



Vergadering van 14 november 2019

2019_GRMW_01220 Belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels voor de aanslagjaren 2020-2025 - Goedkeuring

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, 9° en 14°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Grondwet, artikel 170;
- Het Decreet Grond- en Pandenbeleid, artikel 3.2.5
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De belastingen op de onbebouwde bouwgronden in een woongebied en op de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling werden voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2019.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan 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.

Het belastingreglement voorziet in een aanslag voor het bezitten van een onbebouwde bouwgrond (kadastraal perceel) in woongebied aan de openbare weg, of een onbebouwde kavel (lot) in een verkaveling.

De Stad Gent moet het financieel evenwicht bewaren, en mits een evenwichtige spreiding van de last de verschillende belanghebbende op haar grondgebied laten bijdragen tot haar middelen.

De eigenaars van onbebouwde gronden en kavels beschikken over een onroerend goed, zodat voor hun een bijkomende financiële draagkracht vaststaat. Bovendien wenst de Stad Gent, door de eigenaars van specifiek die onroerende goederen die onbebouwd zijn en voor bewoning

zouden kunnen gebruikt, een financiële impuls te geven zodat deze bouwgronden ter beschikking komen van de woonmarkt enerzijds, en grondspeculatie wordt tegengegaan anderzijds.

Het betreft enkel de gronden en kavels gelegen in woongebied. Enkel de m² effectief in een woongebied gelegen, worden voor de berekening van de belasting in aanmerking genomen.

Het toepassen van een 'activeringsheffing' wordt overigens gemachtigd – voor zover dit nodig zou zijn – door art. 3.2.5 van het DGP, met het oogmerk potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald wat onder woongebied moet worden begrepen. Het betreft de zones met woonbestemming volgens één van de verschillende instrumenten van ruimtelijke ordening. Een grond is onbebouwd indien er geen constructie op is gebouwd overeenkomstig de huidige stedenbouwkundige hoofdbestemming. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat een grond ophoudt onbebouwd te zijn, indien de werken, aangevat ingevolge een stedenbouwkundige vergunning, over de gehele oppervlakte op het niveau van de vloerplaat van het gelijkvloers zijn opgericht. Dit is aanzienlijk vroeger dan sommige andere besturen (die bvb voor wind- en waterdicht kiezen) maar toont volgens de Stad Gent voldoende aan dat de ruimtelijke doelstelling zal worden verwezenlijkt. Om te vermijden dat bouwgronden met een eenvoudige vloerplaat blijven braak liggen, wordt uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt dat de werken daarna een normaal verloop moeten kennen. Daarvoor kan onder meer beroep gedaan worden op de termijnen voorzien voor verval van de vergunning in art 99 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Het begrip 'woonbestemming' wordt verduidelijkt als de bestemmingzones (volgens gewestplan, BPA, RUP, ...) voor woningen en de aanhorigheden bij de woonbestemming zoals tuinen, tuinhuisjes, koeren, parkeergelegenheden, en hobbylandbouw. In bijvoorbeeld een BPA wordt immers op zeer gedetailleerde wijze beschreven welke zones voor effectieve bebouwing in aanmerking komen, en welke zones voor tuinaanleg. Om te vermijden dat een verschil in behandeling ontstaat tussen zones met en zonder BPA, is het aangewezen te verduidelijken dat ook die zones onder de belastbare oppervlakte vallen.

Het gaat niet om ongebruikte gronden: het is perfect mogelijk dat de grond wordt gebruikt voor een economische activiteit (landbouw, stockage, ...). In dat geval is de belasting op onbebouwde gronden samen met de belasting op bedrijfsvestigingen van toepassing.

De belastingplichtige is de natuurlijke of rechtspersoon die het recht heeft op de grond of kavel een woning op te trekken. Dat is immers de persoon met de zeggenschap om de belasting te vermijden, en aan de nevendoelstelling van het reglement invulling te geven. In het geval van volle eigendom is dit uiteraard de eigenaar. Ook ingeval van een recht van opstal bestaat er geen discussie dat de opstalhouder het recht heeft een woning op te trekken. Dit is immers de kern van het opstalrecht. Hetzelfde geldt voor de erfpachter in geval van een recht van erfpacht. Ingeval van vruchtgebruik neemt de rechtsleer (zie o.m. C. Engels, *cursus Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, UGent, 2014-2015) en rechtspraak (*Antwerpen, 27 september 2001*) aan dat hierin een impliciet opstalrecht vervat is, zodat in dat geval de vruchtgebruiker als belastingplichtige wordt aangeduid.

In geval van mede-eigendom, is voorzien in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de niet-vrijgestelde belastingplichtigen, die in eerste instantie wel voor hun eigen aandeel als belastingplichtige worden aangeduid. Op die manier kunnen bepaalde persoonlijke vrijstellingen (zie verder) correct verrekend worden.

Het verleden heeft bovendien aangetoond dat een vlak, laag tarief onvoldoende aanspoort om de gronden te activeren. Daarom wordt sinds 2014 gekozen voor een progressief tarief, gebaseerd op het aantal jaren dat de belastingplichtige eigenaar (of andere houder van belastbaar zakelijk recht) is. De overgangsperiode die in 2014 bij aanvang van dit tariefsysteem werd ingevoerd, blijft behouden: elke eigenaar die al van voor 2014 eigenaar is, start met ingang van aanslagjaar 2014 alsof hij voor het eerst belast wordt. Elke eigenaar kreeg in die zin eenzelfde kans om aan eenzelfde fiscale last te ontkomen door zijn bouwgronden te bebouwen of eventueel te verkopen.

Daarna, en voor elke nieuwe eigenaar, verhoogt het tarief telkens na 3 jaar eigendom om uiteindelijk na 10 jaar, of 3 verhogingen, op een maximum te belanden. Er wordt een minimumbelasting voorzien die overeenkomt met een bouwgrond van 250m². Deze minimumbelasting stijgt dus ook elke 3 jaar.

Om effect te hebben moet de belasting in verhouding staan met de grondwaarde op zich maar ook met de jaarlijkse meerwaarde. Als de belasting maar een beperkt percentage bedraagt van die waarde of waardeverhoging zal de eigenaar die zonder veel problemen betalen en die beschouwen als een aanvaardbare afroaming en zullen de gronden niet op de markt komen. In dat geval mist de belasting zijn doel en ondersteunt die de beleidsdoelstellingen niet. Is het percentage te hoog, dan kan de belasting als een verboden strafmaatregel gekwalificeerd worden. In 2014 werd gekozen voor tarieven die een belasting van 0,5% tot 1,25% t.o.v. de grondwaarde en van 10 tot 17,5% t.o.v. de jaarlijkse meerwaarde voor de laatste 10 jaar en 15 tot 27% van de meerwaarde voor de laatste 23 jaar zoals gekend voor de invoering uitmaakten.

De federale overheid publiceerde inmiddels de statistische cijfers m.b.t. bouwgronden tot 2014. De tarieven gehanteerd sinds 2014 vormen inmiddels alweer een lager percentage van de gemiddelde jaarlijkse meerwaarde dan in 2014. De tarieven zoals in de afgelopen legislatuur van toepassing bedragen 0,36% tot 0,63% t.o.v. de grondwaarde in 2014 en van 8 tot 14,5% t.o.v. de jaarlijkse meerwaarde voor de laatste 10 jaar en 10 tot 17% van de meerwaarde voor de laatste 23 jaar.

Het meest aangewezen is het om de belastingvoet af te stemmen op de jaarlijkse stijging van de grondwaarde. De meest stabiele factor is de langetermijn meerwaarde (23 jaar).

In 2014 bedroeg de gemiddelde prijs/m² in Gent 276€ ten opzichte van 36€ in 1992 wat een stijging betekent van 755% voor de periode 1992-2014, of een jaarlijkse toename van circa 10,5€ /m². 15-25% van die jaarlijkse meerwaarde levert tarieven op van 1,80 - 3,00 euro.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet een aantal vrijstellingen die van toepassing kunnen zijn op de activeringsheffing. Artikel 3.2.6 van het decreet bepaalt echter dat zij slechts van toepassing zijn indien de lokale overheid er niet van afwijkt. Ze zijn facultatief. De Stad Gent kiest er uitdrukkelijk voor af te wijken.

Een aantal vrijstellingen hebben te maken met de persoon of de situatie van de belastingplichtige.

Nieuwe eigenaars worden geacht te goeder trouw te zijn en een onbebouwde grond aan te kopen met het oog op bebouwing. Daarom kan een vrijstelling toegekend worden die overeenkomt met een realistische tijdsspanne om een project te realiseren. Binnen een periode van één jaar moet het mogelijk zijn de volgende fase – verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen – te bekomen. Gezien deze bouwvergunning ook recht geeft op een vrijstelling, volstaat een jaar vrijstelling voor nieuwe eigenaars.

Nieuwe eigenaars die nog geen ander onroerend goed bezitten, zijn vaak starters die nog niet onmiddellijk over de fondsen beschikken voor de volgende fase. Bovendien is het risico kleiner dat de grond niet is aangekocht met het oog op bebouwing. De stad wil jonge gezinnen ondersteunen om zich in Gent te vestigen. In het bestuursakkoord staat immers dat de voorbije jaren getekend waren door een uitstroom van belangrijke groepen jonge gezinnen. Het is verantwoord aan die starters een langere vrijstelling van met name 3 jaar te geven, zodat zij zonder bijkomende kosten de nodige voorbereidingen kunnen treffen voor de bouwwerken. Een onbeperkte vrijstelling, zoals voorzien in het DGP, wordt uitdrukkelijk niet weerhouden. Het is de bedoeling van het bestuur dat op relatief korte termijn de grond overeenkomstig zijn bestemming wordt aangewend.

Met een nieuwe eigenaar moet in beide gevallen worden gelijkgesteld, de eigenaar van een bouwgrond die voorheen niet in een woongebied was gelegen en dit vanaf de officiële kennisgeving van de bestemmingswijziging.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor eigenaars die voor de peildatum 1 januari hun woning hebben verkocht bij onderhandse overeenkomst maar waarvan de bevestiging in een notariële akte volgt binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Deze 4 maanden komen overeen met de verplichting akten van overdracht van onroerend goed binnen de 4 maanden te registreren, ook onderhandse (zometende worden verdragingsboetes aangerekend, art 32,4° Wetboek Registratierechten). Voor verkoop onder opschortende voorwaarde, rekent men die 4 maanden vanaf het vervullen van de voorwaarde. In de vrijstelling wordt dan ook dezelfde kanttekening voorzien: de vrijstelling geldt vanaf de voorwaardenloze onderhandse overeenkomst, of vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde van de overeenkomst. Dat is immers het moment waarop de eigendom inter partes overgaat.

Er wordt een langere periode van vrijstelling toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Eenzelfde vrijstellingstermijn geldig voor particuliere eigenaars ligt moeilijk gezien de vele administratieve verplichtingen waaraan sociale huisvestingsmaatschappijen moeten voldoen om een bouwproject te starten. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn immers volledig afhankelijk van overheidsgeld. Er zijn tevens wachtgronden nodig om sociale woningaantallen in de toekomst te behouden. De huisvestingsmaatschappijen hebben eveneens een maatschappelijk doel in te lossen, dat gelijk loopt aan de nevensdoelstelling van dit reglement.

Gronden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen zijn per definitie niet onbebouwd met het oog op speculatie of om deze langdurig aan de woningmarkt te onttrekken. Zij worden de facto reeds ingezet om de (sociale) woondoelstellingen te behalen. Het heeft dan ook geen

zin die organisaties fiscaal aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren.

Wanneer zich op die manier gevallen kunnen voordoen waarbij die sociale woonorganisaties er langere tijd over doen (meer dan 2 jaar) om een bouwproject op te starten, dan moet worden aangenomen dat dit niet gebeurt omdat zij niet aan haar kernopdracht wil voldoen, maar wegens organisatorische redenen en (dus, want wegens de onderliggende reden) door een gebrek aan financiële armslag beperkt is. Er moet immers overwogen worden dat de belasting die woonorganisaties in de vervulling van hun taak van algemeen belang, meer bepaald hun (door henzelf te bepalen) huisvestingspolitiek, zou hinderen (Gent 20 november 2018, nr. 2018/8249, Bogaert / Stad Gent).

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgepast. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

Een onbeperkte vrijstelling, zoals voorzien in het DGP, acht het bestuur echter niet aangewezen. Om een duidelijk signaal te geven werd besloten om de vrijstellingstermijn te beperken tot 15 jaar.

Het Decreet voorziet nog een vrijstelling voor erkende jeugd- en sportverenigingen. Wanneer zij bouwgronden gebruiken, gaat het echter om oneigenlijk gebruik van de gronden. Ook vele andere oneigenlijke gebruiken – als landbouwgrond, als industriegrond, ... – zijn denkbaar en leveren evenmin een vrijstelling op, noch zou dit wenselijk zijn. De doelstelling van het reglement is duidelijk, en het bestuur is van mening dat dergelijke vrijstelling niet strookt met de doelstellingen.

Ook de vrijstelling van één onbebouwde grond per kind ten laste wordt niet wenselijk geacht. Er is geen reden waarom ouders een bouwgrond aan de markt zouden mogen onttrekken voor vele decennia, terwijl er een tekort is en andere starters, die niet het geluk hebben gehad dat hun ouders een bouwgrond voor hen hebben verworven, er niet in slagen zich in Gent te vestigen. Wanneer ouders voor hun kinderen op die wijze willen sparen en een grond uit de woningmarkt onttrekken, dienen zij de belasting te betalen.

Een aantal vrijstellingen hebben te maken met het belast goed.

Wanneer een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt verkregen voor het belaste goed, is de eigenaar duidelijk bezig met de voorbereiding van bouwwerken. Deze eigenaar staat al redelijk ver in zijn plannen voor een woning te bouwen (wanneer men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt heeft men al een architect en de financiële middelen om te bouwen). Het is logisch van hem nog een zekere vrijstellingsperiode te geven om de bouw effectief te starten. Het bestuur acht het realistisch dat de woning na 1 jaar kan worden gerealiseerd tot op het niveau van de vloerplaat, zodat de vrijstelling tot die periode wordt beperkt. Wanneer de omgevingsvergunning naast de bouw van een woning ook de sloop van een vorig gebouw bevat, is een termijn van 1 jaar minder realistisch en wordt de vrijstelling verlengd tot 2 jaar.

Wanneer de omgevingsvergunning een verkaveling betreft, is het ook duidelijk dat de eigenaar bezig is met het aanwenden van de gronden voor hun doel. Ook voor die omgevingsvergunning kan dan ook een vrijstelling worden toegekend. Zijn er geen bijkomende lasten, dan moet het realistisch zijn binnen een jaar naar de volgende stap van de bouw (verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) over te gaan. Worden bijkomende lasten opgelegd – vaak het aanleggen van een nieuwe weg, maar met uitzondering van werken aan nutsvoorzieningen – dan is extra tijd nodig en kan de vrijstelling op 3 jaar worden bepaald. Onderzoek leert dat meer dan de helft van de verkavelingen in die tijd klaar zijn met de opgelegde werken.

Wanneer de eigenaar/verkavelaar dan bovendien het attest bekomt 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, is dit opnieuw een teken dat de nodige stappen worden gezet ter verwezenlijking van de nevendoelelstelling van het reglement, en kan opnieuw een korte vrijstelling van 1 jaar worden toegekend.

Wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een bodemsanering overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, wordt de eigenaar door omstandigheden buiten zijn wil tijdelijk het verbod opgelegd de werken aan te vatten. Zolang het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering bezig is, is de eigenaar niet bij machte aan de belasting te ontsnappen door vervulling van de nevendoelelstellingen van het reglement. Daarom kan een vrijstelling toegekend worden die niet in jaren wordt uitgedrukt, maar een aanvang neemt vanaf het aanslagjaar waarin OVAM meldt dat 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. Pas daarna kan de eigenaar opnieuw zelf in actie treden (en overgaan in een andere vrijstelling) of passief blijven (en opnieuw aan de belasting worden onderworpen).

Wanneer de overheid op één of andere manier officieel aangeeft dat zij niet langer wenst dat een bepaalde grond wordt bebouwd, kan eveneens een vrijstelling worden toegekend. Het gaat hier ook om bepaalde voorbereidende beslissingen die nog geen wettelijk afdwingbaar bouwverbod uitmaken – wat uiteraard zorgt dat de grond niet meer belastbaar is – maar dit wel op één of andere manier in het vooruitzicht zetten. Bij wijze van niet limitatief voorbeeld kan verwezen worden naar:

- 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 bouw-verbod inhoudt;
- de bescherming als natuurreservaat wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
- de (voorlopige) vaststelling van een onteigeningsplan;
- de voorlopige vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt;
- goedkeuring van een startverklaring van een ruimtelijke uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt, voor zover hierin al percelen of zones zijn bepaald;
- een collegebeslissing die de onmiddellijke ontwikkeling van een grond of kavel ongewenst beschouwt gezien de ruimere stedenbouwkundige context.

Een aantal gronden bevinden zich in een woongebied, maar in de praktijk moet de administratie vaststellen dat er niet op kan worden gebouwd: omwille van fysieke eigenschappen (te klein, vorm, ...); administratieve hinder buiten de wil van de eigenaar (bouwvergunning is in betwisting en kan dus niet tijdig worden uitgevoerd) of vooraf bestaande en destijds rechtmatig tot stand gekomen constructies die niet voldoen aan de woonfunctie, die verhinderen dat nog een woning op het perceel kan worden gerealiseerd. In dat laatste geval gaat het dus duidelijk niet over bijvoorbeeld één tuinhuis of garage, maar over een zodanige constructie of constructies dat zij de bouw fysiek verhinderen. Het gaat telkens over eender welke woning, en is niet beperkt tot de woning die de eigenaar misschien gewild had. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met woningen met onderdoorgang.

Naast die (fysieke of administratieve) onmogelijkheid tot bebouwen, bestaan er ook percelen waarvan de bebouwing mogelijk is, maar (nog) niet gewenst in het kader van de ruimere goede ruimtelijke orde. Het gaat dan bijvoorbeeld om percelen die cruciaal zijn in de ontsluiting van achterliggend woongebied of woonuitbreidingsgebied. De eigenaars van deze percelen fiscaal aansporen om het perceel te bebouwen, kan een ongewenst effect hebben op de ruimere ontwikkeling van het gebied. Het college van burgemeester en schepenen kan gemotiveerd de percelen aanduiden waarvoor zij de onmiddellijke ontwikkeling vanuit de goede ruimtelijke orde ongewenst acht. De percelen, op die manier door het college aangeduid, worden van de belasting vrijgesteld zodat aan de eigenaars niet het dubbele signaal gegeven wordt dat bebouwing enerzijds (voorlopig) ongewenst is, anderzijds de bebouwing fiscaal aangemoedigd wordt.

Het Decreet voorziet in een vrijstelling voor gronden of kavels die aan dezelfde eigenaar toebehoren en een ruimtelijk geheel vormen met een aanpalende bebouwde grond. Het bestuur kan deze vrijstelling niet bijtreden. Wanneer het gaat over kavels, is het bestuur bij het goedkeuren van de vergunning uitgegaan van een bepaalde bouwdichtheid. Wanneer deze vrijstelling voor een verkaveld perceel zou worden toegestaan, wordt afgeweken van de plannen voor de betrokken verkaveling, met een lagere bouwdichtheid tot gevolg. Dit strookt niet met de huidige stedenbouwkundige visie. Indien de eigenaar deze situatie toch wil bestendigen, dient een wijziging van de omgevingsvergunning/verkavelingsvergunning te worden aangevraagd. Wanneer deze vrijstelling voor een niet-verkavelde grond zou worden toegestaan, wordt eveneens een bouwgrond waarop de administratie en het bestuur – doordat het in het ROP is opgenomen – op rekende voor bebouwing, niet ingevuld volgens de doelstellingen. Indien de eigenaar deze situatie toch wil bestendigen, dient een samenvoeging van kadastrale percelen te worden aangevraagd bij de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie (“het kadaster”).

De Dienst Belastingen is belast met toezicht op en uitvoering van het reglement.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 16.599.631,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2020-2025.

Dienst*	Belastingen	Belastingen
Budgetplaats	7371000	7372000
Categorie*		
Subsidiecode		
2020	1.567.373	1.131.773
2021	1.582.254	1.143.628
2022	1.597.257	1.155.581
2023	1.612.383	1.167.631
2024	1.627.633	1.179.780
2025	1.642.282	1.192.056
Totaal	9.629.182	6.970.449

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglement belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels (deel van de beslissing)
- Reglement belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels

Niet-digitale bijlage(n):

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

Belangrijke bepalingen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op:

- de onbebouwde bouwgronden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een woongebied en palen aan een voldoende uitgeruste openbare weg;
- de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling.

Artikel 2. Definities

- § 1. Als **woongebied** wordt beschouwd alle zones met een woonbestemming, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg. Onder de zones met woonbestemming wordt begrepen de bestemmingszones waar woningen en hun aanhorigheden, zoals tuinen, koeren en parkeergelegenheden, toegelaten zijn.
- § 2. Als **onbebouwde bouwgrond** wordt beschouwd elk kadastraal perceel waarop op 1 januari van het aanslagjaar geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming.
- § 3. Als **onbebouwde kavel** wordt beschouwd elk lot waar op 1 januari van het aanslagjaar 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.
- 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.
- § 4. Als een **voldoende uitgeruste openbare weg** wordt beschouwd een weg met ten minste duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.
- § 5. Als een **verkavelingsvergunning** wordt beschouwd, een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- § 6. Als **houder van het zakelijk recht** wordt beschouwd:
- de volle eigenaar;
 - in geval van erfpacht, de erfpachter;
 - in geval van een recht van opstal, de opstalhouder;
 - in geval van een vruchtgebruik, de vruchtgebruiker.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

- § 1. De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd volgens de toestand op 1 januari van het aanslagjaar.
- § 2. De belasting is verschuldigd per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning.
- § 3. Als oppervlakte van een onbebouwde bouwgrond geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de kadastrale legger. Als oppervlakte van een onbebouwde kavel geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de verkavelingsvergunning. De oppervlakte wordt afgerond naar de bovenliggende vierkante meter.
- § 4. 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. Het deel van de kavel waarbij de woonfunctie of aan de woonfunctie aanhorige functie uitgesloten is, wordt ook niet meegerekend als belastbare oppervlakte.
- § 5. Het tarief wordt bepaald als volgt:

Aantal aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht	1-3	4-6	7-9	10+
Tarief per m ²	€ 1,80	€ 2,20	€ 2,60	€ 3,00
Minimumbelasting per perceel of kavel	€ 450	€ 550	€ 650	€ 750

Voor de berekening van het tarief is, in geval van mede-eigendom, niet relevant voor welk aandeel de belastingplichtige houder is van het zakelijk recht.

- § 6. Alle belastingplichtigen die voor 2014 het zakelijk recht op een belastbare onbebouwde bouwgrond of kavel hebben verworven, worden voor de berekening van het tarief beschouwd alsof zij in 2013 het zakelijk recht hebben verworven.

Artikel 4. Belastingplichtige

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

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de onbebouwde bouwgronden. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5. Vrijstellingen

De vrijstellingen voorzien in de artikelen 3.2.7 tot en met 3.2.11 van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid zijn niet van toepassing. Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die geen werken omvat of uitsluitend werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.

- § 2. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die wel werken omvat buiten de werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor de drie aanslagjaren volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.
- § 3. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die wel werken omvat buiten de werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor het 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 houder van het zakelijk recht die pas houder is geworden in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Wordt hiermee gelijkgesteld, de houder van het zakelijk recht van wie de eigendom pas als woongebied is ingekleurd in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.
- § 5. De houder van het zakelijk recht die vóór 1 januari van het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft verkocht, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 6. De houder van het zakelijk recht die houder is (al dan niet in mede-eigendom) van één enkele onbebouwde bouwgrond of kavel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt voor de drie aanslagjaren volgend op de verwerving van het zakelijk recht.
- § 7. De onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwwerken is afgeleverd of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd verleend of aktenaam van de melding is gebeurd. Wanneer de omgevingsvergunning gepaard gaat met het slopen van een bestaande constructie, geldt de vrijstelling voor twee aanslagjaren. Deze vrijstelling kan door eenzelfde houder van het zakelijk recht op een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.
- § 8. De onbebouwde bouwgronden of kavels 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.
- § 9. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende huisvestingsmaatschappijen, voor de vijftien aanslagjaren die volgen op de verwerving van het zakelijk recht.
- § 10. De onbebouwde bouwgronden en kavels 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 natuurreservaat wanneer deze een bouwverbod inhoudt;

- d. de voorlopige of definitieve vaststelling van een onteigeningsplan;
- e. de voorlopige vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt;
- f. de goedkeuring van de startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt, voor zover hierin al percelen of zones zijn bepaald.

§ 11. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarop niet kan worden gebouwd;

§ 12. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarvan het bestuur bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen gemotiveerd heeft aangeduid dat de onmiddellijke ontwikkeling ongewenst is voor de goede ruimtelijke orde, en dit voor het aanslagjaar volgend op deze beslissing tot en met het aanslagjaar waarin deze beslissing wordt ingetrokken.

Artikel 6. Aangifteplicht

§ 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 28 februari van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur aangeboden formulier. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet er zelf één vragen.

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

§ 3. 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 onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige ten laatste op 28 februari van het aanslagjaar, het voorstel verbeterd en vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel van 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 indieningsdatum, 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.

§ 4. Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via de website van de Stad Gent (www.stad.gent), in de mate dat deze laatste mogelijkheid voorzien is.

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

Artikel 7. Meldingen

De verkoper van een onbebouwde grond moet binnen de maand na het verlijden van de notariële akte het stadsbestuur van Gent (t.a.v. Departement Financiën – Dienst Belastingen, Botermarkt 1 te Gent of via stadsbelastingen@stad.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.

Artikel 8. Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, 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 30 % van de ontdoken belasting in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte en met 40% bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, maar bedraagt minimum 25 euro en maximum 500 euro. In geen geval mag het verhoogd recht het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden.

Het bedrag van deze verhoogde belasting wordt ook ingekohierd.

Artikel 9. Administratieve boete

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.

De daartoe aangestelde ambtenaren zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle relevante lokalen.

Artikel 10. Inning

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

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 11. Bezwaren

§ 1. 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 - Departement Financiën - 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.

§ 2. 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.

§ 3. Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via www.stad.gent in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.

