UITTREKSEL UIT HET REGISTER
DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 15 september 2021

Aanwezig:	Nicholas Spinel, voorzitter Tony Vermeire, burgemeester Kim Martens, Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Gerrit Van Brabandt, Guy De Neve, Jeroen Van Acker, Hilde De Graeve, Schepenen Ivan Goethals, Vincent Laroy, Martine Lataire-Gyssels, Steven Lambert, Dirk De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman, Ann Boterdaele, Didier Garré, Patrick Dossche, Wouter De Muynck, Wout Bonroy, Marc Boterdaele, Silke Eloot, Véronique Mussche, Raadsleden Eddy De Mits, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Jurgen Blomme, Steven Van Gansbeke, Lut Van der Spurt, Raadsleden
Afwezig:	/

In openbare zitting vergaderd,

Belastingreglement op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar: vaststelling

Bevoegd lid
Tony Vermeire, burgemeester
Guy De Neve, schepen

Regelgeving
Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4
Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 14°, 285-288, 330
Decreet houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen van 23 december 2016
Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008
Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997
Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
Omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit
Gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2019 houdende de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar

Feiten en motivering
Voor onderstaande belastingtypes was het de intentie van het bestuur om voor Lievegem de berekeningswijze voor de belasting vanaf het tweede aanslagjaar over te nemen vanuit het

belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen van de voormalige gemeente Zomergem :

- Belasting op leegstand van woningen en gebouwen (GR 18.12.2019)
- Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen (GR 16.10.2019)
- Belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en gebouwen (GR 16.10.2019)

In deze reglementering voor Zomergem was de berekeningswijze voor de belasting vanaf het tweede aanslagjaar als volgt bepaald :
"Te betalen belasting = belastingsbedrag van het voorgaand jaar vermenigvuldigd met 1,25"

In de vigerende reglementen voor Lievegem, zoals vastgesteld in de gemeenteraden van 16 oktober 2019 en 18 december 2019, is weliswaar ook nog altijd sprake van een verhoging met 25%. In vergelijking met de reglementering van Zomergem is dit echter anders verwoord wat een belangrijke nuance met zich meebrengt met betrekking tot de berekening van de belasting. In hoger vermelde belastingreglementen voor Lievegem is dit momenteel als volgt bepaald :
"Te betalen belasting = (basisbelasting eerste heffing + 25% per bijkomend registratiejaar)"

Hieruit volgt dat voor elk nieuw aanslagjaar niet wordt vertrokken van de belasting van het voorgaande aanslagjaar maar voor elk nieuw aanslagjaar het basisbedrag per bijkomende registratiejaar wordt verhoogd met 25% van het basisbedrag.
Het verschil in berekeningswijze wordt verduidelijkt aan de hand van volgende tabel (basisbedrag = 1.500 euro) :

registratiejaar	*Bedrag vorig AJ x 1,25*	*Basisbedrag + 25% per bijkomend registratiejaar*	*Verschil*
1	1.500,00	1.500,00	0,00
2	1.875,00	1.875,00	0,00
3	2.343,75	2.250,00	93,75
4	2.929,69	2.625,00	304,69
5	3.662,11	3.000,00	662,11
6	4.577,64	3.375,00	1.202,64
7	5.722,05	3.750,00	1.972,05
8	7.152,56	4.125,00	3.027,56
9	8.940,70	4.500,00	4.440,70
10	11.175,87	4.875,00	6.300,87

Vanaf het 3de registratiejaar treedt een verschil op tussen beide berekeningswijzen dat vervolgens exponentieel toeneemt.
Het belastingreglement op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt hernomen waarbij de berekeningswijze (art. 4, §2) wordt aangepast naar de berekeningswijze zoals deze van toepassing was in het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen van de voormalige gemeente Zomergem.
De nieuwe berekeningswijze zal voor het eerst van toepassing zijn op het lopende aanslagjaar 2021.

Tevens wordt één van de vrijstellingsgronden gecorrigeerd (artikel 5 §1,2 derde streepje) naar aanleiding van een opmerking van het team Fiscaliteit van het Agentschap Binnenlands Bestuur ten aanzien van deze vrijstellingsgrond bij het belastingreglement.
Aangaande de uitzondering op de vrijstelling werd gewezen op het arrest van het Hof van Beroep van Gent van 26 juni 2018. In dit arrest oordeelde het Hof van Beroep van Gent dat de uitzondering op de vrijstelling van leegstandsbelasting ten behoeve van belastingplichtigen die nog geen jaar houder zijn van het zakelijk recht op het gebouw, die gesteund is op de in het belastingreglement bepaalde bloed- of aanverwantschap, niet redelijk verantwoord is om misbruik

van de vrijstellingsregeling tegen te gaan. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed- of aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed- of aanverwantschap, tot doel zou hebben om aan de belasting te ontsnappen.
Deze redenering aangaande deze uitzondering op de vrijstelling van leegstandreglement kan doorgetrokken worden naar dit reglement en wordt dan ook uit dit reglement verwijderd.

Financiële impact
De inkomsten die voortvloeien uit dit belastingreglement worden geregistreerd onder jaarbudgetrekening 2021/GBB-OMG/0020-00/7375000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Besluit
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.
Enig artikel
De gemeenteraad stelt het belastingreglement op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar vast.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit
Belastingsreglement op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar
Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:
1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
a) een aangetekend schrijven;
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2° Gemeentelijke administratie: team omgeving, Kasteeldreef 72, 9920 Lievegem
3° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
4° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
6° Inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen;
7° Inventarisatiedatum: datum waarop de woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste inschrijving;
8° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
9° 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 2. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.
§2. Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de ongeschikte en/of

onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.
§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4. Tarief van de heffing

§1. De belasting bedraagt:
- 750 euro voor een kamer
- 1500 euro voor elke andere woning

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Indien de woning meerdere jaren in de inventaris staat opgenomen, dan geldt volgende formule (dus vanaf het tweede jaar in de inventaris):
Te betalen belasting = belastingbedrag van het voorgaande aanslagjaar vermenigvuldigd met 1,25

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:
1. Indien hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en over geen andere woning beschikt.
2. Indien hij minder dan twee jaar een zakelijk recht op de woning heeft op de verjaardag van de inventarisatie. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:
1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
4. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks-/verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum één jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.
5. Indien de woning gerenoveerd wordt. De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een goedgekeurde renovatienota. Een renovatienota moet minstens volgende elementen bevatten:
    a. Een plan of schets en enkele foto’s van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
    b. Een overzicht van de niet vergunning plichtige werken die uitgevoerd worden;
    c. Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van de werken die uitgevoerd worden en werden;
    d. Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.
    Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en tot maximum

drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door het schepencollege. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

§3. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaande bewijsstukken in te dienen bij de gemeentelijke administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

§4. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op de woning.

§5. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

Artikel 6. Inkohiering

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

Artikel 7. Betalingstermijn

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

Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.
§2. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

Artikel 11. Opheffing

Het gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2019 houdende de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

Bekendmaking

Team Omgeving en team Financiën;
ABB via digitaal loket;
Op de gemeentelijke website publiceren onder "Bouwen en wonen" - "Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid";
Vlabel.

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De voorzitter
Nicholas Spinel

Voor éénsluidend afschrift:
Lievegem, 16 september 2021

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De voorzitter
Nicholas Spinel