

BELASTING TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN

aanslagjaren 2020 tot en met 2025

Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd.

2° Economische activiteit: activiteiten zoals industrie, ambacht, handel, dienstverlening, administratie, opslag, tuinbouw, landbouw, alles in de meest ruime zin, al dan niet met winstoogmerk, zonder dat deze opsomming van beperkende aard is.

3° Geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte: vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut.

4° Gehele of gedeeltelijke verwaarlozing: één of meer uitgesproken gebreken vertonen aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften van het bedrijfsgebouw, zonder dat deze opsomming beperkend is; indringing van vocht in het bedrijfsgebouw; gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw; uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven.

5° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- 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 vastgelegd.

6° Registerbeheerder: de stedelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het stedelijk register van verwaarloosde of leegstaande bedrijfsgebouwen.

7° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar).

8° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de belastingplichtige en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijvoorbeeld brand, gasontploffing of blikseminslag en zonder dat deze opsomming beperkend is.

§3. De belasting is voor het eerst verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar volgend op het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na de vaststelling door de bevoegde ambtenaren van de toestand van leegstand of verwaarlozing.

Zolang de toestand van leegstand of verwaarlozing blijft bestaan is de belasting voor elk volgend aanslagjaar verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar.

Alle houders van een zakelijk recht van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte worden door het stadsbestuur per beveiligde zending in kennis gesteld van de vaststelling van de toestand van leegstand of verwaarlozing met vermelding van:

- * de elementen die blijk geven van de leegstand of verwaarlozing;
- * het belastingreglement, de tarieven en mogelijke berekening van de belasting, de vrijstellingsgronden.

De houder van een zakelijk recht kan zijn opmerkingen of bezwaren schriftelijk indienen gedurende een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving van de toestand van leegstand of verwaarlozing.

De datum van de vaststelling van de toestand van leegstand of verwaarlozing kan pas definitief worden bepaald na het verstrijken van voornoemde bezwaartermijn.



Artikel 1 - belastbaar feit en heffingstermijn

§1. Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt een belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van stad Eeklo.

Artikel 2 - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van een zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in de inventaris.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3 – tarief van de belasting en berekeningsgrondslag

De aanslagvoet van de belasting voor verwaarlozing en/of leegstand bedraagt:

bedrijfsruimte tussen 500m ² en 750m ²	= 6.300€ 6.867 euro
bedrijfsruimte tussen 750m ² en 1000m ²	= 8.800€ 9.592 euro
bedrijfsruimte tussen 1000m ² en 1250m ²	= 11.300€ 12.317 euro
bedrijfsruimte tussen 1250m ² en 1500m ²	= 13.800€ 15.042 euro
bedrijfsruimte > 1500m ²	= 16.300€ 17.767 euro

Voor het eerste aanslagjaar is een heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet.

Voor het tweede aanslagjaar is een heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet + 100 %.

Vanaf het derde aanslagjaar is een heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet + 200 %.

§5. Vanaf het aanslagjaar 2020 worden de bedragen, vermeld in dit artikel, gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat. De jaarlijkse indexatie gebeurt via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

$$\text{belasting aanslagjaar X} = \frac{\text{basisbelasting aanslagjaar X} * \text{index november (X-1)}}{\text{Index november 2019}}$$

Artikel 4 - vrijstellingen en opschorting

De houder van een zakelijk recht wordt van de belasting vrijgesteld:

§1. Voor het aanslagjaar volgend op de verwerving.

§2. Voor het bedrijfsgebouw:

Stad Eeklo energiek, eigenzinnig, echt.



1° Dat geheel of gedeeltelijk leegstaat ingevolge bedrijfseconomische omstandigheden maar in goede staat wordt gehouden zodat het onmiddellijk in gebruik kan genomen worden.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar.

2° Waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet.

3° Waarvoor een aanvaarde vernieuwing geldt, overeenkomstig artikel 2.6.7.1.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar.

4° Dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het Brownfieldconvenant.

Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldconvenant, overeenkomstig artikel 10, § 3, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd.

5° Dat het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Deze vrijstelling geldt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd.

6° Dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

Een opschorting van de inning van de belasting wordt verleend:

Indien het gebouw gerenoveerd wordt: de renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota.

Een renovatienota moet minstens volgende elementen bevatten:

- tekening of schets van het bedrijfsgebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en beschrijving van alle geplande werken;
- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- een raming van de kosten aan de hand van een offerte voor levering en plaatsing van materialen door een aannemer hetzij een offerte voor levering van materialen indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd, hetzij een combinatie van beide;
- in geval van leegstand een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd worden.

Deze opschorting van de inning van de belasting 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.

De opschorting van de inning van de belasting komt te vervallen indien:

- **de stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd;**
- **het zakelijk recht van het gebouw wordt overgedragen zonder dat de stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.**

~~Indien de stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd, komt ook de opschorting van inning van belasting te vervallen.~~ Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.



Procedure opschorting van de inning van de belasting:

- de aanslag wordt ingekohierd;
- het aanslagbiljet wordt niet verzonden aan de belastingplichtige die kan genieten van een voorlopig tijdelijke opschorting van de inning;
- de belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de opschorting van de inning van de ingekohierde belasting;
- kennisgeving aan de belastingplichtige indien de werken niet tijdig of niet volledig werden uitgevoerd;
- inning van de reeds ingekohierde heffing en verzending van het aanslagbiljet.

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling of van de opschorting van de inning van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige bewijsstukken in te dienen bij de registerbeheerder. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

De vrijstelling of de opschorting van de inning van de belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling of opschorting. Als de reden tot vrijstelling of opschorting komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

Artikel 5 – wijze van inning

De belasting wordt bij wege van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting.

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden vanaf de datum van verzending van het aanslagbiljet. De bepalingen inzake de verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting van toepassing zoals betreffende het WIB 1992.

~~Artikel 6 – betalingstermijn~~

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

Artikel 6 – bezwaar

~~De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.~~

~~Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.~~

~~Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen 15 dagen na de indiening ervan.~~

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een bezwaarschrift indienen bij de bevoegde overheid, die handelt als administratieve overheid.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend 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.

Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het tweede lid indien de bevoegde overheid in deze mogelijkheid voorziet.

§ 2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding



enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Elk personeelslid dat door de bevoegde overheid wordt aangewezen, behoort inzake gemeentebelastingen tot het personeel van de stad/gemeente. De financieel directeur kan niet worden aangewezen.

§ 3. Om de behandeling van het bezwaarschrift te verzekeren, beschikt de bevoegde overheid en elk personeelslid, vermeld in § 2, over de onderzoeksbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting.

§ 4. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. In voorkomend geval deelt de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2, aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger de datum van de hoorzitting mee waarop het bezwaarschrift behandeld zal worden, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd zal kunnen worden. Die mededeling moet ten minste vijftien kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting plaatshebben.

De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger aan de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2, schriftelijk of via duurzame drager worden bevestigd ten minste zeven kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wordt gehoord door de bevoegde overheid, een lid van de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2.

De personen, vermeld in het tweede lid, ondertekenen het proces-verbaal van het verhoor.

§ 5. De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

De bevoegde overheid kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen.

De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel beheerder. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van de bevoegde overheid is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen, vermeld in artikel 8, § 5, kan een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarin de belasting gevestigd werd. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing. De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Artikel 7 - verwijzingsregel

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 8 – kennisgeving toezicht

~~Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorzien in artikel 186 van het gemeentedecreet en wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.~~

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.



Artikel 9 – inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020 en is geldig tot en met 31 december 2025.

