Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019

Gewijzigd in de gemeenteraad van 29 september 2020, 23 mei 2022

Bekendgemaakt op 19 december 2019, 1 oktober 2020, 25 mei 2022

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 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 *[gewijzigd gemeenteraad mei 2022; treedt in werking 01/01/2022]*

§ 1. Als **woongebied** wordt beschouwd 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. Als **onbebouwde bouwgrond** wordt beschouwd 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. Als **onbebouwde kavel** wordt beschouwd 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.

Ingeval de werken, 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.

§ 4. Als een **voldoende uitgeruste openbare weg** wordt beschouwd een weg met ten minste duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

§ 5. Als een **verkavelingsvergunning** wordt beschouwd, een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met uitsluiting van wijzigingen aan een bestaande niet-vervallen verkaveling.

§ 6. Als **houder van het zakelijk recht** wordt beschouwd:

- de volle eigenaar;
- in geval van erfpacht, de erfpachter;
- in geval van een recht van opstal, de opstalhouder;
- in geval van een vruchtgebruik, de vruchtgebruiker.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief *[gewijzigd gemeenteraad mei 2022; treedt in werking 01/01/2022]*

§ 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:

Aantal aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het onroerend goed	1-3	4-6	7-9	10+
Tarief per m²	€ 1,80	€ 2,20	€ 2,60	€ 3,00
Minimumbelasting per perceel of kavel	€ 450	€ 550	€ 650	€ 750

Voor de berekening van het tarief is, in geval van mede-eigendom, niet relevant voor welk aandeel de belastingplichtige houder is van het zakelijk recht.

§ 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 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.

Artikel 4. Belastingplichtige *[gewijzigd gemeenteraad september 2020; treedt in werking 01/01/2020]*

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de onbebouwde bouwgronden. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5. Vrijstellingen

De vrijstellingen voorzien in de artikelen 3.2.7 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 begrepen in een verkavelingsvergunning die geen werken omvat of uitsluitend werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.

§ 2. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die wel werken omvat buiten de werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor de drie aanslagjaren volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.

§ 3. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die wel werken omvat buiten de werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin het attest is afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten 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.

§ 4. De houder van het zakelijk recht die pas houder is geworden in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Wordt hiermee gelijkgesteld, de houder van het zakelijk recht van wie de eigendom pas als woongebied is ingekleurd in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

§ 5. De houder van het zakelijk recht die vóór 1 januari van het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft verkocht, 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.

§ 6. De houder van het zakelijk recht die houder is (al dan niet in mede-eigendom) van één enkele onbebouwde bouwgrond of kavel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt voor de drie aanslagjaren volgend op de verwerving van het zakelijk recht.

§ 7. De onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwwerken is afgeleverd of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd verleend of aktename van de melding is gebeurd. Wanneer de omgevingsvergunning gepaard gaat met het slopen van een bestaande constructie, geldt de vrijstelling voor twee aanslagjaren. Deze vrijstelling kan door eenzelfde houder van het zakelijk recht op een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.

§ 8. 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.

§ 9. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende huisvestingsmaatschappijen, voor de vijftien aanslagjaren die volgen op de verwerving van het zakelijk recht.

§ 10. 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 ontwerplijst 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.

§ 11. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarop niet kan worden gebouwd;

§ 12. 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 voor het aanslagjaar volgend op deze beslissing tot en met het aanslagjaar waarin deze beslissing wordt ingetrokken.

Artikel 6. Aangifteplicht

§ 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 28 februari van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur aangeboden formulier. 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 vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze nà de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze nà 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 28 februari 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 indieningsdatum, 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. 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

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 9. Administratieve boete

Er wordt een administratieve boete van 250 euro gevestigd lastens elke persoon, behoudens de belastingplichtige die verzuimt documenten of inlichtingen noodzakelijk voor het toepassen van dit reglement, aan de bevoegde administratie voor te leggen of mede te delen na daartoe uitdrukkelijk de vraag te hebben ontvangen van de Dienst Belastingen.
Het bedrag van deze administratieve boete wordt eveneens ingekohierd.

De daartoe aangestelde ambtenaren zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle relevante lokalen.

Artikel 10. 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. Verwijl- en moratoriuminteresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 11. 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.