

Belastingreglement voor panden opgenomen op het leegstandsregister.

Art. 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie:
De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister.
2. Gebouw:
Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 3 en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
3. Woning:
Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
4. Inventarisatiedatum:
De datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
5. Leegstandsregister: de inventaris van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zoals opgesteld door de administratie conform het reglement betreffende de opname van panden in het leegstandsregister zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2013 (en latere wijzigingen).
6. Renovatienota: een nota die bestaat uit:
 - a) Een overzicht van werken die worden uitgevoerd.
 - b) Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.
 - c) Facturen en/of een kostprijssraming voor de werken die minimaal 7 000 euro, exclusief btw, bedragen en die betrekking hebben op werken aan het pand.
7. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzes:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
8. Pand: gebouw of woning.
9. Heffingsjaar: de periode van 12 maanden waarvoor de belasting verschuldigd is.
Elk heffingsjaar begint op de datum van opname van het pand op het leegstandsregister en eindigt op de dag ervoor van het daaropvolgende kalenderjaar.
Het heffingsjaar verwijst naar het jaar waarin het pand reeds gedurende 12 opeenvolgende maanden voorkomt op het leegstandsregister of een verjaardag hiervan.

1.2. Belastbare grondslag

§1. Er wordt vanaf het aanslagjaar 2014 tot en met aanslagjaar 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister zoals bedoeld

in het reglement betreffende de opname van panden in het leegstandsregister zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2013 (en latere wijzigingen).

§ 2.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de belasting verschuldigd, behoudens vrijstelling, op het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

Art. 2. BELASTINGPLICHTIGE

2.1. Belastingplichtige

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een leegstaand gebouw of leegstaande woning op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik.

In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van de belastingplichtige beoordeeld op basis van de datum van de authentieke akte van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de vruchtgebruiker belastingplichtig.

§2. Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon, dan is elke houder hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Het gemeentebestuur kan evenwel de volledige belasting inkohieren op naam van één van de hoofdelijk gehouden belastingplichtigen.

2.2. Overdracht van zakelijk recht

Wie een zakelijk recht op een in het leegstandsregister opgenomen pand vervreemdt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het pand in het gemeentelijk leegstandsregister. Bovendien moet binnen de 2 weken na het verlijden van de notariële akte, door de notaris of de overdrager per aangetekend schrijven het volgende aan de gemeente worden meegedeeld:

- volledige identiteit en adres van de nieuwe zakelijk gerechtigde;
- datum van de akte en naam van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het betreffende pand.

Indien deze procedure niet gevolgd wordt, wordt de overdrager alsnog als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht ontstaat.

Art. 3 BEREKENING VAN DE BELASTING

Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende heffingen van toepassing:

- Indien het gebouw of de woning twaalf maanden op het leegstandsregister staat:
990 euro voor een gebouw of woning
75 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode
De bedragen hierboven vermeld zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2009. Ze worden jaarlijks, en dit vanaf aanslagjaar 2014, op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.
- Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het leegstandsregister staat:
1 980 euro voor een gebouw of woning
150 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode
- Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het leegstandsregister staat:
2 970 euro voor een gebouw of woning
225 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode
- Indien het gebouw of de woning een vierde of volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het leegstandsregister staat:
4 000 euro voor een gebouw of woning
400 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse wooncode.

Art. 4. VRIJSTELLINGEN

Het verkrijgen van een vrijstelling schort de berekening van het aantal termijnen van 12 maanden voor berekening van de belasting op voor de periode van vrijstelling. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 2, wordt vrijgesteld van belasting, uitsluitend in onderstaande gevallen, waarbij de periode van vrijstelling wordt verminderd met het aantal jaren waarin het pand reeds om zelfde reden was vrijgesteld op basis van het gemeentelijk belastingreglement op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 9 april 2010, zoals laatst gewijzigd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 10 februari 2012 en gecoördineerd in het college van burgemeester en schepenen d.d. 4 april 2012 en gewijzigd door de gemeenteraad d.d. 14 december 2012.

1° Voor een woning, indien een natuurlijke persoon die houder van het zakelijk recht en laatste bewoner is van deze woning in een erkende ouderenvoorziening verblijft (rust- en verzorgingstehuis, aanleunwoning, serviceflat), voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in zijn handelsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. Het bewijs hiervoor wordt geleverd door de erkende instelling waar betrokkene verblijft of door afgifte van een kopie van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor vijf heffingsjaren volgend op de datum van opname of beslissing tot handelingsonbekwaamheid. Er kan slechts éénmaal op deze vrijstelling beroep worden gedaan in een periode van 10 jaar.

2° §1. Indien de houder van het zakelijk recht sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het pand. Hij dient hiervoor een notariële akte tot overdracht van dit

zakelijk recht voor te leggen. Deze vrijstelling geldt voor twee heffingsjaren, volgend op de datum van akte.

§2. De houder van het zakelijk recht een pand aan het verkopen is. De houder van het zakelijk recht dient hiervoor de compromis tot overdracht van dit zakelijk recht voor te leggen. Deze vrijstelling geldt voor één heffingsjaar, volgend op de datum van de compromis. De uiteindelijke verkoop dient wel te worden aangetoond met een notariële akte volgend op de compromis of de registratie van de compromis. De bepalingen van artikel 5.1, §4 zijn hier van toepassing.

Deze beide vrijstellingen gelden niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

3° Indien de houder van het zakelijk recht grondige renovatiewerken uitvoert of zal uitvoeren aan het pand. Hij dient dit aan te tonen met een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning, met een volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring van een ingediend stedenbouwkundig dossier of aan de hand van een renovatienota. Deze vrijstelling geldt voor vijf heffingsjaren, volgend op de datum van het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, van de volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring of van het indienen van de renovatienota. In geval een volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring of renovatienota gebruikt wordt om de vrijstelling aan te vragen, dient de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen of de renovatienota te worden goedgekeurd door de administratie.

Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden door eenzelfde houder van het zakelijk recht gedurende een periode van 10 jaar vanaf de datum van de stedenbouwkundige vergunning of goedkeuring renovatienota.

Er is geen combinatie van deze vrijstellingen mogelijk.

4° Indien het pand niet kan worden gebruikt omdat het binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld of het verzegeld is in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling geldt zolang het onteigeningsplan van kracht is beginnend met het eerstvolgend heffingsjaar volgend op de goedkeuring van het onteigeningsplan of voor het eerstvolgend heffingsjaar volgend op de onmogelijkheid van daadwerkelijk gebruik als gevolg van een gerechtelijke verzegeling.

5° Indien het pand niet gebruikt wordt overeenkomstig zijn functie of bestemming, maar dit gebruik effectief en voldoende wordt geacht waarbij het beschouwd kan worden als ruimtelijk verantwoord en niet storend. De houder van het zakelijk recht dient hiertoe een verklaring af te leggen en dit effectief ander gebruik te bewijzen. Daarbij wordt er van uitgegaan dat minstens 50% van de oppervlakte van het pand nuttig en effectief dient gebruikt te worden. De administratie adviseert het college of dit gebruik effectief en voldoende kan worden geacht om van de vrijstelling te genieten. Het college neemt de uiteindelijke beslissing hierover. Deze vrijstelling geldt voor 5 heffingsjaren, volgend op de datum van verklaring.

6° Indien de houder van het zakelijk recht overmacht kan aantonen (plotse ramp, vervuiling, onverkooptbaarheid, opname in een andere instelling dan vermeld in artikel 4, 1°, ...). De houder van het zakelijk recht dient hiertoe een verklaring af te leggen en deze overmacht moet worden aangetoond. De administratie adviseert het college of er sprake is van overmacht om van de vrijstelling te kunnen genieten. Het college neemt de uiteindelijke beslissing hierover. De nodige inspanningen dienen te worden geleverd om de toestand die tot overmacht leidt aan te pakken. Deze vrijstelling geldt voor de periode van overmacht beginnend met het eerstvolgend heffingsjaar na de datum van de feiten die leidden tot overmacht.

7° Indien die houder:

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is
- het plaatselijk OCMW
- de gemeente Wevelgem
- een autonoom gemeentebedrijf is.

Art. 5. INKOHIERING

5.1 Inkohiering

§1. De heffing gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2. De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§3. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

§4. Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van artikel 4, 2° §2 dient de verkoper uiterlijk vier maanden na datum van de compromis de definitieve overdracht aan te tonen met een authentieke akte of de registratie van de compromis.

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van artikel 4, 3° dient de belastingplichtige uiterlijk bij het verstrijken van het tweede jaar van de vrijstellingsperiode de nodige bewijzen voor te leggen aan de administratie waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid. Bij het einde van de vrijstellingsperiode van vijf jaar, dienen te werken te zijn voltooid en in geval het een vrijstelling voor een renovatienota betreft facturen te worden ingediend waaruit blijkt dat voor minstens 7 000 euro, exclusief btw, aan werken werden uitgevoerd.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog worden geïnd, vermeerderd met een administratieve geldboete van 500 euro.