

## Belasting op onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2019

Bekendgemaakt op [www.maldegem.be](http://www.maldegem.be) op 19 december 2019

### **Juridische gronden**

- Artikelen 41, 162 en 170 §4 Grondwet
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikel 28 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat dit punt in openbare zitting behandeld wordt.
- Artikel 40 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de gemeentelijke aangelegenheden.
- Artikel 40 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt.
- Artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat volgende bevoegdheden niet aan het college van burgemeester en schepenen kunnen worden toevertrouwd:  
14° het vaststellen van gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. En latere wijzigingen.
- Artikel 3.2.5 tot en met 3.2.16 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Het reglement belasting op onbebouwde kavels in niet-vervallen verkaveling zoals goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 26 november 2015.

### **Argumentatie**

- Het gemeentebestuur van Maldegem acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan; dit in het kader van betaalbaar wonen en van het benutten van de beschikbare bouwmogelijkheden in de gemeente.
- Door de invoering van een activeringsheffing kan het gemeentebestuur de eigenaars van onbebouwde kavels aansporen om deze gronden toch te gaan ontwikkelen en/of op de markt te brengen.
- De financiële toestand van de gemeente.

### **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 2020 tot en met 2025 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: 500,00 euro per kavel.

Ter verduidelijking:

in geval van 3 kavels in eigendom bedraagt het belastingsbedrag 1.500,00 euro (3 keer 500 euro)

In geval van 11 kavels in eigendom bedraagt het belastingsbedrag 5.500,00 euro (11 keer 500 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 3 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) Een vrijstelling beperkt tot 1 onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
  - 1° Het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
  - 2° Het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.

§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. Een belastingplichtige is vrijgesteld van de in § 1 voorgeschreven aangifteplicht, op voorwaarde dat de gemeente beschikt over de relevante gegevens op basis van een aanslag die werd gevestigd voor een vorig aanslagjaar op basis van een tijdig ingediend aangifteformulier voor dat aanslagjaar. De gemeente zal de aanslag in dat geval vestigen op basis van de haar gekende gegevens.

§3. Bij gebreke van een aangifte of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden ingekohierd 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 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.