

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019

Gewijzigd in de gemeenteraad van 28 april 2020

Bekendgemaakt op 19 december 2019, 30 april 2020

Geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020

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 30 juni van het aanslagjaar én voor zover die resulteren in een conformiteitsattest, worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.

Een appartement gelegen in een meergezinswoning wordt nooit beschouwd als een studentenhuis. *[gewijzigd gemeenteraad 28 april 2020; treedt in werking 01/01/2020]*

§ 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 gevangenissen.
- § 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 woongelegenheid 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. Verwjl- 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 30 juni van het een aanslagjaar én voor zover die resulteren in de aflevering van een conformiteitsattest, komen eveneens in aanmerking voor het verlaagd tarief vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.

[gewijzigd gemeenteraad 28 april 2020; treedt in werking 01/01/2020]