

# BELASTINGREGLEMENT



Kortenaak

## BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 18 november 2019

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 november 2019

AANSLAGJAREN

2020-2025

GEMEENTE KORTENAKEN

## **INHOUD**

Overwegend gedeelte .....	2
Beschikkend gedeelte .....	3
Artikel 1 /Heffingstermijn .....	3
Artikel 2 /Belastbaar feit en grondslag .....	3
Artikel 3 /Belastingplichtige .....	3
Artikel 4 /Belastingtarief .....	4
Artikel 5 /Belastingvrijstellingen .....	4
Artikel 6 /Betaaltermijn .....	5
Artikel 7 /Wijze van invordering .....	6
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 40 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen;

Gelet op het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

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

Gelet op het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen;

Gelet op het Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, met latere wijzigingen;

Gelet op de Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

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

Overwegende dat de gemeenten beschikken over een grondwettelijk gewaarborgde fiscale autonomie die hen toelaat om binnen de grenzen van de door de wetgever opgelegde beperkingen en onder controle van de toezichhoudende overheid, gelijk welke materie aan een belasting te onderwerpen;

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;

## *Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen*

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;

Overwegende dat er in bepaalde situaties vrijstellingen worden voorzien om de eigenaars de kans te geven om het pand terug op de woningmarkt te brengen;

Na beraadslaging, besluit de gemeenteraad:

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

#### **ARTIKEL 1 /HEFFINGSTERMIJN**

Dit belastingreglement is van toepassing op de aanslagjaren 2020-2025, zijnde de kalenderjaren 2020-2025 waarop de aanslag gevestigd wordt.

#### **ARTIKEL 2 /BELASTBAAR FEIT EN GRONDSLAG**

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020-2025 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. Met zakelijk gerechtigde wordt bedoeld de houder van: a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht, c) het vruchtgebruik.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of van 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. 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 OOST, 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 zijneigendomsaandeel;
- 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 /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;

### ARTIKEL 6 /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 7 /WIJZE VAN INVORDERING

7/1 De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

7/2 Aanslagen ten laste van overleden belastingplichtigen worden ingekohierd op hun naam, voorafgegaan van het woord "Nalatenschap" en eventueel gevolgd met de vermelding van de persoon of personen die zich aan de administratie der directe belastingen hebben bekendgemaakt als erfgenaam, legataris, begiftigde of bijzondere lasthebber.

De identiteit van die personen wordt omstandig vermeld. Wanneer een van de erfgenamen formeel is aangewezen om de nalatenschap te vertegenwoordigen, geschiedt de inkohiering als volgt: "Nalatenschap X ..., de erfgenamen vertegenwoordigd door...".

7/3 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".

7/4 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 deze bezwaarprocedure zijn de bepalingen van artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen, van toepassing.

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

College van Burgemeester en Schepenen Dorpsplein 35 3470 Kortenaken
---

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

Het bezwaarschrift 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 bezwaarschriften die na deze termijn ingediend worden, worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger 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 kalenderdagen na indiening van het bezwaarschrift, een bewijs van ontvangst van het bezwaarschrift naar de belastingschuldige. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

## *Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen*

De beroepsinstantie zal de gemotiveerde beslissing binnen een termijn van 6 maanden vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift aangetekend overmaken aan de belastingschuldige.

Indien de indiener van het bezwaarschrift 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

Het belastingreglement wordt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

### ARTIKEL 10 /INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2020.

---