

Goedgekeurd in de gemeenteraad van december 2025

Bekendgemaakt op december 2025

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 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. **Woongebied:** 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. **Onbebouwde bouwgrond:** 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. **Onbebouwde kavel:** 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.
- § 4. Ingeval de bouwwerken bedoeld in § 2 en § 3, 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.
- § 5. **Voldoende uitgeruste openbare weg:** een weg met ten minste duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.
- § 6. **Palen aan een weg:** met een deel van het perceel de openbare weg raken, rechtstreeks of via een andere perceel van dezelfde zakelijk gerechtigde.
- § 7. **Verkavelingsvergunning:** een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met uitsluiting van wijzigingen aan een bestaande niet-vervallen verkaveling.
- § 8. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.

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:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1-3 jaar*, per m ²	2,80	2,80	2,90	3,10	3,20	3,30
1-3 jaar*, minimum per perceel/kavel	700	700	725	775	800	825
4-6 jaar*, per m ²	3,50	3,60	3,70	3,80	4,00	4,10
4-6 jaar*, minimum per perceel/kavel	875	900	925	950	1.000	1.025
7-9 jaar*, per m ²	4,10	4,30	4,40	4,60	4,80	4,90
7-9 jaar*, minimum per perceel/kavel	1.025	1.075	1.100	1.150	1.200	1.225
10+ jaar*, per m ²	4,80	5,00	5,20	5,40	5,50	5,70
10+ jaar*, minimum per perceel/kavel	1.200	1.250	1.300	1.350	1.375	1.425

* aantal aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het onroerend goed

Voor de berekening van het toepasselijke tarief is, in geval van mede-zakelijk gerechtigden, niet relevant voor welk aandeel de belastingplichtige zakelijk gerechtigde is.

- § 6. 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 herbesteding 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.

Artikel 4. Belastingplichtige

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

Wanneer meerdere personen zakelijk gerechtigde zijn, is elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde belastingplichtig in verhouding tot het eigen aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting.

Artikel 5. Vrijstellingen

De vrijstellingen voorzien in de artikelen 3.2.8 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, vanaf het verkrijgen van de verkavelingsvergunning tot 2 jaar na het definitief worden van die vergunning.
- § 2. De onbebouwde kavels, voor het jaar na het afleveren van het attest dat bevestigt dat de in de verkavelingsvergunning opgenomen werken 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.

De vrijstelling geldt niet als de opgelegde werken alleen gaan over het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen.
- § 3. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor de 2 aanslagjaren volgend op de overdracht van het zakelijk recht. De zakelijk gerechtigde van wie het onroerend goed als woongebied wordt ingekleurd, is een nieuwe zakelijk gerechtigde in de zin van deze bepaling.
- § 4. De zakelijk gerechtigde die vóór 1 januari van het aanslagjaar 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.
- § 5. De onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwwerken is afgeleverd of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning eerst werd verleend of aktename van de melding is gebeurd. De maximale periode wordt pas berekend vanaf het definitief worden van de vergunning. Deze vrijstelling kan door eenzelfde zakelijk gerechtigde van een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.
- § 6. 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.
- § 7. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende woonmaatschappijen, en de leden van Kerngroep Gent, voor de vijftien aanslagjaren die volgen op de verwerving van het zakelijk recht.

- § 8. 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:
- a. de plaatsing op een ontwerprijt ter bescherming als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - b. de klassering als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - c. 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.
- § 9. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarop niet kan worden gebouwd;
- § 10. 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 vanaf het aanslagjaar dat in dit collegebesluit wordt aangeduid (en bij gebrek daaraan, vanaf het aanslagjaar waarin het collegebesluit wordt genomen) tot en met het aanslagjaar waarin deze beslissing wordt ingetrokken.
- § 11. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

Artikel 6. Aangifteplicht

- § 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 28 februari van het aanslagjaar een aangifte indienen op een door het stadsbestuur aangeboden formulier. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, vindt het formulier op de website van de stad Gent of vraagt een exemplaar aan de administratie.
- § 2. 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 belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel indient voor de aangifte datum is verstreken, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte.

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

- § 1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, wordt de belasting ambtshalve gevestigd met inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen. Daarvan kan enkel afgeweken worden bij een laattijdige, maar voor het overige correcte en volledige aangifte.
- § 2. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een percentage van de verschuldigde belasting zoals hieronder omschreven. Voor punt c geldt bovendien een maximum belastingverhoging van 500 euro. Voor de bepaling van de soort overtreding kan de administratie met alle overtredingen binnen eenzelfde reglement rekening houden, inclusief wijzigingen en vernieuwingen van het reglement.
- a. In geval van overmacht met betrekking tot het tijdig indienen van een correcte en volledige aangifte, is de verhoging 0%
 - b. In geval geen aangifte werd ingediend en de belastingplichtige nog niet eerder met de belasting in aanraking kwam, is de verhoging 0%
 - c. In andere gevallen waarin te goeder trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 0% voor de eerste overtreding
 - 2) 10% voor de tweede overtreding
 - 3) 20% voor de derde overtreding
 - 4) 30% voor de vierde overtreding
 - 5) Vanaf de vijfde overtreding is punt d van toepassing
 - d. In gevallen waarin te kwader trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 50% voor de eerste overtreding
 - 2) 75% voor de tweede en derde overtreding
 - 3) 100% voor de vierde en vijfde overtreding
 - 4) 150% voor de zesde en zevende overtreding
 - 5) 200% vanaf de achtste overtreding
- § 3. De goede trouw wordt onder meer vermoed bij een eerste contact met de belasting. De kwade trouw wordt onder meer vermoed wanneer geen aangifte wordt gedaan, hoewel de belastingplichtige al eerder met de belasting in aanraking kwam.

Artikel 9. Inning

Deze belasting is een kohierbelasting. 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 10. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of een vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen:

- per post, t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften
- via het formulier te vinden op de website van de stad Gent

Op een andere manier kan geen bezwaar worden ingediend.

§ 2. Het bezwaar moet ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf:

- de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet per post
- de elektronische verzending van het aanslagbiljet
- de kennisgeving van de aanslag op een andere manier
- de datum van de inning van de contantbelasting.

Een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend is niet ontvankelijk.

§ 3. Het bezwaarschrift moet:

- schriftelijk ingediend worden
- ondertekend zijn door de belastingschuldige of de vertegenwoordiger
- gemotiveerd zijn, dat wil zeggen het onderwerp van het bezwaarschrift, de feiten en de argumenten vermelden.

Als de belastingschuldige of de vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.