



2019_GRMW_01209 Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister voor de aanslagjaren 2020-2025 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 18 december 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Patricia De Beule; de heer Stijn De Roo; de heer Steve Stevens; de heer Ronny Rysermans
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

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 Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De belasting op tweede verblijven werd 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 woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op 1 januari van het aanslagjaar of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is gebeurd. Dit is ruimer dan wat klassiek in de volksmond onder een tweede verblijf wordt verstaan, zodat die term niet meer in de titel van het reglement wordt herhaald hoewel het grotendeels een voortzetting van het oude belastingreglement op de tweede verblijven betreft.

Immers heeft de belasting als doel een compenserende bijdrage te vragen voor die woningen waar bij het gewenst gebruik – door één of meerdere personen die er zich ook inschrijven in het toepasselijke register – de stad een aanvullende personenbelasting (de gemeentelijke opcentiemen of aanvullende gemeentelijke personenbelasting) zou ontvangen.

Gezien de toewijzing van die opcentiemen gebeurt op basis van de wettelijk geregistreerde verblijfplaats van de belastingplichtige inwoners, verliest de stad de inkomsten (doorgaans ten voordele van een andere stad) ook als de gebruiker van een woning er in de praktijk wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Om die reden is het niet in het bevolkingsregister ingeschreven staan niet (meer) een weerlegbaar vermoeden van gebrek aan hoofdverblijfplaats, maar het belastbaar feit op zich.

Naast het compenseren van de gemiste opcentiemen in de personenbelasting, wil de Stad Gent hiermee ook een impuls geven om de nood aan huurwoningen te helpen lenigen. De belasting wil eigenaars stimuleren om woningen ter beschikking te stellen van personen die zich permanent in Gent willen vestigen.

Onder woning wordt de betekenis van deze term uit de Vlaamse Wooncode begrepen, inclusief weekendhuizen.

Een woning die niet effectief wordt gebruikt, komt in de regel in aanmerking voor een inventarisatie als leegstaand pand.

De belastingplichtige is de eigenaar van de woning. Het is immers de eigenaar die in zijn volle beslissingsbevoegdheid kiest welk gebruik wordt gemaakt van de woning. Bij eigen gebruik kiest hij er zelf voor de woning niet als zijn hoofdverblijfplaats te gebruiken. Bij verhuring blijft het feit dat de eigenaar nog altijd meester is van de bestemming die hij in zijn verhuurde woning toelaat, in die zin dat hij aan elke huurder de verplichting tot gebruik als hoofdverblijf kan opleggen. Doet hij dat niet, dan kan hij bovendien bedingen dat de belasting op tweede verblijven die hij moet betalen aan de huurder zal doorgerekend worden (Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) 19 december 2015, nr. 250.241, *LRB* 2016/3–4, 64). Bovendien genieten niet alleen eigenaars van tweede verblijven die dit tweede verblijf zelf gebruiken, maar ook eigenaars van

tweede verblijven die dit tweede verblijf verhuren of door een derde laten gebruiken, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks het voordeel van de investeringen die de overheid doet in diverse voorzieningen. Het is niet onredelijk om de eigenaar als belastingplichtige aan te merken en daarbij geen onderscheid te maken tussen eigenaars die het tweede verblijf zelf gebruiken en eigenaars die het tweede verblijf verhuren of door een derde laten gebruiken (Cass 16 juni 2017, AR F.15.0186.N, A.V.B. / Provincie West-Vlaanderen). De eigenaar blijft bovendien veelal gedurende een langere periode dezelfde persoon waardoor de administratieve kost van het onderzoek, de verwerking, vestiging en invordering van deze in de regel beperkte belasting voor de stad beheersbaar is (Gent 31 januari 2017, AR 2015/AR/3176).

Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust het beslissingsrecht respectievelijk bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker, zodat zij in dat geval als belastingplichtige worden aangeduid. Bij medeëigendom wordt in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de eigenaars voorzien.

Er wordt gekozen voor een forfaitair (basis-)tarief van 1.200 euro (met indexaanpassingen). Dit bedrag ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van de belasting die wordt gecompenseerd. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de eigenaar van een (extra) woning waar hij zelf niet in is ingeschreven, niet kan worden vergeleken met de gemiddelde Gentenaar. De eigenaar van een tweede verblijf is doorgaans kapitaalkrachtiger dan een huurder en het is verantwoord op basis van deze hogere financiële draagkracht een hogere bijdrage te vragen.

Het betreft een forfaitair tarief, dat geen verband heeft met de werkelijke inkomsten van de gebruiker, noch met het kadastraal inkomen van de eigenaar. Er is dan ook geen schending van het verbod bepaald in artikel 464-465 WIB.

Het verminderd tarief voor kleine woningen (minder dan 80m²) wanneer zij door studenten gebruikt worden, wordt als overgangsmaatregel nog 1 jaar behouden. Het nieuwe reglement gaat immers in halverwege het academiejaar. Deze maatregel al afschaffen op 1 januari 2020 zou getuigen van onbehoorlijk bestuur. Daarna kiest het bestuur er echter voor ook bij deze woningen in te zetten op gebruik als hoofdverblijfplaats met inschrijving in het bevolkingsregister zodat het verminderd tarief met ingang van aanslagjaar 2021 (hetzij academiejaar 2020-2021) niet meer bestaat.

Een reeks collectieve verblijfsaccommodaties die niet beantwoorden aan de klassieke woning waar een alleenstaande of gezin zich kan vestigen, zijn vrijgesteld. Het gaat onder meer om ziekenhuizen, rustoorden voor bejaarden, internaten, kloosters, gevangenissen, begeleid wonen, ... De lijst dient als voorbeeld, het betreft telkens collectieve accommodaties met specifieke doelen. Daarnaast wordt een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen vrijgesteld. In feite betreft het hier een verduidelijking van het begrip 'woning', dat immers een onroerend goed veronderstelt. Verplaatsbare caravans zijn – in tegenstelling tot bvb stacaravans – geen onroerend goed.

Woningen waarvan het (gebrek aan) gebruik reeds in andere reglementen wordt belast, worden eveneens vrijgesteld om een dubbele belasting te voorkomen. Het gaat om de woningen op de

inventarissen van de leegstaande woningen en gebouwen en van de ongeschikt / onbewoonbaar verklaarde woningen.

Ook de woningen waarin uitsluitend een beroepsactiviteit wordt uitgevoerd, en die dus in theorie aan de belasting op de bedrijfsvestiging zijn onderworpen, worden om diezelfde reden vrijgesteld. Het woord uitsluitend is hier cruciaal: indien de woning voor een deel, of gedurende een deel van de tijd, voor andere doeleinden gebruikt wordt, blijft de belasting op tweede verblijven van toepassing.

Een aantal gebruiken zijn expliciet gewenst door de stad. Hier wordt een vrijstelling voorzien om dit gebruik niet te ontmoedigen.

Het ter beschikking stellen van de woning aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, 3elid van het burgerlijk wetboek of artikel 32, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 24 oktober 2018 met het oog op de onderverhuuring voorzien in datzelfde artikel komt tegemoet aan het sociale woonbeleid van de stad. De eigenaar/hoofdverhuurder mag hier niet de dupe zijn van een eventueel tijdelijke frictieleegstand van de woning die hij aan deze organisaties verhuurd. Een gelijkaardig argument kan gemaakt worden voor de woningen waarbij de Stad Gent het beheer heeft overgenomen in het kader van het sociaal beheers

Als studentenstad dient stad Gent er rekening mee te houden, dat vele duizenden studenten een tijdelijk verblijf zoeken nabij hun studieplaats. Daartoe zijn verschillende accommodaties opgericht, die in feite niet tot werkelijk doel hebben er een belastingbetalende inwoner van Gent te huisvesten. Stad Gent wil dit uiteraard niet ontmoedigen, voor zover dit beperkt blijft tot de accommodaties die typisch op studenten gericht zijn. Dit zijn duidelijk accommodaties die zelden bewoond worden door een gezin of alleenstaande die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt.

Het betreft in eerste instantie de grootschalige collectieve studentenaccommodaties, de klassieke 'homes' van universiteiten en hogescholen maar waarvan de afgelopen jaren ook private ondernemingen meer en meer de oprichting voor zich nemen. Voor zover zij aan de voorwaarden van het Algemeen Bouwreglement (ABR) voldoen, zijn zij duidelijk op studenten gericht en vertegenwoordigen zij geen potentieel voor de huurmarkt.

Verder zijn er de kamers en studio's in een studentenhuus, gebruikt door studenten en beschikkend over een conformiteitsattest. Het begrip studentenhuus is uniek aan het reglement en wordt omschreven als 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. Daarmee worden de 'klassieke koten' omschreven. Omdat in de praktijk vaak toch één vaste bewoner in een gewoon appartement in het gebouw verblijft, meestal in een conciërgerol wat past bij het beoogde beleid, wordt één uitzondering in het gebouw toegestaan zonder dat het gebouw daardoor de stempel van 'studentenhuus' verliest. De vereiste van voldoening aan stedenbouwkundige normering en een conformiteitsattest, zorgen ervoor dat enkel de koten die een zekere woonkwaliteit waarborgen aan de studenten van de vrijstelling kunnen genieten. Kloten genieten niet van een gunstmaatregel. Een appartement dat met 2 huurcontracten verhuurd wordt als waren het 2 'kamers' beantwoordt duidelijk niet aan de doelstelling van deze vrijstelling en wordt expliciet uitgesloten van het begrip studentenhuus.

Ook een kamer in een hospita-woning, die naar de letter van de Wooncode een aparte woning zou uitmaken, moet naar analogie met bovenstaande redenering worden vrijgesteld wanneer zij ter beschikking staat van een student. Dit is immers een typische studentenwoonvorm. Ook hier moet een minimale kwaliteit, aangetoond met een conformiteitsattest, aanwezig zijn. Ook wanneer de kamer niet gebruikt wordt, kan zij vrijgesteld worden. Het betreft hier immers een zeer specifieke woonvorm, zeer dicht verweven met de bewoners van de rest van de woning, waarbij de eigenaar een woning geïntegreerd in de eigen woning niet noodzakelijk ter beschikking moet stellen.

Bepaalde woningen kennen tijdelijk geen inschrijving in het bevolkingsregister. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. Voor die gevallen wordt in welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingen voorzien.

Zo kan de voormalige woning van een persoon die langdurig op een andere plek verblijft door ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving, vrijgesteld worden omdat het langdurig verblijf niet altijd bij aanvang vaststaat. Eenmaal vaststaat dat de bewoner niet (of niet binnen afzienbare tijd) zal terugkeren naar de woning, wenst de stad rekening te houden met een periode van verwerking en het nemen van de beslissing wat te doen met de woning. Die periode is echter beperkt tot 2 (aanslag)jaren. Binnen deze periode moet voor bvb een bejaarde persoon die in het rusthuis is opgenomen, duidelijk zijn dat een terugkeer naar zelfstandig wonen niet meer aan de orde is en kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot de woning (verkoop, verhuur). De vrijstelling kan per eigenaar en per woning slechts éénmaal worden toegekend, en kan uiteraard enkel gelden voor zover de eigenaar er de laatste bewoner was (zodat het vertrek naar een rusthuis geen vrijstelling geeft voor alle onroerende goederen van de belastingplichtige) en voor zover de woning daarna niet verhuurd of ter beschikking gesteld wordt (wat impliceert dat de eigenaar minder tijd nodig had om maatregelen te nemen).

De nieuwe eigenaar van een woning wordt eveneens een periode gegund om eventuele kleine herstel- of aanpassingswerken uit te voeren alvorens de woning te betrekken. Daarvoor moet een periode van 6 maanden volstaan: wanneer de woning na 30 juni werd verworven, wordt voor de eerstvolgende peildatum (telkens 1 januari) eenmalig vrijstelling verleend.

Zijn er grotere renovaties aan de orde, dan kan voor een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwingen ook eenmalig een vrijstelling worden toegekend. Slepen de verbouwingen aan, dan is er eerder sprake van leegstand en kan het dossier aan de voor die inventaris bevoegde dienst worden overgemaakt.

In omgekeerde zin kan aan de eigenaar die een nieuwe koper of huurder zoekt, ook een tijdelijke vrijstelling worden toegekend. Opnieuw wordt een periode van 6 maanden correct geacht, zodat de vrijstelling geldt voor woningen die op 1 januari te koop of te huur staan en waar de laatste bewoner na 30 juni de woning heeft verlaten. Om te vermijden dat woningen die telkens voor bijzonder korte periodes verhuurd worden – wat evenmin in overeenstemming is met het beleid – wordt bovendien als voorwaarde opgelegd dat die bewoner minimaal 6 maanden de woning heeft betrokken.

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 (zoniet 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 kanttkening 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.

Sommige bijzondere eigenaars of eigendomssituaties nopen tot een vrijstelling om ongewenste situaties te vermijden of om enkele specifieke overmachtssituaties op te vangen.

Een woning die aan de Belgische Staat toekomt ingevolge een definitieve verbeurdverklaring (art 42, 1° en 2° Strafwetboek) staat in feite niet meer onder toezicht van de veroordeelde, niettegenstaande de Belgische Staat mogelijk nog niet in bezit is getreden. Het is niet de bedoeling een belastingplichtige te treffen die over de woning geen zeggenschap meer heeft.

Een woning die toebehoort aan een sociale woningorganisatie, wordt de facto reeds ingezet om woondoelstellingen te behalen. Deze organisaties hebben 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.

De sociale woonorganisaties onderscheiden zich bovendien van de doorsnee belastingplichtige omwille van het wettelijk kader waarin zij de verhuring organiseren en waarbinnen zij net verplicht zijn hun huurders te laten domiciliëren. De woningen worden enkel als hoofdverblijfplaats verhuurd, en dit volgens een modelovereenkomst zoals voorzien in bijlage I van het BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode. Dit besluit stelt uitdrukkelijk dat de sociale huurder in het verhuurde goed zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en dat de huurovereenkomst kan worden ontbonden als geen van de huurders de woning nog als hoofdverblijfplaats betreft (art 33, §5) en dat de huurder gehouden is zich te laten inschrijven in het bevolkingsregister (art 15 modelovereenkomst). Het vademecum 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' stelt bij de huurdersverplichtingen:

"5.9.1 In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben, er zich domiciliëren en geen onrechtmatige bijwoonst toelaten De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die duurzame bijwoonst te melden aan de verhuurder. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben. Daarnaast mag de huurder een tijdelijke bijwoonst alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die tijdelijke bijwoonst ook te melden aan de verhuurder (art. 92, §3, eerste lid, 2°bis VWC). Voor de inbreuk op die verplichting is er geen van rechtswege gelijkstelling met een ernstige tekortkoming."

Specifiek voor de sociale woonorganisaties, zijn dan ook voldoende wettelijke waarborgen ingebouwd met betrekking tot de doelstellingen van de belasting, zodat het verantwoord is hun werking niet verder met belastingaanslagen te verzwaren. De sociale woonorganisaties worden uitdrukkelijk opgelijst: 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.

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

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 19.112.965,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2020-2025.

Dienst*	Belastingen
Budgetplaats	7377000
Categorie*	
Subsidiecode	
2020	2.344.738
2021	3.104.140
2022	3.256.451
2023	3.411.352
2024	3.468.886
2025	3.527.398
Totaal	19.112.965

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglement belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister (deel van de beslissing)
- Reglement belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister

Niet-digitale bijlage(n):

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tine De Moor; Stijn De Roo; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El-Bazioui; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Bram Van Braeckevelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 5 stem(men) tegen: Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt
- 0 onthouding(en):

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

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 woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Artikel 2. Definities

Voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken, gelden voor de toepassing van dit reglement de definities voorzien in de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent.

§ 1. Als een **woning** wordt beschouwd: een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Het gaat hier over elke woning dus ook over grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden én de met chalets gelijkgestelde caravans.

§ 2. Als **belastbare woning** wordt beschouwd: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de Stad Gent of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt.

§ 3. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a. de volle eigendom;
- b. het recht van opstal of van erfpacht;
- c. het vruchtgebruik.

§ 4. Als een **studentenhuis** wordt beschouwd: een gebouw, bestaande uit minstens twee kamers en gebeurlijke gemeenschappelijke ruimten en/of studio's die specifiek zijn gericht op de huisvesting van studenten en hoogstens één andere woning. 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.

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

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

§ 5. Als een **Sociale Woonorganisatie** wordt beschouwd: 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.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving op 1 januari van het aanslagjaar. De belasting bedraagt:

Tarief in euro	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	1.200	1.220	1.241	1.262	1.284	1.306

Artikel 4. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht van de woning.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 5. Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. Collectieve verblijfsaccommodaties zoals o.m. ziekenhuizen, rustoorden voor bejaarden, rust- en verzorgingstehuizen, woningen gebruikt voor beschermd en/of begeleid wonen, kazernes, internaten, kloosters, opvangcentra of gevangnissen.
- § 2. Een woning opgenomen in het stedelijke register van leegstaande woningen of de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.
- § 3. Een woning die ter beschikking wordt gesteld aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, 3e lid van het Burgerlijk Wetboek of artikel 32, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 24 oktober 2018 met het oog op de onderverhuring voorzien in datzelfde artikel.
- § 4. Een woning waarin *uitsluitend* een beroepsactiviteit uitgeoefend wordt.
- § 5. Een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen.
- § 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 personen die aldaar niet 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 van het zakelijk recht.
- § 7. De grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die enkel verhuurd wordt aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs.
- § 8. Een kamer of studio gelegen in een studentenhuis zoals bepaald in Artikel 2.§ 4, én ter beschikking gesteld aan een student die ingeschreven is in het hoger onderwijs.
- § 9. Een kamer in een hospitawoning die niet in gebruik is, of die ter beschikking is gesteld aan een student die ingeschreven is in het hoger onderwijs en waarvoor een geldig conformiteitsattest bestaat.
- § 10. Een woning waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).

- § 11. Een woning waarbij het zakelijk recht definitief is verworven gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de verwerving van het onroerend goed.
- § 12. De houder van het zakelijk recht die vóór de peildatum van 1 januari bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft overgedragen, 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.
- § 13. Een woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan in voorkomend geval het laatste huurcontract of de laatste inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister een einde nam gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Die laatste bewoning moet minstens zes maanden hebben geduurd. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.
- § 14. Een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie.
- § 15. Een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwwerken mits voorlegging van een stedenbouwkundige vergunning of afdoende bewijzen van renovatiewerken. Deze vrijstelling kan voor betreffende woning slechts één maal worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht en geldt voor één aanslagjaar.
- § 16. Een woning waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, het beheer heeft overgenomen.

Artikel 6. Aangifteplicht

- § 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur aangeboden formulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. 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 na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na 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 30 juni 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 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.

§ 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. 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 8. 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. Verwijn- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 9. 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.

Artikel 10. Overgangsbepalingen

Voor het aanslagjaar 2020 bestaat een verminderd tarief van 300 euro voor een woning:

- waarvan de totale vloeroppervlakte kleiner is dan 80 m²;
- en die verhuurd en/of ter beschikking gesteld is aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs;
- en die beschikt over een conformiteitsattest.

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.

Aanvragen van een conformiteitsattest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste twee maanden vóór een aanslagjaar én voor zover die resulteren in de aflevering van een conformiteitsattest, komen eveneens in aanmerking voor het verlaagd tarief vanaf het aanslagjaar volgend op deze aanvraag

Belangrijke bepalingen