

---

**OPSCHRIFT**

**Vergadering van** 13 september 2016

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00865

**Onderwerp:**

**Belastingreglement op de tweede verblijven voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 -  
Wijziging**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het belastingreglement op de tweede verblijven te wijzigen met ingang van 1 januari 2017. De voorstellen tot wijziging betreffen o.a. het toevoegen en verfijnen in artikel 2 van begripsomschrijvingen, het toevoegen in artikel 3 van de verplichting om een conformiteitsattest voor te leggen voor toepassing van het verlaagd tarief en dit met met ingang van 2019, het toevoegen van een bepaling ingeval van medeëigendom in artikel 4, verfijning van vrijstellingen in artikel 5 specifiek voor de punten 6 en 8, het tekstueel verfijnen van de rubriek "aangifteplicht" in artikel 6 en het voorzien van het indienen van bezwaarschriften online.

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Bestemd voor:**

- Commissie Haven, Economie en Financiën

---

**DE GEMEENTERAAD**

---

**AANHEF**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de artikelen 42, § 3 en 43, § 2, 15°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Decreet van 30 mei 2008 inzake de vestiging en de invordering en de geschillenprocedure van provincie-en gemeentebelastingen.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- belastingreglement op de tweede verblijven 2016 (informatief)

- belastingreglement op de tweede verblijven miv 2017 (PDF-versie)
- belastingreglement op de tweede verblijven miv 2017 (Word-versie) (informatief)
- belastingreglement op de tweede verblijven miv 2017 - gearceerd (informatief)

---

## MOTIVERING

Het belastingreglement op de tweede verblijven werd laatst gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016. Dit gewijzigd reglement is van toepassing tot 2019.

De belasting heeft naast het financiële doel, uiteengezet in eerdere besluiten, eveneens als één van de nevendoele de vestiging van gezinnen in eengezins- en meergezinswoningen te faciliteren en de huisvesting van studenten in daartoe niet bestemde panden zoveel als mogelijk te ontmoedigen.

Op basis van een evaluatie van diverse casussen wordt voorgesteld volgende bepalingen te verfijnen en/of te wijzigen:

artikel 2 te wijzigen :

-bij de begripsomschrijving van tweede verblijf toe te voegen "...én die effectief wordt gebruikt."

In het verlengde van de voorgestelde verfijning van de definitie van leegstand in het leegstandsreglement waar elk effectief en niet-occasioneel gebruik wordt aanvaard als niet leegstand, wordt voorgesteld artikel 2 eveneens aan te passen. Door deze omschrijving kunnen discussies en het spanningsveld tussen dit reglement en het reglement op leegstaande woningen worden vermeden. Of dit effectief gebruik al dan niet stedenbouwkundig toegelaten is, is voor de toepassing van deze belastingreglementen niet relevant.

-toevoegen van begripsomschrijving van "zakelijk gerechtigde" zodat deze bepaling in geheel de tekst op eenzelfde wijze wordt geïnterpreteerd.

-toevoegen van de begripsomschrijving "studentenhuis" . Deze bepaling dient samengelezen te worden met de vrijstelling onder artikel 5 punt 8 inzake het vrijstellen van kamers en/of studio's in studentenhuisen alwaar uitsluitend of ten dele studenten zijn gehuisvest. Deze kamers/studio's in studentenhuisen zijn als dusdanig niet ingericht voor het vestigen van een hoofdverblijfplaats (vermits studenten in de regel geen hoofdverblijf houden in hun kamer/studio) en derhalve geen voorwerp uitmaken van het doel van de betrokken belasting. Dit alles kadert eveneens in de doelstelling om studentenverblijven maximaal te clusteren in panden die daartoe zijn uitgerust.

-toevoeging van een begripsomschrijving van sociale woonorganisaties.

-toevoeging van een begripsomschrijving voor totale vloeroppervlakte : verwijzing naar het Besluit van de Vlaamse Regering dd 12 juli 2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

-artikel 3: om in aanmerking te komen voor het verlaagd tarief tbv 300 euro wordt als bijkomende voorwaarde een confirmiteitsattest gevraagd en dit met ingang van 2019. Het risico tot verhuur van woonegelegenheden die niet voldoen aan de stedenbouwkundige normering en aan de gewestelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen kan hierdoor tot een minimum worden herleid. Deze voorwaarde is substantieel op 1 januari 2019 om op die manier de eigenaars de tijd te geven dit attest te bekomen. Er wordt evenwel een periode van 2 maanden voorzien voorafgaand aan het aanslagjaar waarbij alle aanvragen voor een C-attest ook in aanmerking worden genomen voor zover zij resulteren in een C-attest.

-artikel 4: met verwijzing naar de begripsomschrijving "zakelijke gerechtigde" in artikel 2 . Bijkomend voorzien van een bepaling dat ingeval van medeëigendom elke niet vrijgestelde medeëigenaar belastingplichtige is dit in verhouding tot zijn aandeel in het tweede verblijf.

-artikel 5 rubriek Vrijstellingen

-punt 6 : beperking van de bestaande vrijstelling voor eigenaars van woningen die ingeval van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijven, tot een periode van twee jaar. Ingeval bewoners verhuizen naar een rusthuis of andere instellingen blijft hun woning vaak leegstaand achter waardoor de verwaarlozing alle kansen krijgt. Deze vrijstelling is beperkt tot 2 jaar gelet o.a. op het emotionele aspect die een eventuele verkoop van de woning met zich mee kan brengen. Dit geeft de vroegere bewoner tijdsruimte om de nodige regelingen te treffen om een langdurige leegstand van hun woning te voorkomen. Deze vrijstelling wordt evenwel niet verleend ingeval de betrokken woning terbeschikking wordt gesteld aan een persoon die er zijn domicilie niet neemt.

-punt 7 : weglaten van "...waarbij de eigenaar aan de huurder niet toestaat om de student daar te domiciliëren." dit conform het algemeen bouwreglement

-punt 8: samen te lezen met de begripsomschrijving van studentenhuis in artikel 2. betreft enkel een vrijstelling voor kamers en/of studio's in studentenhuisen alwaar studenten, ingeschreven in het hoger onderwijs, zijn gehuisvest.

-punt 11: uitbreiding van de vrijstelling met te koop aangeboden woningen. Het gaat hierover eenzelfde probleemstelling zoals de tehuurstellingen.

-artikel 6: verfijnen van de eerste paragraaf met toevoeging van de mogelijkheid van het online indienen van de aangifte voor zover in deze mogelijkheid is voorzien aangezien de ontwikkeling van het platform voor digitale aangiften 2e verblijven nog niet is afgewerkt. In de laatste drie paragrafen wordt de omschrijving van "voorstel van aangifte" verder verfijnd.

-artikel 10: toevoeging van de mogelijkheid om de bezwaarschriften online in te dienen.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Wijzigt het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

## artikel 2 "Begripsomschrijving"

- toevoeging tweede paragraaf na de woorden "...is ingediend" van de bepaling " én die effectief wordt gebruikt"

-toevoeging na tweede paragraaf van volgende bepalingen:

"Als zakelijk gerechtigde wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de (volle) eigendom,
- b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht
- c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik

-vervanging van omschrijving studentenhuis als volgt "Als een studentenhuis wordt beschouwd: een gebouw uitsluitend bestaande uit minstens twee kamers en gebeurlijke gemeenschappelijke ruimten en/of studio's die specifiek zijn gericht op de huisvesting van studenten. Dit gebouw moet eveneens voldoen aan de stedenbouwkundige normering én aan de gewestelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen inzake kamers en studio's geattesteerd door een conformiteitsattest. Het voorleggen van bedoeld conformiteitsattest (C-attest) betreft een substantiële voorwaarde met ingang van 1 januari 2019.

Aanvragen om een C-attest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste twee maanden vóór een aanslagjaar én voor zover die resulteren in een C-attest, worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar volgend op deze aanvraag.

Een appartement gelegen in een meergezinswoning wordt nooit beschouwd als een studentenhuis.

sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

-Onder totale vloeroppervlakte wordt begrepen, de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen zoals voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. "

**Artikel 2:**

Wijzigt het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

artikel 3 " berekeningsgrondslag en tarief"

-vervangen door volgende bepaling " De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per tweede verblijf op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting bedraagt :

a. 1.000 euro per tweede verblijf

b. 300 euro per tweede verblijf als de totale vloeroppervlakte kleiner is dan 80 m<sup>2</sup> én verhuurd en/of ter beschikking gesteld aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs én geattesteerd door een conformiteitsattest.

Het voorleggen van bedoeld conformiteitsattest betreft een substantiële voorwaarde voor het verkrijgen van het verlaagd tarief zoals vermeld in punt b en geldt met ingang van 1 januari 2019.

Aanvragen om een C-attest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste twee maanden vóór een aanslagjaar én voor zover die resulteren in de aflevering van een C-attest, komen eveneens in aanmerking voor het verlaagd tarief bedoeld in punt b. vanaf het aanslagjaar volgend op deze aanvraag."

**Artikel 3:**

Wijzigt het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

artikel 4 "Belastingplichtige"

-vervangen door volgende bepaling : "De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari houder is van het zakelijk recht van het tweede verblijf.

Ingeval van medeëigendom is iedere niet-vrijgestelde medeëigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in het tweede verblijf. Elke niet vrijgestelde medeëigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. "

**Artikel 4:**

Wijzigt het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

artikel 5 "vrijstellingen"-

-vervangen van eerste zin door : "Zijn vrijgesteld van belasting voor zover aan alle voorwaarden zijn voldaan op 1 januari van het aanslagjaar:"

-vervangen van punt 6 door volgende bepaling "6. de woning waarbij de zakelijk gerechtigde omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is behoudens wanneer die woongelegenheden verhuurd of ter beschikking gesteld is aan een perso(o)nen die aldaar niet is (zijn) gedomicilieerd. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit zijn woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder(s) van het zakelijk recht."

-vervangen van punt 7 door volgende bepaling : "grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die enkel verhuurd wordt aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs."

-vervangen van punt 8 door volgende bepaling "8. een kamer of studio gelegen in een studentenhuus zoals bepaald in artikel 2, én ter beschikking gesteld aan een student die ingeschreven is in het hoger onderwijs

- vervangen van punt 11 door volgende bepaling "11. een woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan in voorkomend geval het laatste huurcontract of de laatste inschrijving in het bevolkingsregister een einde nam gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar."

#### **Artikel 5:**

Wijzig het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

vervangen van artikel 6 door volgende bepaling :

"De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar een schriftelijke aangifte indienen voorzien van de noodzakelijke bewijsstukken, bij het stadsbestuur (Bedrijfsvoering – dienst Belastingen Botermarkt 1 te Gent) . Dit gebeurt op een door het stadsbestuur voorgeschreven formulier. De aangifte kan eveneens online ingediend worden via de website van de Stad Gent in zover in deze laatste mogelijkheid is voorzien <https://stad.gent/>

Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet spontaan dit formulier vragen aan de bevoegde administratie.(Dienst Belastingen, Woodrow Wilsonplein 1 te Gent)

Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze nà de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze nà de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De administratie kan aan de belastingplichtige een “voorstel van aangifte” bezorgen. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een “voorstel van aangifte” gaat.

Als de gegevens op dit “voorstel van aangifte” onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar dit “voorstel van aangifte” verbeterd en vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel tot aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

Als de gegevens op dit “voorstel van aangifte” overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier tegen 30 juni terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde “voorstel van aangifte”.

Alleen correcties van “voorstellen van aangiften” kunnen via e-mail (stadsbelastingen@stad.gent) worden ingediend. Andere vormen van doorsturen zoals elektronische toezending naar andere mailboxen van de Stad Gent zijn niet rechtsgeldig."

**Artikel 6:**

Wijzigt het reglement met als titel "Belastingreglement op de tweede verblijven" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017 :

-toevoegen onder artikel 10 van volgende bepaling "Het gemotiveerd bezwaarschrift kan ook online ingediend worden via <https://stad.gent/> binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel."

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Bedrijfsvoering - Dienst Belastingen**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34521 STOP Plannen, sturen, coördineren en verbeteren (DB)

---