan en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- een overzicht van de voorziene en/of reeds uitgevoerde werken;
- een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling gaat vanaf de goedkeuring van de renovatienota door het college en geldt voor een termijn van één jaar. Deze termijn kan door het college éénmalig verlengd worden met één jaar; hiertoe dient de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek te richten aan het college waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden. De belastingsplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...).

9° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode. De bewijslast hiervoor rust steeds bij de belastingsplichtige.

10° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

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, 3, 4, 6 tot en met 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 9

Het belastingsreglement voor het leegstandsregister zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 18 december 2014, wordt door dit reglement dd° 28 april 2016 opgeheven en vervangen.

Artikel 10

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.