

STAD ZOUTLEEUW
VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD
UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD
VERGADERING VAN 28/02/2017

Aanwezig : Annita Reniers, voorzitter Boudewijn Herbots, burgemeester Viki Tweepenninckx, Gaston Pulinckx, Nico Jordens, Ilse Beelen, Etienne Wouters, schepenen Jos Ceyssens, André Stiers, Roger Mertens, Paul Mathues, Sandra Hendrickx, Annick Vanacken, Wendy Heeren, Hilda Vandevelde, John Swinnen, Michel Boyen, Philip Van den Bossche, Freddy Minschart, raadsleden Sandra Blockx, stadssecretaris	2017
Dienst/referte : Financiële dienst Dossierbeheerder: Groven Martine	
Onderwerp : Belasting op de leegstand van gebouwen en woningen	

Gelet op het gemeentedecreet van 15/07/2005 en latere wijzigingen;
 Gelet op de grondwet, inzonderheid de artikelen 10, 11 en 172;
 Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie-en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
 Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond-en pandenbeleid, zoals nadien gewijzigd;
 Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 25/02/2014 houdende de goedkeuring van de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen;
 Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 22/04/2014 houdende de de aanpassing van artikel 3 van het raadsbesluit van 25/02/2014;
 Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 20/12/2016 houdende de goedkeuring van het reglement leegstandsregister, inzonderheid de bepalingen betreffende de registratie en indicaties van leegstand;

Overwegende dat in artikel 4 § 2, 8° van het raadsbesluit van 25/02/2014 bepaald wordt dat vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning onder het zakelijk recht valt met als houder een sociale huisvestingsmaatschappij die door de VMSW erkend is, een autonoom gemeentebedrijf, een gemeente of een OCMW;
 Overwegende dat deze vrijstelling kon toegekend worden op basis van de vorige regelgeving;
 Overwegende dat het niet belasten van een sociale huisvestingsmaatschappij die door de VMSW erkend is en een autonoom gemeentebedrijf zonder objectieve en redelijke verantwoording intussen beschouwd wordt als een schending van het gelijkheidsbeginsel;
 Overwegende dat het om deze redenen wenselijk is artikel 4 § 2, 8° te schrappen uit het raadsbesluit van 25/02/2014;
 Overwegende dat het bijhouden van het leegstandsregister een autonome keuze van de gemeenten wordt;
 Overwegende dat de bepalingen in een afzonderlijk reglement worden opgenomen, dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad in zitting van 20/12/2016;
 Overwegende de financiële toestand van de gemeente;
 Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;
 Na beraadslaging;

BESLUIT :
 Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 :
 De beslissingen van de gemeenteraad van 25/02/2014 houdende goedkeuring van de belasting op de leegstand van gebouwen en woningen en van 22/04/2014 houdende goedkeuring aanpassing van artikel 3 van het raadsbesluit van 25/02/2014 worden opgeheven met ingang van het nieuw belastingreglement.

Art. 2 :

STAD ZOUTLEEUW VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 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.

Art. 3 :

§ 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 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 gemeente, 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.

Art. 4 :

De belasting bedraagt €1000 voor een leegstaande woning of gebouw.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting €1250.

Vanaf de derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden bedraagt de belasting €1500.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Art. 5 :

§ 1. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld :

1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning en die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht (eigendomsverwerving).

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor drie jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.

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

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan :

- a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap,
- b) bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament,
- c) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

STAD ZOUTLEEUW VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD

De belastingplichtige kan een persoonsgebonden vrijstelling, zoals opgesomd in § 1, slechts éénmaal aanvragen, en dit voor slechts één woning of één gebouw.

§ 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.
- 4° 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.
- 5° 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 drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
- 6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor bouw- of verbouwingswerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.
- 7° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van een jaar volgende op de datum van goedkeuring aanvraag tot vrijstelling, ingediend door de belastingplichtige die de renovatie uitvoert. Deze vrijstelling kan tot tweemaal verlengd worden voor een periode van een 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:

- foto's waarop de vooruitgang der werken duidelijk waar te nemen is,
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken,
- kopie van facturen van de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of indien werken in eigen beheer facturen van aangekochte materialen of een combinatie van beiden.

Uitsluitend de voornoemde vrijstellingen in dit artikel kunnen worden toegepast.

Art. 6 :

De aanvraag tot vrijstelling van belasting dient te gebeuren voor het verstrijken van elke termijn van twaalf maanden na opname in het gemeentelijk leegstandsregister. Eens een termijn van twaalf maanden na opname in het gemeentelijk leegstandsregister is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing. In dit stadium kan voor de voorbije termijn geen vrijstelling van belasting meer worden aangevraagd, maar kan er enkel nog een bezwaar tegen de belasting worden ingediend zoals beschreven in art. 9.

Aanvragen tot vrijstelling worden vergezeld van de nodige bewijsstukken via aangetekend schrijven of via afgifte tegen ontvangstbewijs ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Art. 7 :

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

Art. 8 :

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

Art. 9 :

De belastingplichtige kan tegen deze belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend. De indiening kan gebeuren door aangetekende verzending of door overhandiging.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en 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.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Art. 10 :

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 bis 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.

Art. 11 :

STAD ZOUTLEEUW
VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD

Deze verordening treedt in werking op 01/01/2017.

Aldus gedaan in vergadering datum als hierboven.

(w.g.)
De stadssecretaris,
Sandra Blockx.

(w.g.)
De voorzitter,
Annita Reniers.

Voor eensluidend uittreksel,
06/12/2018

De wnd. algemeen directeur,

De burgemeester,



Sandra Blockx

Boudewijn Herbots