



Vergadering van 12 mei 2022

2022_GR_00457 Reglement - Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels - Wijziging

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Sami Souguir, Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

De belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019 en laatst gewijzigd in de gemeenteraad van 29 september 2020.

De belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels voorziet in een stijgend tarief op basis van het aantal jaar dat een belastingplichtige eigenaar (of vruchtgebruiker, ...) is van de grond. Elke 3 jaar verhuist de belastingplichtige naar de volgende kolom/het volgende tarief om na 10 jaar in het vierde tarief te plafonneren.

Het belastingreglement voorziet niet uitdrukkelijk in de situatie waarbij een onbebouwde bouwgrond of kavel ontstaat, na verwerving van het onroerend goed door de eigenaar. Dit gebeurde onder meer in 2018 in het kader van het RUP Wonen, waarbij een aantal percelen werden herbestemd tot een woonfunctie. De wijziging beoogt voor deze en enkele andere gevallen duidelijk te stellen vanaf welke datum het belastingtarief moet worden berekend. Artikel 3, §6 - waarin de overgangsbepaling staat omschreven voor eigenaars van onbebouwde gronden en kavels sinds voor de invoering van het getrapte tarief in 2014 - wordt daarvoor omgevormd tot een oplijsting van afwijkende startdata die met de verwerving van het zakelijk recht worden gelijkgesteld.

1. Herbestemming

Door de herbestemming van een kadastraal perceel tot woongebied na de verwerving van dit perceel door de zakelijk gerechtigde, wordt deze laatste plots eigenaar van een onbebouwde bouwgrond. Het getrapte tarief wil de eigenaars die ervoor kiezen gedurende lange tijd geen actie te ondernemen, een zwaardere bijdrage laten leveren. In het geval van een herbestemming, is er echter geen sprake van een eigenaar die een onbebouwde bouwgrond gedurende lange tijd

braak laat liggen. Voorheen was er immers nog geen bouwgrond om te activeren. Het is daarom gepast om de beslissing, waarbij het perceel definitief tot woongebied wordt bestemd, als startdatum voor de berekening van de belasting te nemen.

2. Sloop

Door de sloop van een gebouw, kan een perceel of kavel gelegen in woongebied terug onbebouwd worden en aan de belasting onderworpen worden. Ook hier kan de eigenaar van het perceel geen langdurig stilzitten verweten worden. Voorheen was het perceel immers volledig volgens zijn bestemming gebruikt. Niet zelden gaat het om bouwvallige constructies waarvan de verwijdering uit het straatbeeld vaak positief is. Verschil in dit geval is weliswaar dat de eigenaar de sloop doorgaans zelf in handen heeft, dit in tegenstelling tot de herbestemming. Toch wordt, gezien de niet onaanzienlijke kosten van bouw en sloop, het risico beperkt geacht dat belastingplichtigen tot bouw en sloop zouden overgaan om de teller te 'resetten'. Het is daarom gepast om de sloop van een bestaande constructie, waardoor een bebouwd onroerend goed onbebouwd wordt, als startdatum voor de berekening van de belasting te nemen.

3. Andere gevallen

Voor alle andere gevallen zal het reglement voortaan uitdrukkelijk bepalen dat de verwerving van het onroerend goed de startdatum is voor de berekening van de belasting, ongeacht enige andere wijzigingen die zich zouden hebben voorgedaan. Zo kan gedacht worden aan de verkaveling, waardoor een (wellicht al belaste) onbebouwde bouwgrond wordt omgevormd in meerdere onbebouwde kavels. Niet alleen is al voor de verkaveling sprake van een bouwgrond waarvan de activering gewenst was, bovendien heeft de belastingplichtige dit zelf in de hand. Het risico op doelbewust omzeilen van de belasting is reëel. In die optiek wordt bovendien in artikel 2 verduidelijkt dat een verkavelingswijziging niet als een verkavelingsvergunning wordt aanzien, dit om te vermijden dat de vrijstelling voor het bekomen van een verkavelingsvergunning zou worden misbruikt door een aaneenreigen van kleine verkavelingswijzigingen.

Ook het geval waarin een groot bebouwd perceel wordt opgesplitst in een bebouwd lot en een of meerdere onbebouwde loten (of eventueel vervreemding van het bebouwde deel van een perceel zonder verkaveling), wordt niet als afwijking weerhouden. Ook hier kan men het argument maken dat men pas na deze handeling eigenaar is van een onbebouwd perceel of kavel. Ook hier heeft de eigenaar dit echter volledig zelf in handen. Weliswaar werd voor de afsplitsing van de eigenaar nog niet actief verwacht het uiteindelijk afgesplitste gedeelte te bebouwen. De kans is echter reëel dat dergelijke constructie zou worden gebruikt om de belasting te omzeilen – bijvoorbeeld nadat eerder via het kadaster een bebouwd en een onbebouwd perceel net werden samengevoegd om de belasting uit te schakelen.

De wijzigingen gaan in vanaf aanslagjaar 2022.

Het Team belastingen Wonen+ van het Departement Financiën is belast met de toepassing van dit reglement.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Te wijzigen belastingreglement
- Gecoördineerde versie gewijzigd belastingreglement - met markeringen
- Gecoördineerde versie gewijzigd belastingreglement

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 2 van het reglement 'Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels' zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 18 december 2019 en laatst gewijzigd in de gemeenteraad van 29 september 2020 als volgt:

Aan §5 wordt toegevoegd: ", met uitsluiting van wijzigingen aan een bestaande niet-vervallen verkaveling"

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2:

Wijzigt artikel 3 van het reglement 'Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels' zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 18 december 2019 en laatst gewijzigd in de gemeenteraad van 29 september 2020 als volgt:

- In de tarieftabel van §5 wordt na de woorden 'na verwerving van het zakelijk recht' toegevoegd: "op het onroerend goed"
- §6 wordt vervangen als volgt:

"In afwijking van § 5 wordt met de verwerving van het zakelijk recht gelijkgesteld:

- Het jaar 2013, voor de belastingplichtigen die voor 2014 het zakelijk recht op een belastbare onbebouwde bouwgrond of kavel hebben verworven
- De herbestemming van een kadastraal perceel tot woongebied na de verwerving van het zakelijk recht
- De sloop van een gebouw na de verwerving van het zakelijk recht, waardoor een bebouwd perceel of kavel onbebouwd wordt

In alle andere gevallen wordt de belasting berekend op basis van de verwerving van het zakelijk recht op het belaste goed, ongeacht enige wijziging die het onroerend goed zou hebben ondergaan."

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2022.

Artikel 3:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het reglement 'Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels' zoals gevoegd in bijlage.