

BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN WOONGEBIED

**Goedgekeurd door de gemeenteraad op
Bekendgemaakt op**

Belastbaar feit

Artikel 1 De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een belasting op de onbebouwde bouwgronden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een woongebied en palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust.

Begripsomschrijving

Artikel 2 Als woongebied wordt beschouwd alle zones met een woonbestemming volgens een geldend gewestplan of volgens een Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Als onbebouwde bouwgrond wordt beschouwd elk kadastraal perceel waarop op 1 januari geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming .

Ingeval de werken, ingevolge een stedenbouwkundige vergunning, wèl zijn aangevat moet de ruwbouw minstens over de gehele oppervlakte op het niveau van de vloerplaat van het gelijkvloers zijn opgericht om als bebouwd te worden beschouwd. De werken moeten eveneens een normaal verloop kennen.

Als een voldoende uitgeruste weg wordt beschouwd een weg met ten minste duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

Berekeningsgrondslag en tarief

Artikel 3 De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd voor een onbebouwde bouwgrond op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting is verschuldigd per onbebouwde bouwgrond. Wanneer de onbebouwde bouwgrond volledig in een woongebied ligt wordt de belasting berekend op de volledige oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond, los van de vraag of deze oppervlakte al dan niet volledig bebouwbaar is. Wanneer de onbebouwde bouwgrond niet volledig in een woongebied ligt wordt de belasting alleen berekend op het gedeelte van de oppervlakte gelegen in het woongebied.

Als oppervlakte geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de kadastrale legger.

Het tarief wordt bepaald als volgt:

- A. De belasting bedraagt 1,00 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond gedurende drie aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed.

Voor de belastingplichtigen die vóór 2014 eigenaar waren van een belastbaar onbebouwde bouwgrond is het tarief zoals bepaald in punt A van toepassing geldig voor drie aanslagjaren met ingang van 2014. Bij gelijke toestand wordt het tarief toegepast zoals verder bepaald in dit artikel.

De minimum aanslag bedraagt 250 euro per onbebouwde bouwgrond.

BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN WOONGEBIED

B. De belasting bedraagt 1,25 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond met ingang van het vierde aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is gebleven van eenzelfde belastingplichtige.

De minimum aanslag bedraagt 313 euro per kadastraal onbebouwd perceel.

C. De belasting bedraagt 1,50 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond met ingang van het zevende aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is gebleven van eenzelfde belastingplichtige.

De minimum aanslag bedraagt 375 euro per kadastraal onbebouwd perceel.

D. De belasting bedraagt 1,75 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond met ingang van het tiende aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is gebleven van eenzelfde belastingplichtige.

De minimum aanslag bedraagt 437 euro per kadastraal onbebouwd perceel

Elk gedeelte van een vierkante meter wordt steeds als een volledige vierkante meter beschouwd.

Belastingplichtige

Artikel 4

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat is de belastingplichtige de erfpachter of de opstalhouder.

Ingeval van vruchtgebruik is de belastingplichtige de naakte eigenaar.

Ingeval van medeëigendom is iedere niet-vrijgestelde medeëigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de onbebouwde bouwgrond.

Vrijstellingen

Artikel 5

van de belasting zijn vrijgesteld:

1. de natuurlijke personen en rechtspersonen die (mede)eigenaar zijn van één enkele onbebouwde bouwgrond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de drie aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
2. De eigenaars van onbebouwde bouwgronden die een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Deze vrijstelling kan door een eigenaar van een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.
3. De eigenaars van onbebouwde bouwgronden die gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar een stedenbouwkundige vergunning met een slooping van de bestaande constructie hebben bekomen. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Deze vrijstelling kan door de eigenaar van een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.
4. De eigenaars van onbebouwde bouwgronden waarvan ze pas in de loop van het

BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN WOONGEBIED

kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar, eigenaar zijn geworden. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de verwerving van het goed.

5. De eigenaars van onbebouwde bouwgronden die het voorwerp zijn van bodemonderzoek en/of eventuele saneringswerken overeenkomstig het bodemdecreet. Deze vrijstelling gaat in vanaf het aanslagjaar waarin een beschrijvend bodemonderzoeksplicht ontstaat ingevolge artikel 9 of artikel 22 van het Bodemdecreet tot en met het aanslagjaar waarin blijkt dat er ingevolge een conformverklaring van het beschrijvende bodemonderzoek door OVAM geen sanering nodig is of tot en met het aanslagjaar waarin OVAM overeenkomstig de artikelen 67 en 68 van het Bodemdecreet een eindverklaring aflevert waaruit blijkt dat de saneringswerkzaamheden beëindigd zijn.
6. Het Havenbedrijf Gent en de extern verzelfstandigde agentschappen van de Stad Gent (EVA's) . Deze vrijstelling geldt slechts voor zes aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
7. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen erkende huisvestingmaatschappijen voor vijftien aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
8. de eigenaars met betrekking tot de gronden waarop op 1 januari van het aanslagjaar krachtens een beslissing van de overheid niet mag worden gebouwd. Onder meer de volgende overheidsbeslissingen leiden tot vrijstellingen:
 - de plaatsing op een ontwerprijst ter bescherming als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - de klassering als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - de bescherming als natuureservaat wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - een door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld onteigeningsplan of een bij KB of MB goedgekeurd onteigeningsplan;
 - een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt;
9. de eigenaars met betrekking tot onbebouwde gronden waarop niet kan worden gebouwd.

De artikelen 3.2.7., 3.2.8., 3.2.9, 3.2.10 en 3.2.11 van het decreet op het Grond – en Pandenbeleid zijn in dit reglement niet van toepassing.

Artikel 6

De gronden die belastbaar zijn op basis van het reglement op de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling, vallen niet onder de toepassing van dit reglement.

Overgangsbepalingen-vrijstellingen

Artikel 7

De vrijstellingen die reeds zijn verleend voor die onbebouwde bouwgronden in toepassing van artikel 5 punt 1 tot en met punt 7 van het reglement op onbebouwde gronden in een woongebied dat goedgekeurd werd op 27 november 2007 en later gewijzigd op 23 maart 2009, blijven onverkort geldig tot deze vrijstellingen zijn verlopen.

BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN WOONGEBIED

Aangifteplicht

Artikel 8

De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 28 maart van het aanslagjaar 2014 en ten laatste op 28 februari van de volgende aanslagjaren een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur voorgeschreven formulier. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet er zelf één vragen.

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 na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De administratie kan aan de belastingplichtige een voorstel van aangifte bezorgen.

Als de gegevens op dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige ten laatste op 28 maart van het aanslagjaar 2014 of ten laatste op 28 februari van de aanslagjaren 2015 tot en met 2019, het voorstel 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 overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier tegen de voormelde indieningsdata, 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.

Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via het stedelijk e-loket

www.gent.be/belastingen

Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de stad Gent zijn niet geldig.

Correcties van voorstellen van aangiften worden schriftelijk ingediend.

Meldingen

Artikel 9

De verkoper van een onbebouwde grond moet binnen de maand na het verlijden van de notariële akte het stadsbestuur van Gent, dienst Belastingen, stadhuis te Gent, hiervan schriftelijk in kennis stellen en de volgende bewijzen bijvoegen.

1. volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar
2. datum van de akte en naam van de notaris
3. nauwkeurige aanduiding van de verkochte grond.

Melding kan ook gebeuren via stadsbelastingen@gent.be

Ambtshalve belasting

Artikel 10

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, wordt de belasting ambtshalve gevestigd met inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 25 % met een maximum van 250 euro maar kan nooit het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden.

Het bedrag van deze verhoogde belasting wordt ook ingekohierd.

Artikel 11

Administratieve boete

BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN WOONGEBIED

Er wordt een administratieve boete van 250 euro gevestigd lastens elke persoon, behoudens de belastingplichtige die verzuimt documenten of inlichtingen noodzakelijk voor het toepassen van dit reglement, aan de bevoegde administratie voor te leggen of mede te delen na daartoe uitdrukkelijk de vraag te hebben ontvangen van de dienst Belastingen.

Het bedrag van deze administratieve boete wordt eveneens ingekohierd.

Artikel 12

Algemene bepalingen

De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13

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

Artikel 14

Indienen van bezwaren:

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. dienst belastingen – cel bezwaarschriften). Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via www.gent.be (e-loket) binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.

Artikel 15

Verwjl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten

**BELASTINGREGLEMENT OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN EEN
WOONGEBIED**