

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE GANSHOREN**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Lionel Van Damme, *Voorzitter* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Burgemeester* ;
Stéphane Obeid, Grégory Rase, Sabrina Baraka, Quentin Paelinck, Magali Cornelissen, Philippe Beghin, Marc Delvaux, *Schepenen* ;
Marina Dehing, Chantal De Saeger, Maurizio Petrini, Marie Fontaine, Calvin Soiresse, Khadija El Mahyaoui, Lara Thommes, Ivan Ficher, Abderrahim Cherké, Serge Janssen, Youssra Sellassi, Philippe Van Kerk, Bruno Kestemont, Hugo Mununga-Kasongo, *Gemeenteraadsleden* ;
Caroline Van de Walle, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Karima Souiss, Karl Vanlouwe, Erik Van Den Berghe, Nora Houma, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 23.11.23

#Onderwerp : Belastingreglement op geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen met uitzondering van woningen – Wijziging. #

Openbare zitting

Financiën**DE RAAD,**

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid artikel 117, eerste lid, 118, eerste lid en 252;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en zijn latere wijzigingen;

Gelet op de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2009 ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijke Wetboek;

Gelet op hoofdstuk 1 van de Brusselse huisvestingscode dat de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen bepaalt en inzonderheid artikelen 7 en 8 die voorzien dat de Gewestelijke Inspectiedienst kan verbieden om de woning die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting nog verder te huur te stellen wanneer, na ingebrekestelling, de verhuurder de conformiteitswerken met de voornoemde verplichtingen niet heeft uitgevoerd binnen de gestelde termijn, of wanneer de vastgestelde inbreuken op deze verplichtingen de veiligheid en de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen;

Gelet op artikel 23 van de Brusselse huisvestingscode waarin voorzien wordt dat vijftientig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de leegstand woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, leegstand of onafgewerkte woningen.

Gelet op de beraadslaging van 14 oktober 2021 betreffende de invoering van het belastingreglement

op geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen met uitzondering van woningen ;

Gelet op de gemeentefinanciën;

Gelet de vermeerdering, op het grondgebied van de Gemeente, van het aantal geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen;

Overwegende dat deze situatie de aantrekkingskracht van delen van het gemeentelijk grondgebied waar de gebouwen geheel of gedeeltelijk leeg staan, kan verminderen en de handel en aanverwante initiatieven kan ontmoedigen;

Overwegend dat deze toestand gevolgen heeft op de situatie van de leefomgeving van de in de gemeente aanwezige personen, alsook voor de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen

BESLIST:

1. Het belastingreglement op geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen met uitzondering van woningen, te wijzigen als volgt:

Artikel 1- Voorwerp:

Er wordt voor de dienstjaren 2024 tot en met 2025 inbegrepen wordt een jaarlijkse belasting geheven op geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen met uitzondering van woningen gelegen op het grondgebied van Ganshoren.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

Voor de toepassing van het huidig reglement,

§1 Als "gebouw" wordt beschouwd: elk bouwwerk dat in de grond is opgenomen, daaraan is verankerd of waarvan de ondersteuning de stabiliteit waarborgt, en dat bestemd is om op ter plaatse te blijven staan.

Wordt beschouwd als "een deel van een gebouw" elke bouwunit die het voorwerp vormt van een specifieke stedenbouwkundige bestemming, zoals een handelszaak, een kantoor, enz.

§2 Een gebouw of een deel van een gebouw wordt geacht "leegstand" te zijn wanneer het gedurende een periode van ten minste tien opeenvolgende maanden tijdens het referentiebelastingjaar niet daadwerkelijk of niet overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming werd gebruikt.

De staat van leegstand of niet-gebruik wordt vastgesteld op basis van objectieve indicatoren zoals die welke zijn opgenomen in de volgende niet-uitputtende lijst:

- De onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang; het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- Een zo gering verbruik van de nutsvoorzieningen dat het gebruik van het gebouw overeenkomstig zijn bestemming, zoals bedoeld in §3 hieronder, kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastrale inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- Het ontbreken van inschrijving in het bevolkingsregister, van een aangifte als tweede verblijf op het adres van de woning of inschrijving in de Kruispuntbank van ondernemingen (KBO);

- Het ontbreken van meubilair dat essentieel is voor een normaal gebruik;
- Een staat van verval die een normaal gebruik niet toelaat;

§3. Als bewoning van een onroerend goed of een deel van een onroerend goed wordt niet beschouwd de bewoning die het gevolg is van het gebruik van een eigendom zonder titel of recht, met inbegrip van de bewoning die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften die op dat onroerend goed van toepassing zijn.

§4 Wordt als « bestemming van het gebouw » beschouwd, de bestemming van het gebouw of een deel ervan, zoals aangegeven in de stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning of enige specificatie in de vergunning, de bestemming die vastgesteld wordt door middel van enig bewijs of vermoeden, zoals de kadastrale gegevens indien van toepassing.

Artikel 3 - Belastingplichtige van de belasting

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk genotsrecht op het goed, met name de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker van het goed, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn solidair en ondeelbaar aansprakelijk voor de belasting te betalen.

De administratie zal aan de houders van het zakelijk genotsrecht op het goed de berekening van het verschuldigde bedrag meedelen.

§2. De huurder is de belasting verschuldigd wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een handelshuur of een pacht, onverminderd de bepalingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten van de partijen regelen.

§3. De onderhuurder of de cessionaris is de belasting verschuldigd wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een onderverhuring of een overdracht van huurovereenkomst, gerealiseerd in overeenstemming met de wetgeving, onverminderd de bepalingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten van de partijen regelen.

Artikel 4 : Vrijstelling van de belasting:

§1. De belastingplichtige kan om vrijstelling van de belasting verzoeken.

§2. De belasting is niet verschuldigd indien wordt vastgesteld dat:

1. Het gebouw of een deel van een gebouw werd per ongeluk beschadigd. De vrijstelling geldt slechts voor de eerste drie belastingjaren te rekenen vanaf het jaar waarin het schadegeval zich voordeed;

2. Werkzaamheden in overeenstemming met de geldende wetten en reglementering werden ondernomen in het gebouw of een gedeelte van het gebouw om een einde te maken aan de leegstand. Deze vrijstelling kan slechts voor ten hoogste twee belastingjaren worden verleend, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij werkelijk bereid is het leegstaande gebouw of een gedeelte daarvan te saneren door voortdurende en zorgvuldige werkzaamheden uit te voeren, zoals een voorzichtig en redelijk persoon beoordeelt. Het bewijs van de uitvoering van de werkzaamheden kan, onverminderd enig ander bewijsmiddel, worden geleverd door overlegging van alle bewijsstukken, zoals facturen die een duidelijk verband leggen met de verrichte werkzaamheden en betrekking hebben op het aanslagjaar waarvoor de belasting verschuldigd is.

De facturen moeten een aanzienlijk bedrag vertegenwoordigen in verhouding tot het totale bedrag van de vereiste werkzaamheden. De belastingplichtige moet ook, indien hem daarom wordt verzocht, toegang verlenen aan een gemachtigde ambtenaar om de realiteit van de verrichte werkzaamheden te

controleren;

3. Het gebouw of een gedeelte van het gebouw dat het voorwerp van een onteigeningsplan uitmaakt van een door de bevoegde autoriteit goedgekeurd en nog van kracht is.

4. De leegstand is het gevolg van een door de Gemeenteraad erkende overmacht, namelijk:

a) Wanneer de site het voorwerp uitmaakt van een bodemonderzoek of een saneringsprocedure waarvoor een dossier wordt geopend bij het B.I.M., op basis van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, en op voorwaarde dat de titularis(sen) van het zakelijk recht de termijnen respecteert(ren) die hem (hen) door Leefmilieu Brussel worden opgelegd en de evolutie van de procedure als een voorzichtig en redelijk persoon volgt;

b) Wanneer de verkoop van het onroerend goed wordt geblokkeerd door een geschil tussen de verkoper en de koper in het kader van een lopende gerechtelijke procedure;

c) Wanneer de belastingplichtige niet in staat is voor zijn eigendom te zorgen wegens een geschil dat voor de rechter is gebracht (buren, huurder)

d) In alle andere gevallen van overmacht die naar behoren zijn gemotiveerde.

Om op deze grond vrijstelling te verkrijgen, moet worden bewezen dat de als overmacht aangevoerde gebeurtenis aan de volgende kenmerken voldoet, namelijk: zij moet onvoorzienbaar, onoverkomelijk en onvermijdelijk zijn, en zij mag geen verband houden met enige betrokkenheid van de belastingplichtige bij de keten van omstandigheden die tot deze gebeurtenis hebben geleid.

5. de handels gelijkvloers was het voorwerp van een overeenkomst van tijdelijke ingebruikneming voor een minimale duur van 3 maanden tijdens het aanslagjaar. Deze vrijstelling kan slechts voor ten hoogste twee aanslagjaren worden verleend, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij ijverig maatregelen of stappen heeft ondernomen om de betrokken handels gelijkvloers opnieuw in gebruik te nemen overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming ervan of om de bestemming of het gebruik van de handels gelijkvloers te wijzigen;

6. Het gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor huisvesting in de zin van artikel 2 § 4 van het huidige reglement.

§3. De koper van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarvan is erkend dat het niet wordt gebruikt, is vrijgesteld van de belasting gedurende de twaalf maanden na de datum van ondertekening van de aankoopakte.

Artikel 5 - Beëindiging ongebruikt

Wanneer de belastingplichtige meent dat de staat van de leegstand van het goed is beëindigd, moet hij de bevoegde gemeentedienst daarvan binnen vijftien dagen per aangetekende brief in kennis stellen, met vermelding van:

1. de naam, de voornamen en de hoedanigheid van de belastingplichtigen;
2. de ligging van het betrokken onroerend goed;
3. de elementen en bewijsstukken waaruit de wijziging in de toestand blijkt

Artikel 6 – Het proces-verbaal

De staat van de leegstand van een gebouw of van een gedeelte van een gebouw vormt het voorwerp van een proces-verbaal opgemaakt door een beëdigd gemeenteambtenaar die daartoe speciaal is gemachtigd.

Vanaf de kennisgeving van het proces-verbaal

§ 1. Onverminderd de toepassing van § 2 brengt het gemeentebestuur bij ter post aangetekende brief een kopie van dit proces-verbaal ter kennis aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, samen met een kopie van dit belastingreglement en de raming, bij wijze van eenvoudige inlichting, van het bedrag van de belasting die verschuldigd zou zijn bij toepassing van het belastingreglement.

§2 Voor de toepassing van dit belastingreglement zullen, wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet bekend zijn bij het gemeentebestuur, de brieven rechtsgeldig worden verzonden naar het adres van het onroerend goed waarop de belasting betrekking heeft.

§3. Algemeen kan de belastingplichtige te allen tijde in een ondertekende brief aan de gemeente verzoeken dat de post naar een ander adres van zijn keuze wordt gezonden.

Artikel 7 – Bedrag van de belasting

§1. In het geval van een geheel of gedeeltelijk leegstaand gebouw wordt de aanslagvoet van de belasting vastgesteld op 1.045 EUR per strekkende meter gevel. Voor elk opeenvolgend belastingjaar wordt het basisbelastingtarief met 20% verhoogd ten opzichte van het in het voorgaande aanslagjaar toegepaste basisbelastingtarief.

Eerste jaar	Tweede jaar	Volgende jaar
1.045,00	1.254,00	1.504,80

§2. Voor de berekening van de belasting wordt elke fractie van een meter geteld als één meter.

§3. Indien het gebouw of een gedeelte van het gebouw niet in gebruik is, en aan twee of meer straten grenst, is de grondslag voor de berekeningsbasis van de belasting de totale breedte aan de straatzijde.

§4. De belasting is verschuldigd voor het gehele jaar vanaf de 1ste januari van het aanslagjaar.

§5. Gedeeltelijk leegstand of ongebruikte gebouwen worden belast naar evenredigheid van de belasting op volledig leegstand of ongebruikte gebouwen.

§6. Een onroerend goed dat gedeeltelijk op het grondgebied van een andere gemeente zijn gelegen, is slechts belastbaar voor het gedeelte dat op het grondgebied van de gemeente Ganshoren is gelegen.

Artikel 8:

De inventarisering van de belastbare elementen wordt uitgevoerd door het gemeentebestuur. Daartoe zendt zij de belastingplichtigen een aangifteformulier dat zij, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend, moeten terugzenden vóór de vermelde uiterste datum.

Belastingplichtigen die geen aangifteformulier hebben ontvangen, moeten uiterlijk op 31 augustus van het belastingjaar bij het gemeentebestuur aangifte doen van de elementen die nodig zijn voor de belastingheffing.

Artikel 9:

Elke wijziging in de belastingbasis moet binnen tien dagen aan de administratie worden gemeld. Elke nieuwe ingebruikneming/bestemming van geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen in de loop van een aanslagjaar moet binnen dezelfde termijn van tien dagen worden aangegeven.

Artikel 10:

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting.

Artikel 11:

De belasting zal via kohier geïnd worden. De vaststelling, de inning en de betwisting hieromtrent worden geregeld overeenkomstig de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. De vaststelling, de inning en de betwisting gebeuren daarenboven volgens de bepalingen van het algemeen reglement betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Artikel 12:

Het huidige reglement zal per 1 januari 2024 in voege treden.

2) Deze beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

De Raad keurt het punt goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Caroline Van de Walle

De Voorzitter,
(g) Lionel Van Damme

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Ganshoren, 24 november 2023

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem