# Belasting op tweede verblijven

**Goedgekeurd in de gemeenteraad van 17 december 2025**
**Gewijzigd in de gemeenteraad van 28 september 2026**
**Bekendgemaakt op 19 december 2025, 1 oktober 2026**

**Artikel 1. Belastbaar feit**

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op tweede verblijven.

**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 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in dit reglement 'de Codex' wordt genoemd.

§ 1. **Woning:** een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex.

Het gaat hier over elke woning dus ook over grote of kleine vakantieverblijven, chalets, studio's, kamers en alle andere vaste woongelegenheden én de met chalets gelijkgestelde caravans.

Kamers, studio's of appartementen in een studentenhuis of grootschalige collectieve studentenaccommodatie worden als woning beschouwd voor de toepassing van dit reglement, ook als zij eventueel als gemeenschapsvoorziening vergund zouden zijn.

§ 2. **Tweede verblijf**: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het rijksregister van de Stad Gent of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend.

§ 3. **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.

§ 4. **Studentenhuis**: een gebouw dat cumulatief voldoet aan onderstaande voorwaarden:

a. het gebouw bestaat uitsluitend uit kamers en hun gemeenschappelijke ruimten, en/of studio's, met hoogstens één uitzondering
b. alle woningen in het gebouw zijn specifiek gericht op de huisvesting van studenten, met hoogstens één uitzondering
c. het gebouw voldoet aan de stedenbouwkundige normering
d. het gebouw voldoet 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 het eerstvolgende controlebezoek resulteert 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.

§ 5. **Grootschalige studentenhuisvesting**
- Ofwel een verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een erkende instelling voor hoger onderwijs
- Ofwel een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers zoals omschreven in het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent.

§ 6. **Basiskot**: een kamer voor een student zonder toilet, bad, douche en kookgelegenheid zoals bepaald in artikel 1.2, 15°/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

**Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief**

§ 1. De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per tweede verblijf op 1 januari van het aanslagjaar.

§ 2. Het studententarief A is van toepassing op basiskoten in een grootschalige studentenhuisvesting.

§ 3. Het studententarief B is van toepassing op andere woningen in een grootschalige studentenhuisvesting.

§ 4. Het studententarief C is van toepassing op basiskoten in een studentenhuis dat geen grootschalige studentenhuisvesting is.

§ 5. Het studententarief D is van toepassing op andere woningen in een studentenhuis dat geen grootschalige studentenhuisvesting is.

§ 6. Het beroepstarief is van toepassing op een tweede verblijf waarin *uitsluitend* een beroepsactiviteit uitgeoefend wordt. De uitoefenaar van die beroepsactiviteit beschikt bovendien over een geldig ondernemingsnummer, en over een geldig vestigingsnummer voor het tweede verblijf. Aanvragen voor een vestigingsnummer ingediend ten laatste 30 juni van het aanslagjaar worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.

§ 7. Het standaardtarief is van toepassing op alle andere tweede verblijven.

De belasting bedraagt:

| Tarief in euro | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Studententarief A | 0 | 66,50 | 68,00 | 69,00 | 70,50 | 72,00 |
| Studententarief B | 0 | 133,00 | 136,00 | 138,00 | 141,00 | 144,00 |
| Studententarief C | 0 | 95,00 | 97,00 | 99,00 | 101,00 | 103,00 |
| Studententarief D | 0 | 190,00 | 194,00 | 198,00 | 202,00 | 206,00 |
| Beroepstarief | 350,00 | 357,00 | 364,00 | 371,00 | 379,00 | 386,00 |
| Standaardtarief | 2.000,00 | 2.040,00 | 2.081,00 | 2.122,00 | 2.165,00 | 2.208,00 |

**Artikel 4. Belastingplichtige**

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

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**

Van de belasting zijn vrijgesteld:

§ 1. Collectieve verblijfsaccommodaties zoals o.m. ziekenhuizen, woonzorgcentra, 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 verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen.

§ 5. De woning waarbij de zakelijk gerechtigde op de peildatum omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover die de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, behalve wanneer die woongelegenheid verhuurd of ter beschikking gesteld is aan personen die daar niet zijn ingeschreven in het rijksregister. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

§ 6. Een woning die als feitelijke hoofdverblijfplaats dient van een bewoner die, omwille van diens ondersteuningsnood, ingeschreven staat op het adres van de organisatie die de bewoner actief begeleidt en de woning aan de bewoner ter beschikking stelt.

§ 7. Een woning waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).

§ 8. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor de 2 aanslagjaren volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

§ 9. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum van 1 januari bij onderhandse overeenkomst het zakelijk recht heeft overgedragen, of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.

§ 10. Een tijdelijk niet bewoonde woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan hetzij het laatste huurcontract, hetzij de laatste inschrijving in het rijksregister, hetzij een renovatieproject een einde nam gedurende het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Die laatste bewoning moet minstens zes maanden hebben geduurd. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.

§ 11. Een woning die verhuurd wordt met ingang van 1 januari van het aanslagjaar, op voorwaarde dat het huurcontract tijdig geregistreerd wordt en de inschrijving in het rijksregister ten laatste op 31 januari succesvol is aangevraagd. De registratie is tijdig binnen de twee maanden na aanvang van de huur indien de huur enkel bewoning omvat, en binnen de vier maanden in andere gevallen.

§ 12. Een woning die toebehoort aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een van de erkende woonmaatschappijen of een van de leden van Kerngroep Gent.

§ 13. Een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwingswerken mits voorlegging van een omgevingsvergunning voor bouwwerken of afdoende bewijzen van renovatiewerken. Deze vrijstelling kan per periode van niet-inschrijving voor betreffende woning slechts drie maal worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht en geldt telkens voor één aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt ofwel voor de gerenoveerde woning, ofwel voor de woning waarin de oorspronkelijke bewoners van de in Gent gelegen te renoveren woning, tijdelijk verblijven.

§ 14. Een woning die tijdelijk niet wordt bewoond in afwachting van een collectieve renovatie. De mee te renoveren woningen bevinden zich in hetzelfde of aanpalend gebouw. De zakelijk gerechtigde toont aan dat de bewoning van de mee te renoveren woningen binnen de twee jaar zal aflopen. De vrijstelling loopt maximaal 2 aanslagjaren.

§ 15. Een woning waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen, het beheer heeft overgenomen.

§ 16. 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 30 juni van het aanslagjaar een aangifte indienen op een door het stadsbestuur aangeboden formulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. 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 aangiftedatum is verstreken, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte.

§ 3. In afwijking van § 1 geldt de beslissing waarbij het verweer van de zakelijk gerechtigde tegen de opname in het leegstandsregister wordt aanvaard, als eerste èn tijdige aangifte voor deze belasting voor het jaar van die beslissing.

**Artikel 7. Ambtshalve belasting**

§ 1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, 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 8. Administratieve boete**

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

Er wordt per overtreding een administratieve geldboete opgelegd van 250 euro in volgende gevallen:

- bij verhindering van de controle op het terrein;
- bij weigering, na uitdrukkelijk verzoek, om nuttige documenten voor te leggen.

Het bedrag van deze administratieve geldboete wordt eveneens ingekohierd

**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 moratoriuminteresten 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.