

Belastingreglement

GR 20191216

Belasting op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

Artikel 1:

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van de stad Diest.

Artikel 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 5 aren. De ruimte wordt niet beschouwd als bedrijfsruimte indien de woning van de eigenaar er een niet-afsplitsbaar onderdeel van uitmaakt en effectief wordt benut als verblijfplaats;
2. economische activiteit : iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;
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;
 - vochtindringing in het bedrijfsgebouw;
 - gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw;
 - uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven;
5. bouwvolume: het volume van de bedrijfsruimte

Artikel 3:

De belasting is voor het eerst verschuldigd twaalf 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.

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

1. de elementen die blijk geven van leegstand of verwaarlozing;
2. het belastingreglement;
3. 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.

Artikel 4:

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de bedrijfsruimte.

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.

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan in kennis dat het goed is opgenomen in de gemeentelijke lijst van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de stad, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 4, als belastingschuldige beschouwd.

Artikel 5:

De belasting bedraagt:

- 3.000,00 euro voor bedrijfsgebouwen met een bouwvolume van minder dan 3000m³;
- 4.500 euro voor bedrijfsgebouwen met een bouwvolume gelijk aan of meer dan 3000m³.

Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,2 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

Artikel 6:

De nieuwe houder van het zakelijk recht wordt voor het aanslagjaar volgend op de verwerving van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten vrijgesteld.

Artikel 7:

Een vrijstelling wordt verleend voor het bedrijfsgebouw:

1. waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet;
2. 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;
3. 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 zestig maanden vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd;
4. dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. dat gerenoveerd wordt volgens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van zesendertig maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 8:

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

Artikel 9:

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

Artikel 10:

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, 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.