

Belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten – gecoördineerde versie

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 05.12.2019 (index 22.12.2022)

Art. 1:

Voor de jaren 2020 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van Tiel.

Art. 2:

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 waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 500 m².

2° economische activiteit : iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit, al dan niet met winstoogmerk, zonder dat deze opsomming limitatief 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 voor economische activiteiten;

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;
- vochtindringing in het bedrijfsgebouw;
- gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw;
- uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven.

Art. 3:

De belasting is voor het eerst verschuldigd 12 maanden na de datum van de eerste vaststelling van de voortdurende toestand van leegstand of verwaarlozing.

Zolang de toestand van leegstand of verwaarlozing blijft bestaan is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 4:

De houder van het zakelijk recht van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte wordt door het gemeentebestuur in kennis gesteld van de vaststelling met vermelding van:

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

De houder van het zakelijk recht kan zijn opmerkingen of bezwaren schriftelijk indienen gedurende een termijn van dertig dagen ingaand de derde dag volgend op de verzending van de kennisgeving. De vaststelling kan pas definitief gebeuren na het verstrijken van die termijn.

Art. 5:

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de 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 belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen op de gemeentelijke lijst van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden ervan. 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 instrumenterende ambtenaar;
- 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 belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 6:

De belasting bedraagt 12 euro/m² grondoppervlakte van het bedrijfsgebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen.

Het basisbedrag bedraagt minimaal 3.700 euro

Het basisbedrag bedraagt maximaal 110.000 euro

De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve vierkante meter worden aangerekend als een volle vierkante meter

Voor de berekening van de verschuldigde belasting worden een kelder en zolder als bouwlaag aanzien indien deze voor de economische activiteit kunnen worden gebruikt.

De belasting wordt verhoogd met 20% per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de bedrijfsruimte op de gemeentelijke lijst van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten staat.

Art. 7:

§ 1. De nieuwe houder van het zakelijk recht, voor het aanslagjaar volgend op de verwerving is vrijgesteld van de belasting.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere titularis van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de titularis van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament

§ 2.Een vrijstelling wordt verleend voor het bedrijfsgebouw:

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 een jaar;

2° waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet;

3° dat in het kader van het decreet van 3 maart 1976 beschermd is als monument of stads- en dorpsgezicht of dat bij ministerieel besluit is opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dit decreet;

4° waarvoor een aanvaarde vernieuwing geldt, overeenkomstig artikel Art. 2.6.7.1.1.van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar;

5° dat gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op de aanvang van de werken; deze vrijstelling kan slechts eenmaal aan dezelfde eigenaars voor hetzelfde pand worden toegekend

6° 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;

7° 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;

8° 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.

Art. 8:

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

Art. 9:

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

Art. 10:

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd worden ingediend op straffe van verval binnen een termijn van drie maanden ter rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art. 11:

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Art. 12:

Het reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

Art. 13:

De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

$$\text{Het geïndexeerde nieuwe tarief} = \frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Waarbij:

Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.

Nieuwe index = de verhoogde of verlaagde gezondheidsindex van de maand september van het jaar voorafgaand aan de indexering.

Aanvangsindex = gezondheidsindex van de maand september 2021.

De aldus bekomen nieuwe tarieven worden na indexering afgerond naar boven op een halve euro.