



Gemeenteraad
18/12/2023

Algemeen Bestuur – Belastingen – Wijziging belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Aanwezig

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Jonas Deilgat, Erik Goethals, Kristof Hebbrecht, Meike Van Grembergen

Verontschuldigd

Marc Windey, Eglantina Bodurri

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 41 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 houdende de wijziging van het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen en belasting op de leegstand van woningen en gebouwen

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 mei 2023 aangaande de opmerking van ABB inzake de toepassing van opschorting in belastingreglementen

MOTIVERING

Op 13 april 2023 formuleerde de afdeling Lokale Financiën van het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) een aantal opmerkingen aangaande de belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen en op leegstaande gebouwen met een economische functie die door de gemeenteraad van 28 november 2022 werden aangenomen.

In deze belastingreglementen is voorzien in een procedure opschorting van de belasting. In die zin dat de belasting wel wordt ingekohierd, maar waarbij het verzenden van het aanslagbiljet wordt uitgesteld tot na een controle blijkt of aan de voorwaarden voor de opschorting werd voldaan. Volgens ABB kan de opschortingstechniek niet toegepast worden voor de inning van een gemeentebelasting. In plaats daarvan kan geopteerd worden voor vrijstelling. ABB adviseerde om de tekst van de belastingreglementen aan te passen.

ABB kon akkoord gaan dat de gewijzigde belastingreglementen ingaan op 1 januari 2024.

De opschortingstechniek is niet enkel opgenomen in de belastingreglementen die nu door ABB geïndiceerd worden, maar ook in andere belastingreglementen die eerder door de gemeenteraad werden aangenomen.

Opschorting is opgenomen in de volgende belastingreglementen:

- reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen;
- reglement registratie van een belasting op gebouwen met een economische functie;
- reglement belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- reglement belasting op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen;
- reglement belasting op verwaarlozing woningen en gebouwen.

Voorstel van aanpassing van het belastingreglement:

Door gebruik te maken van de opschortingstechniek konden eigenaars die renovatiewerken uitvoeren in hun pand voorwaardelijk vrijgesteld worden van de belasting. Dit stimuleerde eigenaars om hun pand te renoveren. De voorwaardelijkheid moest misbruik voorkomen van eigenaars die een belasting probeerden te ontlopen, zonder effectief hun pand te renoveren. Door de opschortingstechniek kon de belasting in deze gevallen alsnog geïnd worden.

In het voorstel van wijziging wordt blijvend voorzien in vrijstellingen voor eigenaars die renovatiewerken uitvoeren. Op deze manier worden eigenaars gestimuleerd om actie te ondernemen en verhoogt de kwaliteit van het (woning)patrimonium. De voorwaarden die aan de vrijstellingen gekoppeld zijn, moeten controle op de effectieve voortgang van de werken mogelijk maken.

In het belastingreglement wordt de paragraaf in verband met de opschorting van de inning van de belasting wegens renovatie vervangen door vijf nieuwe vrijstellingen:

- Vrijstelling aanvraag omgevingsvergunning: vrijstelling van één aanslagjaar vanaf de aanvraag omgevingsvergunning volledig en ontvankelijk is.
- Vrijstelling omgevingsvergunning: gaat in na de start van de werken voor maximaal twee aanslagjaren. Deze vrijstelling geldt niet voor sloop en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatie.
- Vrijstelling voor renovatie: gaat in na de start van de werken voor maximaal twee aanslagjaren. Deze vrijstelling is enkel bedoeld voor grondige renovatiewerkzaamheden die een einde maken aan de belastbare toestand. Het louter herstellen van gebreken komt niet in aanmerking voor deze vrijstelling. Niet cumuleerbaar met de vrijstelling omgevingsvergunning.
- Vrijstelling voor renovatietraject met het oog op sociale verhuur: deze vrijstelling moet eigenaars stimuleren om hun woning te renoveren om deze nadien sociaal te verhuren via de woonmaatschappij. De vrijstelling geeft eigenaars de nodige tijd om het renovatietraject uit te werken met een organisatie die instaat voor de begeleiding van het renovatietraject.
- Vrijstelling voor renovatie van sociale woningen: vooraleer een sociale woning gerenoveerd kan worden, dienen de initiatiefnemers een procedure te doorlopen (o.a. om de nodige subsidies te verkrijgen). Hierdoor kan de renovatie van de sociale woning nog niet onmiddellijk opgestart worden. De vrijstelling gaat in van zodra een dossier (renovatietoets) is ingediend.

Daarnaast worden overgangsbepalingen voorzien voor toegekende opschortingen. In het voorstel wordt voorzien in een uitdoofscenario, waarbij toegekende opschortingen blijven behouden voor de aanslagjaren 2024 en volgende. Het uitdoofscenario is in het licht van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel het meest billijk. Op deze manier wordt niet teruggekomen op een eerder toegekend voordeel. Belastingplichtigen die eerder genoten van een opschorting, kunnen, in zoverre de looptijd van de toegekende opschorting meer bedraagt dan twee aanslagjaren, geen beroep meer doen op een vrijstelling in het nieuwe reglement.

We wensen tevens enkele vrijstellingsgronden te schrappen:

Artikel 4, §1, 4. voorziet in een vrijstelling voor houders van het zakelijk recht die een opschorting van de verkrottingsheffing hebben verkregen. De verkrottingsheffing of Vlaamse heffing ongeschikte en onbewoonbare woningen is echter niet meer van toepassing op grondgebied Eeklo aangezien de stad een eigen gemeentelijke heffing heeft op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Artikel 4, §2, 6. Voorziet in een vrijstelling indien het pand "leegstaat omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend". Deze vrijstelling verwijst naar overmacht. Belastingreglementen hoeven niet per se te voorzien in een vrijstelling wegens overmacht, aangezien overmacht een algemeen beginsel is. De belastingplichtige kan steeds overmacht inroepen, zelfs wanneer een belastingreglement er niet uitdrukkelijk in voorziet. Procedureel is het aangewezen om overmachtssituaties te beoordelen in het kader van een bezwaar tegen de belasting. De beslissing hierover komt dan toe aan het college van burgemeester en schepenen.

Tot slot zijn er enkele tekstuele aanpassingen en correcties aangebracht aan het reglement, o.a. schrappen van overbodige begrippen, verwijzingen naar wetten of decreten, ...

ADVIES

Het ontwerpreglement werd nagelezen door advocatenkantoor Doolaeye, Verbist & De Meyere. Hun opmerkingen werden verwerkt in de tekst.

FINANCIËLE VERANTWOORDING

De wijziging van opschorting naar vrijstelling heeft een impact op het budget. Een opgeschorte belasting wordt immers eerst ingekohierd en daarna, indien de voorwaarden zijn vervuld, oninbaar gesteld.

Een vrijstelling wordt niet ingekohierd. Het budgettair resultaat blijft echter gelijk.

We gaan ervan uit dat het gewijzigde belastingreglement slechts een beperkte impact zal hebben op het budgettair resultaat.

BESLISSING

Artikel 1

Het reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen aanslagjaren 2020 tot en met 2025, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 november 2022, wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 2

Het reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen - wijziging met ingang van 1 januari 2024, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, wordt goedgekeurd.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2024 en is geldig tot en met 31 december 2025, met name voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025.

Artikel 4

Dit reglement zal worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

STEMMING

Met 24 ja-stemmen en 1 onthouding.

Raadslid Erik Goethals heeft zich onthouden.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
algemeen directeur

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

 Ondertekend door
Meike Van Grembergen
Algemeen directeur
op 19/12/2023



Bijlage:

Reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen - wijziging met ingang van 1 januari 2024

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2023

Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Aanslagjaar**: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar).
2. **Administratie**: de administratieve eenheid van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
3. **Beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
4. **Bevoegde overheid**: het college van burgemeester en schepenen.
5. **Gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 1.3; §1,14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en met uitsluiting van een gebouw met economische functie dat onder de toepassing valt van het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie; Uitzondering hierop zijn de gebouwen die zich bevinden in de overgangsregeling zoals bepaald in artikel 8 van het 'reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen'
6. **Gebouw met een economische functie**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit zoals vermeld in artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995; dat niet valt onder het belastingreglement van de stad Eeklo op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten met een minimum oppervlakte van 5 aren.
7. **Kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
8. **Leegstandsregister**: het stedelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
9. **Opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
10. **Ramp**: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
11. **Verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

12. Vlaamse Codex Wonen van 2021: het gecodificeerd decreet van 17 juli 2020 over het Vlaamse woonbeleid.

13. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande .

14. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 1 – Belastbaar feit en heffingstermijn

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister te rekenen vanaf de opnamedatum.

§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 leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 2 – 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. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Diegene die het zakelijk recht overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning/het overgedragen gebouw.

De zakelijk gerechtigde kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

Bij het uitblijven van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht beschouwd als belastingplichtige voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3. Tarief van de belasting en berekeningsgrondslag

§1. De belasting bedraagt:

- 1.500 euro per woongelegenheden (kamer / studio of appartement)
- 3.000 euro voor een woning
- 3.000 euro voor een gebouw

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.

§2. Indien de woning of het gebouw meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

voor het tweede jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 25%

voor het derde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 50%

voor het vierde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 75%

vanaf het vijfde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 100%

	basisbelasting eerste jaar	basisbelasting tweede jaar (eerste jaar + 25%)	basisbelasting derde jaar (eerste jaar + 50%)	basisbelasting vierde jaar (eerste jaar + 75%)	basisbelasting vijfde en volgende jaren (eerste jaar + 100%)
woning	€ 3.000	€ 3.750	€ 4.500	€ 5.250	€ 6.000
gebouw	€ 3.000	€ 3.750	€ 4.500	€ 5.250	€ 6.000
woongelegenheid	€ 1.500	€ 1.875	€ 2.250	€ 2.625	€ 3.000

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of gebouw is opgenomen in het leegstandsregister wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning of gebouw.

§4. Gezien de in het verleden doorgevoerde verdubbeling van de tarieven wordt volgende regeling aangenomen:

alle panden die in het stedelijk leegstandsregister zijn opgenomen vóór 31 december 2019, starten met ingang van het aanslagjaar 2020 opnieuw bij de basisbelasting eerste jaar.

§5. Vanaf het aanslagjaar 2020 worden de bedragen, vermeld in dit artikel, gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

De jaarlijkse indexatie gebeurt via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

$$\text{belasting aanslagjaar X} = \frac{\text{basisbelasting aanslagjaar X} * \text{index november (X-1)}}{\text{Index november 2019}}$$

Artikel 4 – Vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:

1. Indien hij op de verjaardag van de registratie in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd tot de opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis.
2. Indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum twee jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.
3. Indien hij minder dan een jaar een zakelijk recht op de woning of het gebouw heeft op de verjaardag van de registratie. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
- o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel;

§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 of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Die krachtens het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling.
4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
5. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks- of verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.

§3. Van de belasting is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die een volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de betrokken woning of het gebouw heeft ingediend. De vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar en gaat in op de datum van de volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring. Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal eenmaal beroep doen op deze vrijstelling.

2° De belastingplichtige die voor de woning of het gebouw een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft bekomen en waarvoor de werken in uitvoering van de omgevingsvergunning effectief gestart zijn.

Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling dient de start van de werken gemeld te worden in het omgevingsloket. Controle op de effectieve start en voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling geldt niet indien de omgevingsvergunning enkel betrekking heeft op sloop.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de start van de werken is gemeld in het omgevingsloket. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 4, §3, 3°

3° De belastingplichtige die de woning of het gebouw grondig renoveert en niet-vergunningsplichtige werken uitvoert.

De werkzaamheden die in aanmerking komen voor deze vrijstelling moeten een einde kunnen maken aan de belastbare toestand.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de aanvraag volledig is. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

De vrijstelling kan aangevraagd worden na de effectieve start van de renovatiewerken. De aanvrager dient in de aanvraag een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat minstens de volgende gegevens/stukken dient te bevatten:

- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de al uitgevoerde werken/nog uit te voeren werken die een einde kunnen maken aan de belaste toestand;
- facturen van reeds uitgevoerde werken en/of facturen van aangekochte materialen;
- een fotoreportage van de uitgevoerde werken

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 4, §3, 2°.

4° De belastingplichtige die beroep doet op een organisatie om de woning te renoveren met het oog op sociale verhuur volgens artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de datum waarop een overeenkomst is afgesloten met de organisatie die het renovatietraject met het oog op sociale verhuur uitvoert.

5° De belastingplichtige die investeert in de renovatie, verbetering of aanpassing van een sociale woning en hiervoor een renovatietoets heeft aangevraagd. De vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de indiening van de renovatietoets in uitvoering van artikel 2.33/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§4. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaannde bewijsstukken in te dienen bij de administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

De vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

Als een onderzoek op stukken niet volstaat wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de vrijstelling geweigerd.

§5. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 en §3 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op de woning of het gebouw.

§6. De vrijstelling heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de belasting berekend worden op basis van de opnamedatum.

Artikel 5 – Wijze van inning

De belasting wordt bij wege van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden vanaf de datum van verzending van het aanslagbiljet. De bepalingen inzake de verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting van toepassing zoals betreffende het WIB 1992.

Artikel 6 – Bezwaar

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 7 – Verwijzingsregel

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn van overeenkomstige toepassing:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 8 - Overgangsbepaling voor gebouwen met een economische functie opgenomen op de inventaris leegstaande gebouwen met economische functie onder het 'Reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie'

§1. Gebouwen die geïnventariseerd zijn op de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2019 en latere wijzigingen, en die kwalificeren als gebouw met een economische functie worden opgenomen op de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie' vanaf de inwerkingtreding van het reglement, met opnamedatum zoals bepaald onder artikel 4 van het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie'.

Bij wijze van overgangsmaatregel zullen deze gebouwen tot één jaar na opnamedatum zoals vermeld op de administratieve akte van de 'Inventaris leegstaande gebouwen met economische functie' opgenomen zijn op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie.

Na dit jaar worden deze gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister onder dit reglement.

Gebouwen die tijdelijk bij wijze van overgangsmaatregel zijn opgenomen op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder dit reglement, kunnen nooit gelijktijdig én voor eenzelfde inventarisatieperiode van 12 maanden worden onderworpen aan de belasting op leegstaande gebouwen en de belasting op leegstaande gebouwen met een economisch doel.

Artikel 9 – Overgangsbepaling voor toegekende opschortingen

§1. Er wordt in een uitdoofregeling voorzien voor de eerder toegekende opschorting van de inning van de belasting, voorzien in artikel 4, §3 van vorige belastingreglementen op de leegstand van woningen en gebouwen.

De belastingplichtige die een opschorting van de inning van de belasting toegekend kreeg op basis van het belastingreglement dat geldig was op het moment van de toekenning van de opschorting, behoudt de toegekende opschorting van de inning van de belasting voor de resterende toegekende looptijd en volgens de voorwaarden en modaliteiten voorzien in het desbetreffende reglement. Dit betekent dat er aangetoond moet worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

De opschorting van de inning van de belasting komt te vervallen indien:

- de stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd;
- het zakelijk recht van de woning of het gebouw wordt overgedragen zonder dat de stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.

§2. Belastingplichtigen die eerder genoten van een opschorting van de inning van de belasting op basis van artikel 4, §3 van vorige belastingreglementen op de leegstand van woningen en gebouwen, kunnen voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw geen beroep doen op de vrijstellingen voorzien in artikel 4, §3 van dit reglement en dit in zoverre de looptijd van de toegekende opschorting meer bedraagt dan twee aanslagjaren.

Artikel 10 - Kennisgeving toezicht

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 11 – Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2024 en is geldig tot en met 31 december 2025.