

BELASTINGREGLEMENT OP DE VERWAARLOOSDE EN/OF LEEGSTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN

ARTIKEL 1: HET BELASTBAAR VOORWERP

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting geheven op de verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsgebouwen.

ARTIKEL 2: DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Bedrijfsruimten: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen, waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden, kan plaatsvinden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 500 m² en strekt zich uit op 1 of meerdere percelen.

2. Bedrijfsgebouwen: hoofd- en bijgebouwen van éénzelfde onderneming, waar economische activiteiten worden, werden of zullen worden uitgeoefend.

3. Economische activiteiten: activiteiten zoals industrie, ambacht, handel, dienstverlening, administratie, opslag, tuinbouw, landbouw, alles in de meest ruime zin, al dan niet met winstoogmerk, zonder dat deze opsomming van beperkende aard is.

4. Verwaarloosde bedrijfsgebouwen: bedrijfsgebouwen waarbij uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de gevel zoals afbladderende verf, barsten of breuken, uitgevallen voegwerk, los pleisterwerk of bezetting, los steenwerk, mosvorming, begroeiing, of gebreken aan de gevelementen, schoorstenen, erkers, loggia's, balkons, dakgebinten, dakbedekkingen, dakranden, kroonlijsten, dakgoten, regenwaterafvoerleidingen, keldergaten, gevelopeningen, glaswerk, buitenschrijnwerk, zonder dat deze opsomming beperkend is.

Een bedrijfsgebouw wordt slechts beschouwd als verwaarloosd indien het minimaal drie beperkte gebreken of twee algemene gebreken vertoont. Een vastgesteld gebrek wordt beperkt genoemd indien het betrekking heeft op minder dan de helft van de gevel of het gevelement. Een vastgesteld gebrek wordt algemeen genoemd indien het betrekking heeft op meer dan de helft van de gevel of het gevelement.

Worden eveneens als een verwaarloosd bedrijfsgebouw beschouwd, de bedrijfsgebouwen met oneigenlijke gevelafsluiting : bijvoorbeeld storende affichering en/of betimmering, dichtgemaakte gevelopeningen, zonder dat deze opsomming beperkend is.

De kenmerken van verwaarlozing worden vermeld in een verslag opgesteld door een toezichter van de stad Antwerpen.

5. Leegstaande bedrijfsgebouwen: bedrijfsgebouwen op bedrijfsruimten waarvan meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief benut wordt voor economische activiteiten.

Worden eveneens als een leegstaand bedrijfsgebouw beschouwd, een nieuw bedrijfsgebouw dat binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

ARTIKEL 3: TARIEF EN BEREKENING

De aanslagvoet van de belasting bedraagt voor:

- een bedrijfsgebouw aan de straatzijde gelegen: 148,00 EUR per strekkende meter gevellengte. De belastbare lengte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.
- een bedrijfsgebouw niet aan de straatzijde gelegen: 4,50 EUR per vierkante meter grondoppervlakte van het bedrijfsgebouw. De belastbare oppervlakte wordt vermenigvuldigd met het aantal belastbare bouwlagen.

De minimaalslag per bedrijfsgebouw bedraagt 740,00 EUR.

Vanaf de tweede aanslag ten laste van eenzelfde eigenaar verhoogt de aanslagvoet telkens met 15%.

De verhoogde aanslagvoet wordt berekend volgens volgende formule:

$$\text{verhoogde aanslagvoet} = \text{aanslagvoet} + ((\text{abj} - 1) \times 15\%)$$

waarbij abj = aantal belaste jaren.

Deze jaarlijkse verhoging van de aanslagvoet geldt zolang eenzelfde bedrijfsgebouw belastbaar is en de eigenaar ongewijzigd is gebleven.

Bij hoekpanden, wordt de helft van de som van de gevellengte aan elke straatzijde in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting, de afgesneden of afgeronde hoek of hoeken inbegrepen.

De belastbare lengte/oppervlakte wordt steeds in volle (vierkante) meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve (vierkante) meter worden weggelaten, de gedeelten vanaf een halve (vierkante) meter worden als volle (vierkante) meter aangerekend.

ARTIKEL 4: BELASTINGPLICHTIGE

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het bedrijfsgebouw op 1 januari van het aanslagjaar.

In geval er een erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik op het bedrijfsgebouw rust, is de belasting respectievelijk verschuldigd door de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van deze belastingplichtigen in het bedrijfsgebouw.

Wanneer verder in dit reglement "de eigenaar" wordt vermeld, heeft dit betrekking op elke belastingplichtige.

ARTIKEL 5: VRIJSTELLINGEN

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. Nieuwe eigenaars gedurende twee aanslagjaren na het verlijden van de authentieke akte. Deze vrijstelling vervalt wanneer in de loop van deze periode de eigenaar wijzigt, behalve voor de

Belgische staat wanneer het gaat om onroerende goederen verkregen uit onbeheerde nalatenschappen.

De vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar:

- een vennootschap is waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
OF
- een vzw is waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
OF
- bloed- en aanverwanten is tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2. De eigenaars die voor het bedrijfsgebouw een bouwaanvraag indienen in overeenstemming met de stedenbouwkundige en brandveiligheidsvoorschriften en 4 maanden na het indienen onafhankelijk van hun wil geen definitieve bouwvergunning hebben gekregen.

Per ingediende bouwaanvraag kan eenmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling, hetzij in het jaar dat de bouwaanvraag is ingediend, hetzij in het jaar volgend op het kalenderjaar dat de bouwaanvraag werd ingediend.

3. De bedrijfsgebouwen gelegen binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan of de bedrijfsgebouwen waarvoor een weigering van bouwvergunning verkregen werd wegens een onteigeningsplan in voorbereiding.

4. De bedrijfsgebouwen waarvoor een beschermingsaanvraag als monument is ingediend. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de aanvraag wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de beschermingsaanvraag wordt goedgekeurd.

Deze vrijstelling vervalt (voor alle aanslagjaren) wanneer de beschermingsaanvraag wordt afgewezen.

5. De bedrijfsgebouwen waarvoor een restauratiepremie voor een beschermd monument is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin het dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin het dossier wordt beëindigd.

6. De bedrijfsgebouwen waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en waarvoor de werken gestart zijn met het oog op de beëindiging van de belastbare toestand. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de werken starten en het volgende aanslagjaar. Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde bedrijfsgebouw.

7. De eigenaars die niet-vergunningsplichtige werken uitvoeren. De eigenaars dienen een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt dat zij tijdens het aanslagjaar werken (gaan) uitvoeren of uitgevoerd hebben om de belastbaarheid te beëindigen. Het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- een tekening of schets van het bedrijfsgebouw met aanduiding van de (geplande) werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle (geplande) werken;
- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;

- een raming van de kosten aan de hand van een offerte voor levering en plaatsing van materialen door een aannemer hetzij een offerte voor levering van materialen indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd, hetzij een combinatie van beide;
- in geval van leegstand ook een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd worden.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin het renovatieschema wordt ingediend en het volgende aanslagjaar.

Het renovatieschema dient samen met de aangifte te worden ingediend. De belastingplichtigen worden er schriftelijk van verwittigd of het renovatieschema volledig is bevonden en de vrijstelling toegekend wordt.

Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde bedrijfsgebouw.

8. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.

9. De eigenaars die geen einde kunnen stellen aan de belastbare toestand van het verwaarloosd en/of leegstaande bedrijfsgebouw ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan toegerekend worden.

De vrijstellingen 1, 2, 6 en 7 vervallen vanaf het ogenblik dat de aanwezigheid wordt vastgesteld van reclame aan of voor de bedrijfsruimte.

De vrijstellingen 6 en 7 kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde bedrijfsgebouw.

ARTIKEL 6: WIJZE VAN INNING

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

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

Indien het bedrijfsgebouw aan verschillende eigenaars toebehoort, zal, als betalingsmodaliteit, iedere mede-eigenaar worden aangesproken voor de volledige belasting wanneer geen aangifte wordt gedaan van de eigendomsverdeling.

ARTIKEL 7: AANGIFTEPLICHT EN MELDINGSPLICHT

ARTIKEL 7.1: AANGIFTEPLICHT

Bedrijfsgebouwen niet belastbaar in voorgaand aanslagjaar

In het kalenderjaar waarin voor de eerste maal de verwaarlozing en/of leegstand wordt vastgesteld van een bedrijfsgebouw, wordt de eigenaar daarvan verwittigd door middel van een aangetekende brief.

Deze brief bevat:

- de melding van de toestand van verwaarlozing en/of leegstand;
- een berekening van de mogelijke belasting;
- het controleverslag;
- het belastingreglement.

Vanaf het kalenderjaar volgend op de verwittiging bij aangetekende brief, wordt jaarlijks aan de eigenaar een aangifteformulier verzonden dat binnen de twee maanden na verzenddatum ingevuld en ondertekend dient terugbezorgd te worden.

Bedrijfsgebouwen belastbaar in voorgaand aanslagjaar

- Aan de eigenaars van een bedrijfsgebouw dat belastbaar was in het voorgaand aanslagjaar, wordt jaarlijks een aangifteformulier verzonden dat binnen de twee maanden na verzenddatum ingevuld en ondertekend dient terugbezorgd te worden.

- Na de overdracht van de zakelijke rechten van een belastbaar bedrijfsgebouw, wordt de nieuwe eigenaar in het kalenderjaar na het verlijden van de authentieke akte door middel van een aangetekende brief met aangifteformulier verwittigd van de vastgestelde verwaarlozing en/of de leegstand.

Vanaf het kalenderjaar volgend op de verwittiging bij aangetekende brief, wordt jaarlijks aan de eigenaar een aangifteformulier verzonden dat binnen de twee maanden na verzenddatum ingevuld en ondertekend dient terugbezorgd te worden.

De aangifte kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be;
- fax: 03/338 85 67;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg andere dan e-mail zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

ARTIKEL 7.2: MELDINGSPLICHT: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR / NOTARIS

De notaris stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

ARTIKEL 8: PROCEDURE VAN AMBTSHALVE VASTSTELLING EN BIJHORENDE BELASTINGVERHOOGING

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 7 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden ingekohierd conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met:

- 10% bij een eerste overtreding;
- 25%, 50% en 100% bij respectievelijk een tweede, derde en vierde opeenvolgende overtreding;
- 200% vanaf een vijfde opeenvolgende overtreding.

Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

ARTIKEL 9: ADMINISTRatieve GELDBOETE

Een administratieve geldboete van 90,00 EUR wordt opgelegd indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 7.2, niet worden gerespecteerd.

Een administratieve geldboete van 250,00 EUR wordt opgelegd in geval van:

- de weigering om mee te werken aan een fiscale controle;
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

Deze boete kan ook opgelegd worden aan een derde, niet-belastingplichtige.

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

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

ARTIKEL 10: BEZWAARPROCEDURE

De belastingschuldige of zijn volmachthouder kan bezwaar indienen tegen deze belasting en de administratieve geldboetes voorzien in dit reglement 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 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag

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

- e-mail: bezwaren@stad.antwerpen.be;
- post: College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- fax: 03/338 85 67;
- elektronische weg andere dan e-mail indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.