

# BELASTINGREGLEMENT



Kortenaak

## BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 3 december 2018

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 december 2018

AANSLAGJAAR

2019

GEMEENTE KORTENAKEN

## **INHOUD**

Overwegend gedeelte .....	2
Beschikkend gedeelte .....	3
Artikel 1 /Aanslagjaar .....	3
Artikel 2 /Belastbaar feit en grondslag .....	3
Artikel 3 /Belastingplichtige .....	3
Artikel 4 /Belastingtarief .....	4
Artikel 5 /Betaaltermijn .....	4
Artikel 6 /Belastingvrijstellingen .....	4
Artikel 7 /Wijze van invordering .....	5
Artikel 8 /Bezwaarprocedure .....	6
Artikel 9 /Bekendmaking .....	7
Artikel 10 /Inwerkingtreding .....	7

## OVERWEGEND GEDEELTE

Gelet op artikelen 41, 162 en 170, §4 van de grondwet;

Gelet op artikel 42, §3, 186 en 187 en de artikelen 248 tot en met 264 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 40 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, met ingang vanaf 1 januari 2019;

Gelet op 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;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het voorziene budget met budgettaire sleutel 73740000/002000;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 24 tot en met artikel 30, hierna genoemd het Heffingsdecreet;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Gelet op de gecoördineerde omzendbrief gemeentefiscaliteit BB2011/01.

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Overwegende dat de gemeenteraad op 22 december 2009 het besluit op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van leegstand goedkeurde. Dit besluit werd gewijzigd in de respectievelijke zittingen van 25 mei 2010, 25 januari 2011 en 24 januari 2013;

Overwegende dat sinds 2011 de gemeenteraad een heffing op leegstaande woningen en gebouwen heeft ingevoerd;

Overwegende dat door het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen alle verwijzingen naar het Decreet Grond- en Pandenbeleid moeten worden geschrapt, behalve artikel 2.2.6;

Overwegende dat de verplichting om een leegstandsregister bij te houden is geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen. Ook wat betreft leegstandsheffing krijgen de lokale besturen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden geschrapt. Door deze wijzigingen krijgen de gemeenten volle verantwoordelijkheid in het leegstandsbeleid. De lokale besturen hebben de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, kunnen ze zelf bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De Vlaamse overheid beperkt zicht tot het bepalen van het strategisch kader voor hoofdlijnen voor leegstand.

Overwegende dat de verhuur- en verkoopprijzen van woningen hoog zijn en voor veel mensen huren of kopen moeilijk betaalbaar wordt. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het heffen van een belasting op leegstaande woningen, zullen de eigenaars gestimuleerd worden om deze te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

Na beraadslaging, besluit de gemeenteraad:

## BESCHIKKEND GEDEELTE

### ARTIKEL 1 /AANSLAGJAAR

Dit belastingreglement is van toepassing op aanslagjaar 2019, zijnde het kalenderjaar 2019 waarop de aanslag gevestigd wordt.

### ARTIKEL 2 /BELASTBAAR FEIT EN GRONDSLAG

§ 1. Er wordt voor het aanslagjaar 2019 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1 van het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 maart 2017.

§ 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 3 /BELASTINGPLICHTIGE

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de interlokale vereniging Hartje Hageland, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

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 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.

#### ARTIKEL 4 /BELASTINGTARIEF

De basisbelasting bedraagt:

- € 990,00 voor een woning of gebouw

Dit bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2009. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

#### ARTIKEL 5 /BETAALTERMIJN

De belasting dient 2 maanden na verzending van het aanslagbiljet betaald te worden. 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 en de latere wijzigingen.

#### ARTIKEL 6 /BELASTINGVRIJSTELLINGEN

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

2° de belastingplichtige die volle eigenaar is van meer dan één enkele woning. Deze vrijstelling geldt gedurende één jaar volgend op de datum van de eigendomsverwerving;

3° de belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst, ook al is de authentieke akte nog niet verleden.

Deze vrijstelling geldt gedurende het eerste jaar volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst;

4° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïntariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, die tijdelijk of permanent in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische of penitentiaire instelling, of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar van het verblijf in een erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis;

5° de belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïntariseerde woning die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt ook voor de verlengde minderjarige en voor hen die onder bewindvoering staan.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerst drie jaar van de periode die wordt aangegeven door de gerechtelijke beslissing.

## *Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen*

§ 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.

Deze vrijstelling geldt gedurende vijf jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

2° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

Deze vrijstelling geldt gedurende de volledige duur van bescherming als monument;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° 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. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;

6° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van € 5000,00 gedaan werd en dat onder de volgende categorieën valt :

**Categorie 1: structurele elementen:** werken aan muren, vloeren, plafonds

**Categorie 2: dak:** volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning

**Categorie 3: buitenschrijnwerk:** de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk

**Categorie 4: technische installaties**

- a. plaatsing van een verwarmingsketel
- b. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie
- c. de hele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandregister.

Deze vrijstelling kan tot twee maal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd;

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden;

## *Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen*

10/1 De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

10/2 Aanslagen ten laste van overleden belastingplichtigen worden ingekohierd op hun naam, voorafgegaan van het woord "Nalatenschap".

Als een onroerend goed in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere belastingplichtigen, wordt de aanslag ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van hen, gevolgd door de vermelding "en rechthebbenden".

10/3 Het kohier is uitvoerbaar tegen elk van de belastingschuldigen in de mate dat de aanslag te hunnen laste kan worden ingevorderd op grond van het gemeen recht of op grond van de bepalingen opgenomen in dit belastingreglement.

Het kohier is uitvoerbaar tegen de personen die er niet zijn in opgenomen in de mate zij gehouden zijn tot de betaling van de belastingschuld op grond van het gemeen recht of op grond van de bepalingen opgenomen in dit belastingreglement.

### ARTIKEL 8 /BEZWAARPROCEDURE

Op dit artikel zijn de bepalingen van artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 van toepassing.

Elk bezwaarschrift dient gericht te worden aan de beroepsinstantie, in deze:

College van burgemeester en schepenen Dorpsplein 35 3470 Kortenaeken
--

Om ontvankelijk te zijn moet het bezwaarschrift schriftelijk ingediend worden, ondertekend en gemotiveerd te zijn door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger. Het bezwaarschrift moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift, een opgave van de feiten en de middelen vermelden.

Het bezwaar dient binnen een termijn van 3 maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet, ingediend worden. Alle bezwaren die na deze termijn ingediend worden, worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Indien de belastingplichtige dat wenst, kan hij/zij gehoord worden. De vraag om een hoorzitting dient in het bezwaarschrift gesteld te worden.

De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen stuurt uiterlijk 15 werkdagen na indiening van het bezwaarschrift, een bewijs van ontvangst van het bezwaarschrift naar de belastingplichtige. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

De beroepsinstantie zal de gemotiveerde beslissing binnen een termijn van zes maanden aangetekend overmaken aan de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.

Indien de indiener van het belastingbezwaarschrift een beslissing omtrent het bezwaarschrift ontvangt en hier niet mee akkoord gaat, dan kan deze beslissing aangevochten worden bij de Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven (Smoldersplein 5, 3000 Leuven). Dit moet steeds gebeuren binnen de drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing.

#### ARTIKEL 9 /BEKENDMAKING

Dit belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones.

Op de gemeentelijke webstek wordt dit reglement gepubliceerd op <https://www.kortenaken.be/beleid-bestuur/notulen-en-reglementen/> met vermelding van de datum waarop het door de gemeenteraad aangenomen werd.

#### ARTIKEL 10 /INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2019.

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen inzake deze belasting.

---