

Belastingreglement niet bebouwde percelen

Keerbergen heft een belasting op niet bebouwde percelen begrepen in een niet-vervallen verkaveling om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan.

Reglement:

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Percelen: de in een goedgekeurde verkavelingsvergunning of goedgekeurde omgevingsvergunning tot verkavelen van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 2° Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het belastingregister van onbebouwde percelen;
- 3° Belastingregister van onbebouwde percelen: het register, dat alle onbebouwde percelen in Keerbergen bevat, gelegen in een niet vervallen verkaveling
- 4° Bebouwd: Een perceel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een omgevingsvergunning.
- 5° Niet bebouwd perceel: onbebouwd perceel

Artikel 2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse rechtstreekse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde percelen gelegen in een niet-vervallen verkaveling of niet-vervallen omgevingsvergunning tot verkavelen die voorkomen in het gemeentelijk belastingregister van onbebouwde percelen.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting bezwaart het eigendom en is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot het onbebouwde perceel:

- de volle eigendom
- het vruchtgebruik
- het recht van opstal of van erfpacht.

§2. Indien er meerdere belastingplichtigen zijn, wordt de belasting uitgesplitst volgens het wettelijk deel in de eigendom. Alle zakelijk gerechtigden blijven evenwel allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht, moeten de overdrager en de notaris de verkrijger in kennis stellen van de opname van het pand in het belastingregister van onbebouwde percelen. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen de maand na het verlijden van deze akte. Dit kan gebeuren via een aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs of e-mail.

Artikel 4: Berekening van de belasting

Het bedrag wordt vastgesteld op € 0,30 per vierkante meter oppervlakte van het perceel. De belastbare grondslag wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of groter dan een halve vierkante meter worden aangerekend als volle vierkante meter. Het minimum bedrag van de belasting bedraagt € 300,00. Bij gebreke aan een definitief opmetingsplan van de verkaveling wordt de op het verkavelingsplan vermelde oppervlakte van de loten in aanmerking genomen voor de vaststelling van de verschuldigde belasting.

Artikel 5: Vrijstellingen

§1. Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

§2. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die als natuurlijk persoon het zakelijk recht heeft op één enkel onbebouwd perceel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren volgend op de verwerving van het onbebouwd perceel.
2. De belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan twaalf maanden het zakelijk recht heeft verworven over het niet bebouwde perceel, is éénmalig vrijgesteld voor de aanslag die verschuldigd is voor dat aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt niet indien het gaat om overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is.
3. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen
4. Ouders met kinderen, al dan niet ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind, zolang dat kind op 1 januari van het aanslagjaar de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt heeft. Indien meer percelen belastbaar zijn dan er voor vrijstelling in aanmerking komen, wordt de vrijstelling toegepast op het perceel met de grootste oppervlakte.
5. De belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op een perceel dat, ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht, op het ogenblik van het van kracht worden van de wet van 22 december 1970, niet voor bouwen kunnen worden bestemd. Deze vrijstelling betreft alleen deze percelen.
6. De houder van de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is van de belasting vrijgesteld met betrekking tot de percelen gelegen in verkavelingen waar voor de eerste maal een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd of wordt afgegeven:
 - wanneer de omgevingsvergunning geen werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg;
 - wanneer de verkaveling werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op de afgifte van het attest vermeld in artikel 4.2.16 §2 VCRO



(bedoeld wordt het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend), desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning waarvoor het attest verleend werd.

7. Niet bebouwde percelen waarvoor een officieel schrijven van OVAM ontvangen werd voor de ambtshalve uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering zijn vrijgesteld vanaf datum van het schrijven tot beëindiging van de werken door OVAM.
8. Niet bebouwde percelen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is afgeleverd. Deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van deze omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan door eenzelfde zakelijk gerechtigde van een grond slechts éénmaal worden ingeroepen.

§3. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de resterende belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

Artikel 6: Aangifteplicht

De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar een aangifte indienen bij de gemeente op een door de gemeente aangeboden formulier. Dit aangifteformulier dient door de belastingplichtige, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de uiterste aangifte datum te worden teruggestuurd aan de gemeente, bij voorkeur via het mailadres dienstfinancien@keerbergen.be of naar het adres Gemeenteplein 10, 3140 Keerbergen.

Een belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, moet dit zelf aanvragen via dienstfinancien@keerbergen.be.

Artikel 7: Ambtshalve belasting

§1. Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of bij onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast. In geval van een ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt. Voor de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruik maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen.

§2. Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van 50 % van de verschuldigde belasting bij een eerste overtreding.

Bij volgende overtredingen zal een verhoging van 100 % worden toegepast bij respectievelijk een tweede, derde en vierde overtreding. Vanaf de vijfde overtreding zal de verhoging 200 % bedragen.



Voor de vaststelling van het toe te passen percentage van de belastingverhoging worden de vorige overtredingen niet in aanmerking genomen, wanneer geen overtredingen werden vastgesteld voor de laatste twee opeenvolgende aanslagjaren die het aanslagjaar voorafgaan waarin de nieuwe overtreding wordt vastgesteld. Een correcte aangifte gedurende twee opeenvolgende jaren herstelt aldus de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige.

Het bedrag van deze verhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

§3. De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

§4. De overtredingen vermeld in dit artikel 7 worden vastgesteld door een beëdigd ambtenaar. De door hem opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Artikel 8: Wijze van invordering

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

Artikel 9: Betalingstermijn

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

Artikel 10: Bezwaar tegen de belasting

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan per beveiligde zending bezwaar indienen tegen de aanslag bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. Het bezwaarschrift kan via een aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs of e-mail worden ingediend. Het bezwaar moet ondertekend zijn en minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het kohierartikel op het aanslagbiljet (eventueel kopie van het aanslagbiljet)
- de bewijsstukken die aantonen waarom de aanslag ten onrechte is gebeurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend 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 verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst ervan.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt vanaf aanslagjaar 2026 alle voorafgaande reglementen met betrekking tot de belasting niet bebouwde percelen.

Artikel 12. Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

---Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 april 2026---

