

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 16 december 2013**

**Besluit nummer:** 2013\_GR\_01294

**Onderwerp:**

**DIVASS-Dienst Belastingen-Belastingreglement op onbebouwde bouwgronden gelegen in een woongebied en Belastingreglement op onbebouwde kavels gelegen in een niet vervallen verkaveling - aanslagjaren 2014 t/m 2019 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden gelegen in een woongebied en het belastingreglement op de onbebouwde kavels gelegen in een niet vervallen verkaveling voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 goed te keuren. De belangrijkste wijzigingen situeren zich op vlak van tarieven en vrijstellingen.

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Bestemd voor:**

- Commissie Haven, Economische Aangelegenheden, Financiën, Middenstand, Innovatie

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

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

De Grondwet, de artikelen 41 en 170;

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, de artikelen 42 §3 eerste lid, en 43 §2,15°.

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

Artikel 3.2.5 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond-en pandenbeleid en later gewijzigd,

Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en later gewijzigd.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- woonstudie 2009 (informatief)
- reglement op de onbebouwde percelen in een niet vervallen verkaveling van toepassing tot 2013 (informatief)
- belastingreglement op onbebouwde gronden in een woongebied 2008-2013 (informatief)
- evolutie tarief per m<sup>2</sup> (informatief)

- evolutie waarde gronden (informatief)
- motiveringsnota dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- 2014\_RE\_obpercelen\_1\_ONTWERP
- 2014\_RE\_obgrondenwoongebied\_1\_ONTWERP

---

## MOTIVERING

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

De belastingreglementen op de onbebouwde gronden en onbebouwde percelen werden laatst door de gemeenteraad goedgekeurd op 27 november 2007 en werden later gewijzigd op 23 maart 2009.

In 2009 werd het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid goedgekeurd dat deze aangelegenheid heeft verfijnd en bijgesteld onder de vorm van een algemene activeringsheffing. Deze belastingen worden in het decreet activeringsheffingen genoemd en worden beschouwd als een instrument dat lokale besturen kunnen inzetten om mee te werken aan hun beleid dat de grond- en pandenmarkt wil faciliteren, stimuleren, bevorderen en desnoods corrigeren.

### **Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan en het budget 2014 van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

Beleidsdoelstelling van beide fiscale reglementen blijft (slapende) gronden op de markt te brengen, speculatie zoveel mogelijk tegen te gaan zodat woningbouw kan gestimuleerd worden.

De woonstudie “wonen in Gent” van 2009 heeft deze problematiek in een zeer ruim kader bestudeerd en stelt o.a. dat best een progressieve belastingsvoet met hogere tarieven gehanteerd wordt om beleidseffect te hebben.

Om een groter beleidseffect te bereiken wordt voorgesteld de tarievenstructuur te wijzigen door:

- een stijging van het basistarief per m<sup>2</sup> te voorzien van 0,25 euro/m<sup>2</sup> naar 1 euro/m<sup>2</sup>. Deze stijging is een fractie van de stijgingsgraad van de grondwaarde sinds het tarief op 0,25 euro in 1998 werd vastgelegd. Om effect te hebben moet de belasting in verhouding staan met de grondwaarde op zich maar ook met de jaarlijkse meerwaarde. (zie bijlage evolutie waarde)
- een progressiviteit in de tarieven te voorzien in functie van de duur van onbebouwd blijven. Het aanhouden van eenzelfde tarief per m<sup>2</sup> blijkt weinig effectief te zijn. Een progressieve belastingsvoet daarentegen bouwt de druk geleidelijk op en geeft de eigenaar de nodige tijd om te besluiten wat hij precies met zijn onbebouwde bouwgrond wil doen. Er worden vier belastingtarieven voorzien die trapsgewijs stijgen. Vanaf 2014 geldt het laagste tarief van 1 euro/m<sup>2</sup> voor alle eigenaars ongeacht de periode waarbij zij de onbebouwde grond in eigendom hebben. Bij ongewijzigde omstandigheden zal na 9 jaar het maximumtarief van 1,75 euro/m<sup>2</sup> van toepassing worden. Het minimumtarief wordt bij aanvang vastgelegd op 250 euro en evolueert in de tijd.
- vrijstelling na verwerving van een enige eigendom voor 3 jaar. Deze termijn is redelijk tijdens dewelke de eigenaar acties kan ondernemen om zijn grond te bebouwen/verkopen.

-eigenaars die een stedenbouwkundige vergunning in het kalenderjaar voorafgaand het aanslagjaar hebben bekomen hebben recht op 1 jaar vrijstelling. Vergunningen met bijkomend een slooping vervat bekomen gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar een vrijstelling van twee jaar aangezien het slopen van gebouwen of ruïnes langer tijd vereisen dan louter bebouwen. Bovendien is het mogelijk dat een vrijstelling van slechts één jaar al zou verlopen zijn op het moment dat het onroerend goed na slooping belastbaar wordt.

-nieuwe eigenaars van onbebouwde gronden krijgen één jaar vrijstelling om hun toe te laten de nodige acties te ondernemen om de bebouwing aan te vangen.

De combinatie van de voormelde voorgestelde vrijstellingen (eerst grond kopen en dan vergunning aanvragen) geeft de kandidaat bouwer een termijn van 3à5 jaar voor hij belasting moet betalen.

-vrijstelling voor landbouwgebruik wordt opgeheven omdat gronden in woongebieden eerst en vooral bestemd zijn voor woningbouw en niet voor landbouw. Gezien de schaarste aan bouwgronden is deze vrijstelling niet meer opportuun.

-nieuwe vrijstelling is voorzien voor onroerende goederen die het voorwerp zijn van bodemonderzoek en/of saneringswerken overeenkomstig het bodemdecreet zodat de betrokken eigenaars de tijd krijgen om hun gronden te saneren.

- het havenbedrijf Gent en de EVA's van de Stad Gent zijn gebonden door hun maatschappelijk doel. Ook het bezit van onroerend goed kadert in dat maatschappelijk doel, en heeft een andere finaliteit dan bij de andere belastingplichtigen die onder het stedelijk belastingreglement vallen. Dit rechtvaardigt een vrijstellingsperiode van zes jaar.

-de erkende huisvestingmaatschappijen verkrijgen een vrijstelling beperkt in de tijd van vijftien jaar gezien hun maatschappelijk doel sterk verbonden is met deze van de Stad Gent. In het bijzonder zijn de Sociale Huisvestingsmaatschappijen vennootschappen met een decretaal omschreven maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Ze verwerven gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels wat inhoudt dat aparte procedures moeten gevolgd worden. Deze woonorganisaties zijn administratieve overheden in de zin van artikel 9 van de Wet van 23 december 1946 houdende instelling van de Raad van State (Cass. 5 april 1973, Pas 73, I, 759 en Arr. Cass. 1973, 783).

- de vrijstellingen zonder beperking in tijd worden aangehouden gezien de specifieke status van deze gronden (bouwverbod, onteigeningsplan, gronden waarop geen bebouwing aangewezen is omwille van bouwfysische redenen)

Verder zijn er overgangsbepalingen en een administratieve boete voorzien voor diegene die verzuimt de nodige documenten voor te leggen na uitdrukkelijke vraag vanwege de bevoegde administratie.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## **BESLISSING**

### **Artikel 1:**

Keurt het "belastingreglement op onbebouwde bouwgronden gelegen in een woongebied" goed en dit voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019, zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit.

**Artikel 2:**

Keurt het "belastingreglement op de onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling" goed en dit voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019, zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Diensten van de Stadssecretaris — Belastingen**

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing  
Geen uitgaande kasstroom

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

	Subsidiecode	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP		
				JAAR 2014	JAAR 2015	JAAR 2016	JAAR 2017	JAAR 2018
GRONDEN				1.020.000	918.000	918.000	1.272.000	1.144.800
PERCELEN				1.059.000	953.000	953.000	1.317.000	1.185.300

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- 2014\_RE\_obpercelen\_1\_ONTWERP
- 2014\_RE\_obgrondenwoongebied\_1\_ONTWERP

## BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEBOUWDE KAVELS IN EEN NIET-VERVALLEN VERKAVELING

Artikel 1	<p><b>Goedgekeurd door de gemeenteraad op Bekendgemaakt op</b></p> <p><b>Belastbaar feit</b></p> <p>De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een belasting op de onbebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling.</p>
Artikel 2	<p><b>Begripsomschrijving</b></p> <p>Als onbebouwde kavel wordt beschouwd elk lot waar op 1 januari geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming. Een onbebouwde kavel is niet gelijk aan een kadastraal perceel maar wordt bedoeld in de stedenbouwkundige betekenis als een perceel, kavel of lot van een verkaveling.</p> <p>Ingeval de werken wél zijn aangevat ingevolge een stedenbouwkundige vergunning 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.</p>
Artikel 3	<p><b>Berekeningsgrondslag en tarief</b></p> <p>De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd voor een onbebouwde kavel zoals bepaald in artikel 1, op 1 januari van het aanslagjaar.</p> <p>De belasting is verschuldigd per onbebouwde kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning.</p> <p>De belasting wordt berekend op de oppervlakte van de volledige kavel, los van de vraag of deze oppervlakte al dan niet volledig bebouwbaar is.</p> <p>Elk gedeelte van een vierkante meter wordt steeds als een volledige vierkante meter beschouwd.</p> <p>Het tarief wordt bepaald als volgt:</p> <p>A. De belasting bedraagt <u>1,00 euro</u> per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde kavel gedurende drie aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed. De minimum aanslag bedraagt 250 euro per onbebouwde kavel.</p> <p>Voor de belastingplichtigen die vóór 2014 eigenaar waren van een belastbaar onbebouwde kavel is het tarief, zoals bepaald in punt A van toepassing, voor drie aanslagjaren met ingang van 2014. Bij gelijke toestand wordt het tarief toegepast zoals verder bepaald in dit artikel.</p> <p>B. De belasting bedraagt <u>1,25 euro</u> per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde kavel met ingang van het vierde aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is van eenzelfde belastingplichtige is gebleven. De minimum aanslag bedraagt 313 euro per onbebouwde kavel.</p>

## **BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEBOUWDE KAVELS IN EEN NIET-VERVALLEN VERKAVELING**

- C. De belasting bedraagt 1,50 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde kavel met ingang van het zevende aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is van eenzelfde belastingplichtige is gebleven.  
De minimum aanslag bedraagt 375 euro per onbebouwde kavel.
- D. De belasting bedraagt 1,75 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde kavel met ingang van het tiende aanslagjaar voor zover het goed in eigendom is van eenzelfde belastingplichtige is gebleven.  
De minimum aanslag bedraagt 437 euro per onbebouwde kavel.

Artikel 4

### **Belastingplichtige**

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

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 medeïgendom is iedere niet-vrijgestelde medeïgenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de onbebouwde kavel.

Artikel 5

### **Vrijstellingen**

van de belasting zijn vrijgesteld:

1. Ingeval de verkavelingsvergunning geen werken omvat of uitsluitend werken omvat bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.
2. de eigenaars van onbebouwde percelen in een verkaveling die opgelegde werken omvat andere dan het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.
3. Ingeval de verkavelingsvergunning opgelegde werken omvat andere dan het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin het attest is afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling werd verleend.
4. de eigenaars van onbebouwde kavels gelegen in een verkaveling met een sociale last tot bescheiden woonaanbod en die eveneens opgelegde werken omvat andere dan het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen voor twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.
5. de natuurlijke personen en rechtspersonen die (mede)eigenaar zijn van één enkele onbebouwde kavel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de drie aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed.

## **BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEBOUWDE KAVELS IN EEN NIET-VERVALLEN VERKAVELING**

6. De eigenaars van onbebouwde kavels die gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar, een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige bouwvergunning werd verleend. Deze vrijstelling kan door de eigenaar van de grond slechts éénmaal ingeroepen worden.

7. De eigenaars van onbebouwde kavels die gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen met een slooping van de bestaande constructie. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Deze vrijstelling kan door de eigenaar van de grond slechts éénmaal ingeroepen worden.

8. De eigenaars van onbebouwde kavels waarvan ze pas in de loop van het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar, eigenaar zijn geworden. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de verwerving van het goed.

9. de eigenaars van onbebouwde kavels die het voorwerp zijn van een bodemsanering overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet. Deze vrijstelling gaat in vanaf het aanslagjaar waarin een aanmaning van OVAM is verstuurd waarbij een beschrijvend bodemonderzoek wordt opgelegd tot en met het aanslagjaar waarin OVAM beslist dat er geen bodemsaneringsproject wordt opgelegd of dat de bodemsanering conform de wettelijke bepalingen werd beëindigd.

10. het Havenbedrijf Gent en de extern verzelfstandigde agentschappen van de Stad Gent (EVA's). Deze vrijstelling geldt slechts voor zes aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed.

11. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen erkende huisvestingmaatschappijen voor vijftien aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed.

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

### **Overgangsbepalingen-vrijstellingen**

De vrijstellingen die reeds zijn verleend in toepassing van artikel 5, §1 en §2, punt 1 tot en met punt 5 en punt 9 van het belastingreglement op onbebouwde percelen in een niet vervallen verkaveling dat goedgekeurd werd op 27 november 2007 en later gewijzigd op 21 april 2008 en 23 maart 2009, blijven onverkort geldig tot deze vrijstellingen zijn verlopen.

Artikel 7

### **Aangifteplicht**

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 vervalddag 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

## **BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEOUWDE KAVELS IN EEN NIET-VERVALLEN VERKAVELING**

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](http://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 aangiftes worden schriftelijk ingediend.**

Artikel 8

### **Meldingen**

De verkoper van een onbebouwde kavel 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](mailto:stadsbelastingen@gent.be)

Artikel 9

### **Ambtshalve belasting**

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, wordt de belasting ambtshalve gevestigd mits 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 10

### **Administratieve boete**

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

Het bedrag van deze verhoogde belasting wordt ook ingekohierd.

Artikel 11

### **Algemene wettelijke 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.

## BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEOUWDE KAVELS IN EEN NIET-VERVALLEN VERKAVELING

Artikel 12	De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.
Artikel 13	<p>Indienen van bezwaren:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via <a href="http://www.gent.be">www.gent.be</a> (<b>e-loket</b>) binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.</p>
Artikel 14	Verwjl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten

**BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEOUWDE KAVELS IN EEN  
NIET-VERVALLEN VERKAVELING**

## 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 toegestuurd voorstel van aangifte.

**Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via het stedelijk e-loket**

[www.gent.be/belastingen](http://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](mailto: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](http://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**

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 18 december 2013

- 33 stemmen voor: Daniel Termont , Mathias De Clercq , Elke Decruynaere , Tom Balthazar , Martine De Regge , Filip Watteuw , Christophe Peeters , Resul Tapmaz , Tine Heyse , Annelies Storms , Sofie Bracke , Rudy Coddens , Sas van Rouveroij , Geert Versnick , Karin Temmerman , Guy Reynebeau , Bram Vandekerckhove , Fatma Pehlivan , Ilknur Cengiz , Sami Souguir , Zeneb Bensafia , Dirk Holemans , Anne Schiettekatte , Mieke Bouve , Steven Vromman , Caroline Van Peteghem , Greet Riebbels , Sven Taeldeman , Stephanie D'hose , Sara Matthieu , Camille Daman , Mehmet Sadik Karanfil , Cengiz Cetinkaya
  - 7 stemmen tegen: Johan Deckmyn , Paul Goossens , Wis Versyp , Gabi De Boever , Filip Van Laecke , Veli Yüksel , Jef Van Pee
  - 7 onthoudingen: Isabelle De Clercq , Helga Stevens , Siegfried Bracke , Guido Meersschaut , Karlijn Deene , Sandra Van Renterghem , Gert Robert
-