

# Activeringsheffing op onbebouwde kavels 2023-2025 -gecoördineerd

Basisbesluit: 17 december 2019

Aanpassing 1: 20 december 2022

## Artikel 1

Belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een directe gemeentebelasting geheven, genaamd 'activeringsheffing op onbebouwde kavels'.

## Artikel 2

Definities

- 2.1. Administratie: stad Aalst, dienst Financiën, team Budget, beheerscontrole, belastingen en invorderingen, Werf 9, 9300 Aalst.
- 2.2. OVG: omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- 2.3. OSH: omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- 2.4. VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- 2.5. Kavel: de in een OVG van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen.
- 2.6. Bebouwde kavel: de kavel waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een OSH.
- 2.7. Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO.
- 2.8. Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.
- 2.9. Zakelijk recht: volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter van het belaste goed.
- 2.10. Werken: het aanleggen van wegeninfrastructuur met de bijhorende nutsvoorzieningen.
- 2.11. In laatste administratieve aanleg: wanneer er geen beroep meer mogelijk is bij een bestuurlijke overheid.

## Artikel 3

Belastingplichtige

- 3.1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die volgens de authentieke akte houder is van het zakelijk recht van de kavel op 1 januari van het aanslagjaar.
- 3.2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

## Artikel 4

Tarieven

- 4.1. Het tarief wordt vastgesteld op 39,50 EUR per strekkende meter lengte van de kavel palende aan een al dan niet verwezenlijkte weg die voorkomt in de OVG, met een minimum van 398,00 EUR voor de eerste kavel. Elk gedeelte van een meter wordt als een volle meter beschouwd.
- 4.2. De minimum wordt telkens met 135,00 EUR verhoogd per bijkomende kavel waarvan de belastingplichtige houder is van het zakelijk recht. De minimum wordt bijgevolg vanaf de 2° kavel berekend volgens de volgende formule:

Minimum + (Y x 121).

Y is de teller dat een getal is dat bepaald wordt door de volgorde van de kavel binnen de rangschikking zoals bedoeld in 4.3.

Zo is Y=1 voor een 2<sup>e</sup> kavel, Y=2 voor een 3<sup>e</sup> kavel, Y=3 voor een 4<sup>e</sup> kavel, enz ... .

4.3. Indien iemand houder is van een zakelijk recht van meerdere kavels, gelegen in een niet-vervallen verkaveling, worden deze gerangschikt volgens de belastbare breedte van smalst naar breedst. Het feit dat bepaalde kavels vrijgesteld zijn heeft geen invloed op de minimum per kavel, die berekend wordt in functie van de volgorde die de kavel bekleedt binnen de rangschikking.

4.4. Wanneer een kavel aan verscheidene straten paalt, is de kortste gevellengte langs één van deze straten de grondslag van de belastingberekening.

4.5. Indien een kavel begrepen is in een afgesneden hoek, gevormd door twee openbare wegen, is de belastbare lengte gelijk aan de kortste gevellengte.

## **Artikel 5**

### Aangifteplicht

5.1. Elke belastingplichtige moet aangifte doen door middel van het formulier dat hem toegezonden wordt door de administratie.

5.2. Wie geen aangifteformulier ontving, moet het document afhalen of aanvragen bij de administratie.

5.3. De correct ingevulde, gedag- en genaamtekende aangifte moet uiterlijk op 30 april van het aanslagjaar bij de administratie ingediend worden.

5.4. Wanneer 30 april valt op een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag wordt de aangiftetermijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

## **Artikel 6**

### Vrijstelling van de aangifteplicht

6.1. Een belastingplichtige is vrijgesteld van de aangifteplicht, op voorwaarde dat hij voor het vorige aanslagjaar voor deze vestiging werd aangeslagen op basis van een tijdig ingediende aangifte of een voorstel van aangifte dat zo nodig tijdig werd verbeterd of vervolledigd.

6.2. Een belastingplichtige kan niettemin verplicht worden om een aangifteformulier in te dienen, indien dat uitdrukkelijk door de administratie wordt gevraagd.

6.3. Aan de belastingplichtige die een vrijstelling van de aangifteplicht geniet, wordt een voorstel van aangifte ter beschikking gesteld. Het voorstel van aangifte wordt uitgereikt door de administratie.

6.4. Indien op het voorstel van aangifte onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld of indien de voorgedrukte gegevens niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige uiterlijk op 30 april van het aanslagjaar het voorstel van aangifte gedag- en genaamtekend indienen bij de administratie met een duidelijke en volledige vermelding en opgave op het voorstel van aangifte van de correcte gegevens en/of alle verbeteringen of vervolledigingen. Het is de belastingplichtige die dient te bewijzen dat hij het aangepast voorstel van aangifte tijdig indiende. Indien het voorstel van aangifte evenwel geen onjuistheden of onvolledigheden bevat en alle voorgedrukte gegevens stroken met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het voorstel van aangifte niet indienen bij de administratie.

6.5. Het voorstel van aangifte, dat zo nodig wordt verbeterd of vervolledigd binnen de in dit reglement voorziene termijn, heeft dezelfde waarde als een tijdig ingediende aangifte. De belastingplichtige die een aangepaste aangifte niet tijdig indient en/of onjuiste en/of onvolledige gegevens vermeldt en/of foutieve verbeteringen aanbrengt op het voorstel van aangifte, wordt gelijkgesteld met een gebrek aan aangifte binnen de voorziene termijn en/of met een onjuiste aangifte en kan een ambtshalve aanslag gevestigd worden.

## Artikel 7

### Ambtshalve aanslag

7.1. Bij gebrek aan aangifte binnen de in dit reglement vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte kan de belastingplichtige ambtshalve belast worden volgens de gegevens waarover de administratie beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

7.2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college van burgemeester en schepenen 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.

7.3. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

7.4. Een ambtshalve ingekohierde belasting wordt vermeerderd met volgende belastingverhogingen, met dien verstande dat de belastingverhoging nooit meer dan 200 % van de basisbelasting mag bedragen:

overtredingen	belastingverhoging	minimum
eerste	50 %	50,00 EUR
tweede	100 %	125,00 EUR
vanaf de derde	150 %	250,00 EUR

7.5. Bij de bepaling van het toe te passen percentage van de belastingverhogingen worden de vorige overtredingen inzake aangifte in aanmerking genomen die werden vastgesteld tijdens het lopende aanslagjaar én voor de laatste 4 aanslagjaren die het aanslagjaar voorafgaan waarvoor de nieuwe overtreding werd vastgesteld.

7.6. Het bedrag van de belastingverhoging wordt eveneens ingekohierd.

7.7. Als een belasting ambtshalve is gevestigd, moet de belastingplichtige het bewijs leveren van de juistheid van de door hem ingeroepen elementen.

## Artikel 8

### Administratieve geldboete

8.1. Een administratieve geldboete wordt opgelegd indien men weigert mee te werken aan een fiscale controle of weigert om boeken of bescheiden voor te leggen.

8.2. De boete wordt vastgesteld op een bedrag van 125,00 EUR.

8.3. De boete wordt gevestigd en ingevorderd volgens dezelfde regels als deze die gelden inzake kohierbelastingen.

8.4. Een boete kan ook opgelegd worden aan derden, niet-belastingplichtigen.

8.5. Als een overtreding met een belastingverhoging wordt gestraft kan geen extra administratieve boete opgelegd worden.

## Artikel 9

### Vrijstellingen

Uitsluitend de vrijstellingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing:

9.1. De houder van een zakelijk recht van één enkele onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed. Het bezitten van een zakelijk recht van enig ander onroerend goed, naast de onbebouwde kavel, betekent het verlies van de vrijstelling. Deze regel is echter niet van toepassing op de naakte eigenaar van een bijkomend onroerend goed, ook voor hem is er vrijstelling van heffing.

9.2. Sociale woonorganisaties.

9.3. De houder van een in laatste administratieve aanleg verleende OVG:

- Indien de OVG geen werken omvat: gedurende het aanslagjaar volgend op het aanslagjaar waarin de OVG werd toegekend;
- Indien de OVG wel werken omvat: gedurende het aanslagjaar volgend op het aanslagjaar waarin het verkavelingsattest werd afgeleverd, desgevallend voor die fase van de OVG waarvoor het attest werd verleend.

9.4. De houder van een zakelijk recht van kavels, die ingevolge de bepalingen van de Pachtwet, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd.

9.5. De persoon die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan een jaar houder is van een zakelijk recht van een onbebouwde kavel, op voorwaarde dat dit zijn enigste onbebouwde kavel is, voor een periode van 2 aanslagjaren die volgen op het aanslagjaar waarin de kavel werd verworven.

9.6. De persoon die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan een jaar houder is van een zakelijk recht van meerdere kavels is voor een periode van 2 aanslagjaren die volgen op het aanslagjaar waarin de kavel werd verworven, enkel vrijgesteld voor de kavel die de laagste belasting oplevert. De andere kavels zijn onmiddellijk belastbaar tenzij beroep kan gedaan worden op één van de andere vrijstellingsbepalingen.

9.7. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde kavel per kind ten laste. Deze vrijstelling geldt tot zo lang het kind ten laste blijft van de ouders.

9.8. De persoon die in het aanslagjaar, voorafgaand aan 1 januari van het aanslagjaar, voor de betrokken onbebouwde kavel een aanvraag heeft ingediend tot het bekomen van een OSH strekkende tot het oprichten van een voor woning bestemd gebouw. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op het aanslagjaar waarin de OSH werd aangevraagd. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden.

## **Artikel 10**

Wijze van invorderen

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

## **Artikel 11**

Bezwaren

11.1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging of de administratieve geldboete bij het college van burgemeester en schepenen, die handelt als administratieve overheid. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet zulks uitdrukkelijk vragen in het bezwaarschrift.

11.2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

11.3. Deze 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.

11.4. Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- per brief: College van burgemeester en schepenen, Werf 9, 9300 Aalst;
- e-mail: [stadsbelastingen@aalst.be](mailto:stadsbelastingen@aalst.be);
- digitaal: via het digitaal loket van de stad Aalst (indien beschikbaar).