



# Belasting op onbebouwde grond gelegen in een niet vervallen verkaveling

**GECOORDINEERD BELASTINGREGLEMENT**

GEMEENTERAAD 19 DECEMBER 2019, aangepast GEMEENTERAAD 24  
OKTOBER 2024



## Inhoud

Artikel 1 – Belastbaar feit.....	2
Artikel 2 – Begripsomschrijving.....	2
Artikel 3 – Berekening en grondslag.....	2
Artikel 4 – Belastingsplichtige .....	3
Artikel 5 – Vrijstellingen .....	3
Artikel 6 – Aangifteplicht .....	4
Artikel 7 – Ambtshalve belasting .....	4
Artikel 8 – Administratieve boete .....	4
Artikel 9 – Onbebouwde percelen gelegen in woongebied.....	4
Artikel 10 – Inkohiering .....	4
Artikel 11 – Betalingstermijn .....	4
Artikel 12 – Bezwaar .....	4

### Artikel 1 – Belastbaar feit

De gemeente Staden heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op de onbebouwde kavels gelegen in een niet-ervallen verkaveling.

### Artikel 2 – Begripsomschrijving

Als onbebouwde kavel wordt beschouwd elk lot waar op 1 januari geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming. Een onbebouwde kavel is niet gelijk aan een kadastraal perceel maar wordt bedoeld in de stedenbouwkundige betekenis als een perceel, kavel of lot van een verkaveling.

Ingeval de werken wél zijn aangevat ingevolge een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning moet de ruwbouw minstens over de gehele oppervlakte op het niveau van de vloerplaat van het gelijkvloers zijn opgericht om als bebouwd te worden beschouwd. De werken moeten eveneens een normaal verloop kennen

### Artikel 3 – Berekening en grondslag

De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd voor een onbebouwde kavel zoals bepaald in artikel 1, op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting is verschuldigd per onbebouwde kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning.

De belasting wordt berekend op basis van de lengte van de volledige kavel palend aan de openbare weg.

Wanneer een lot paalt aan twee of meer straten, zal de grootste gevellengte langs een van die straten als grondslag van de belastingberekening in aanmerking komen.

Indien het een hoekperceel betreft, wordt de grootste van de rechte gevellengte in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden hoek.

Indien de kavel niet grenst aan de openbare weg is de minimale aanslag van toepassing.

Het tarief wordt als volgt bepaald:

- A. Tarief 1: **25,00 euro/m** lengte van de kavel palend aan de openbare weg. De minimum aanslag bedraagt **250 euro** per onbebouwde kavel.

Bij gelijke toestand wordt het tarief toegepast zoals verder bepaald in dit artikel.

- B. Tarief 2: vanaf het tweede aanslagjaar, te rekenen vanaf het aanslagjaar 2014, dat de grond wordt opgenomen in het kohier ter uitvoering van het belastingreglement op onbebouwde grond, gelegen in een niet-ervallen verkaveling: **30,00 euro/m** lengte van de kavel palend aan de openbare weg. De minimum aanslag bedraagt **300 euro** per onbebouwde kavel.
- C. Tarief 3: vanaf het derde aanslagjaar, te rekenen vanaf het aanslagjaar 2014, dat de grond wordt opgenomen in het kohier ter uitvoering van het belastingreglement op onbebouwde grond, gelegen in een niet-ervallen verkaveling: **40,00 euro/m** lengte van de kavel palend aan de openbare weg. De minimum aanslag bedraagt **400 euro** per onbebouwde kavel.
- D. Tarief 4: vanaf het vierde aanslagjaar, te rekenen vanaf het aanslagjaar 2014, dat de grond wordt opgenomen in het kohier ter uitvoering van het belastingreglement op onbebouwde grond, gelegen in een niet-ervallen verkaveling: **50,00 euro/m** lengte van de kavel palend aan de openbare weg. De minimum aanslag bedraagt **500 euro** per onbebouwde kavel.
- E. Tarief 5: vanaf het vijfde aanslagjaar, te rekenen vanaf het aanslagjaar 2014, dat de grond wordt opgenomen in het kohier ter uitvoering van het belastingreglement op onbebouwde grond, gelegen in een niet-ervallen verkaveling: **60,00 euro/m** lengte van de kavel palend aan de openbare weg. De minimum aanslag bedraagt **600 euro** per onbebouwde kavel.

#### Artikel 4 – Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van het onbebouwd perceel.

In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van de eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat is de belastingplichtige de erfpachter of de opstalhouder. Ingeval van vruchtgebruik is de belastingplichtige de naakte eigenaar.

Ingeval van medeëigendom is iedere niet-vrijgestelde medeëigenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de onbebouwde kavel.

#### Artikel 5 – Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. de eigenaars van één enkel niet-bebouwd perceel. Eigendom van enig ander onroerend goed, gelegen in België of het buitenland, doet de vrijstelling teniet. Bij gedwongen mede-eigendom van enig ander onroerend goed, gelegen in België of het buitenland blijft de vrijstelling behouden gedurende maximum drie aanslagjaren, vanaf het ontstaan van de gedwongen mede-eigendom.
2. de ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind ten laste. Wordt ook beschouwd als kind ten laste: het kind, ongeacht de leeftijd, dat voor 66% invalide werd verklaard en is ingeschreven op het thuisadres. De vrijstellingen onder punt 1 lid 1 en punt 2 gelden slechts gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed, en kunnen aldus niet cumulatief worden toegepast.
3. de natuurlijke - en rechtspersonen, die een niet-bebouwd perceel hebben verworven: gedurende twee aanslagjaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte; Deze vrijstelling geldt niet indien de overdracht van het zakelijk recht, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk onder bezwarende titel of om niet geschiedt tussen twee of meer rechtspersonen.
4. de minderjarige kinderen, eigenaars van één enkel niet-bebouwd perceel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed, gelegen in België of in het buitenland, vermeerderd met vijf aanslagjaren die volgen op het aanslagjaar waarin de minderjarigheid ten einde loopt.
5. de VMSW en de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.
6. de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning) geen werken omvat of uitsluitend werken omvat bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen: gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de eerste verkavelingsvergunning werd toegekend.
7. de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning) werken omvat, andere dan het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen: gedurende twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin het attest werd toegekend, bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 van de VCRO en dit enkel bij de goedkeuring van de eerste verkavelingsvergunning.  
Deze vrijstelling vervalt indien de verkoop van de loten reeds is aangevangen zonder in het bezit te zijn van genoemd attest. In dit geval is de belasting verschuldigd vanaf het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkoop is aangevangen.

De artikelen 3.2.7., 3.2.8., 3.2.9, 3.2.10 en 3.2.11 van het decreet op het Grond – en Pandenbeleid zijn in dit reglement niet van toepassing.

#### Artikel 6 – Aangifteplicht

Elke belastingplichtige moet een aangifte doen voor 31 mei van het aanslagjaar.

#### Artikel 7 – Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte voor de aangifte datum opgenomen in artikel 6, of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve ingekohierd volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

#### Artikel 8 – Administratieve boete

Op de overeenkomstig artikel 6 ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van:

- 20 % van de verschuldigde belasting, bij de eerste overtreding;
- 50 % van de verschuldigde belasting, vanaf de tweede tot en met de vierde overtreding;
- 100 % van de verschuldigde belasting, vanaf de vijfde overtreding.

Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Een correcte aangifte herstelt de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig.

#### Artikel 9 – Onbebouwde percelen gelegen in woongebied

Wanneer een zelfde situatie aanleiding kan geven tot de toepassing van deze verordening en de belastingverordening op de onbebouwde grond gelegen in een woongebied van een gewestplan of goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, is alleen onderhavige verordening van toepassing.

#### Artikel 10 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij middel van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van Burgemeester en Schepenen.

#### Artikel 11 – Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

#### Artikel 12 – Bezwaar

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 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.