

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1997-1998

16 februari 1998

VOORSTEL VAN DECREET

**– van mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heren
Jos De Meyer en Georges Cardoen en mevrouw Trees Merckx-Van Goey –**

**houdende wijziging van artikel 16 van het decreet van 19 april 1995
houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing
van bedrijfsruimten**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Voor de heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte wordt diegene als belastingsplichtig beschouwd, die op 31 december van het jaar waarop de belasting betrekking heeft, eigenaar was van een leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte. De regeling geldt ten aanzien van bedrijfsruimten die gelegen zijn op een perceel met een minimumoppervlakte van 5 are. Hiertoe dient in principe de kadastrale oppervlakte van het perceel of de percelen waarop de bedrijfsruimte gelegen is, in aanmerking te worden genomen, maar tevens alle aangrenzende percelen die er één geheel mee vormen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar(s).

Bedoelde bedrijfsruimten moeten in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit. Hieronder wordt verstaan elke industriële, handelsdiensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit die werd uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen. Bepalend hierbij is de laatste hoofdactiviteit of, wanneer het een nieuwe bedrijfsruimte betreft, de bestemming die aan de gebouwen werd gegeven in de bouwvergunning.

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut. De leegstand slaat niet alleen op het hoofdgebouw, maar ook op alle ondergeschikte gebouwen.

Er is sprake van verwaarlozing, wanneer het gebouw uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen en liften.

Vochtindringing of gebreken die de stabiliteit of de veiligheid in het gedrang brengen, volstaan op zich om een gebouw als verwaarloosd te beschouwen.

Er werden enkele uitzonderingen bepaald. Zo vallen de bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gehele gebouw niet onder het toepassingsgebied. Aanvullende voorwaarde daarbij is dat die woning nog altijd effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats. Een woning is niet afsplitsbaar wanneer de privé-woning onmogelijk als afzonderlijke,

volwaardige woning kan blijven bestaan wanneer het bedrijfsgedeelte zou gesloopt worden.

De bedrijfsruimten worden aan de heffing onderworpen indien ze geregistreerd zijn in een daartoe door de Vlaamse Administratie voor Ruimtelijke Ordening aangelegde inventaris. Die inventaris wordt opgemaakt aan de hand van lijsten die door de gemeentebesturen worden overgemaakt.

Na de officiële registratie wordt aan de eigenaar een "registratieattest" bezorgd waartegen hij binnen 30 dagen beroep kan aantekenen bij de Vlaamse regering. Nieuwe leegstaande gebouwen worden pas in de inventaris geregistreerd nadat 2 jaar verstreken zijn sinds de eerste kennisgeving van het kadastraal inkomen.

De eigenaars van bedrijfsruimten die tweemaal na elkaar werden opgenomen, betalen een jaarlijkse heffing. Voor de heffing wordt uitgegaan van het geïndexeerd KI; de tarieven worden toegepast per schijf; het minimum bedrag van de heffing bedraagt steeds 150.000 frank (voor de bepaling van het KI worden de aangrenzende gronden in eigendom mee in aanmerking genomen). Daarenboven is de minimumheffing steeds gelijk aan 100 frank/m² oppervlakte van het grondvlak van het terrein. De heffing kan op verzoek van de eigenaar evenwel opgeschort worden voor onroerende goederen die ten gevolge van bedrijfseconomische omstandigheden geheel of gedeeltelijk leegstaan, maar die in goede staat gehouden worden zodat zij onmiddellijk opnieuw in gebruik kunnen worden genomen.

Zoals nu blijkt in de praktijk, heeft deze heffing ook zijn gevolgen voor de land- en tuinbouwsector. In geval van uitbollende en gepensioneerd land- en tuinbouwers zijn er immers legio opslagruimten, schuren, stallen, serres en dergelijke die gedurende een langere periode leegstaan (en/of worden verwaarloosd) en waarop bijgevolg deze wetgeving van toepassing is.

Knelpunt voor de land- en tuinbouwsector blijkt de facto vooral de regel te zijn dat een minimumtarief geldt van 100 frank/m² voor het terrein waarop de bedrijfsruimte gebouwd is en alle aangrenzende percelen die er één geheel mee vormen en eigendom zijn van dezelfde eigenaar. Deze regel heeft tot gevolg dat de heffing snel in de honderdduizenden loopt.

Er waren hierover verschillende parlementaire interventies in de Commissie Ruimtelijke Ordening in 1997.

Op 6 november 1997 formuleerde de minister een antwoord, verwijzend naar een statistische outprint waaruit blijkt dat :

– 30% van de dossiers betrekking heeft op land- en tuinbouw (614 dossiers) ;

– het gemiddelde heffingsbedrag voor land- en tuinbouw 1.040.229 frank bedraagt, (hetgeen volgens de minister slechts 100.000 frank meer is dan de andere sectoren) ;

– het hoge gemiddelde in de land- en tuinbouw bepaald wordt door een beperkt aantal dossiers.

Nader onderzoek van de outprints leert dat :

1. de gemiddelde heffing in de andere sectoren lager is, bijvoorbeeld : delfstoffen, nijverheid en bouw : 557.611 frank (66 dossiers) en verkoop, handel en horeca : 932.896 frank (446 dossiers) ;

2. de uitspraak van de minister dat de landbouw slechts 100.000 frank meer betaalt dan andere sectoren enkel geldt ten aanzien van de tweede hoogst getroffen sector (m.n. horeca & verkoop) en niet ten aanzien van bijvoorbeeld delfstoffen die gemiddeld slechts de helft betalen ;

3. slechts 102 van de 614 landbouwdossiers minder dan 150.000 frank betalen. Dat impliceert dat de heffing van ruim 80% van de landbouwdossiers méér bedraagt dan 150.000 frank.

Die uitkomst van het onderzoek sterkt ons in de overtuiging dat de land- en tuinbouwsector onevenredig zwaar getroffen wordt.

Ons inziens is er een decreetswijziging nodig die voorziet in een vrijstelling voor de land- en tuinbouwsector of minstens een aanpassing inhoudt van de huidige regeling. Wegens de specificiteit van de sector en de aldaar aangewende bedrijfsruimten is er zeer moeilijk een andere bestemming voor die bedrijfsruimten te vinden. Voor de meeste gebouwen is dit trouwens wettelijk niet mogelijk omdat ze in agrarisch gebied gelegen zijn.

Ook binnen de sector blijft "hergebruik" beperkt omdat om diverse redenen een jonge land- en tuinbouwer vaak beter kan investeren in een nieuwe bedrijfsruimte in plaats van een oud, niet-aangepast gebouw te gebruiken.

Onder de huidige regeling zijn gepensioneerde landbouwers verplicht om de woning waar ze heel hun leven doorbrachten, te verlaten. Aangezien de

overlevende echtgenoot meestal het vruchtgebruik van de ouderlijke hoeve heeft, zijn de kinderen (naakte eigenaars) verplicht de belasting wegens leegstand en/of verwaarlozing te betalen. Het lijkt ons bijgevolg alleen al om sociale redenen niet verantwoord een dergelijke belasting toe te passen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

– De schrapping in artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 van de minimumaanslagvoet van 100 frank/m²

De oppervlakte van het terrein is niet relevant ; om de impact van de leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten te beoordelen, kan beter alleen het KI in aanmerking worden genomen. Het KI is een vaststaand gegeven en daarenboven onmiddellijk gelinkt aan de bedrijfsruimte.

– De schrapping in artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 van de zinsnede ", alsook dat van alle aangrenzende percelen die één geheel ermee vormen en die behoren tot dezelfde eigenaar. "

De formulering "die er één geheel mee vormen" is zeer vaag en onduidelijk, hetgeen vragen doet rijzen omtrent de verenigbaarheid met het legaliteitsbeginsel inzake belastingen. Bovendien heeft die zinsnede tot gevolg dat ook het KI van aangrenzende percelen waarop geen bedrijfsruimten staan en/of waarop zich bedrijfsruimten bevinden die niet leegstaand of niet verwaarloosd zijn, in de belastbare grondslag worden opgenomen. Dit is duidelijk in strijd met de bedoeling van de belasting.

– De schrapping in artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 van het minimumbedrag van 150.000 frank

Het behoud van het minimumbedrag heeft tot gevolg dat meer bescheiden bedrijfsruimten onevenredig zwaar belast worden. Zo bedraagt de heffing van een bedrijfsruimte met een KI van

25.300 frank (geïndexeerd KI = 30.000 frank)
150.000 frank (zijnde de minimumheffing), hetgeen een belastingtarief van 500% betekent ! Dat is vanuit sociaal oogpunt onaanvaardbaar. Meer fundamenteel kan men zich zelfs de vraag stellen of het vanuit sociaal oogpunt niet aangewezen is de huidige degressieve heffing te vervangen door een progressief systeem (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten).

– De schrapping in artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 van de indexclausule

Het decreet van 19 april 1995 bevat in de huidige versie een dubbele indexatie. Zowel de belastbare grondslag (met name het KI – zie artikel 2, 13°) als het bedrag van de belasting wordt jaarlijks geïndexeerd. Aldus wordt een reeds geïndexeerd bedrag nogmaals geïndexeerd. Heeft de decreetgever een dergelijke dubbele indexatie werkelijk gewild ?

Inwilliging van bovengenoemde voorstellen leidt tot een meer realistische heffing en heffingsgrondslag. Dat neemt niet weg dat de heffing, ook voor land- en tuinbouw, zeer substantieel blijft.

Maria TYBERGHIEN-VANDENBUSSCHE

Jos DE MEYER

Georges CARDOEN

Trees MERCKX-VAN GOEY

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 houden de maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 16

Voor de vestiging van de aanslagvoet zijn er 4 tarieven :

- 1° tarief 1 : 150 % op de schijf van het kadastraal inkomen tot 500.000 frank ;
- 2° tarief 2 : 125 % op de schijf van het kadastraal inkomen tussen 500.001 frank en 1.500.000 frank ;
- 3° tarief 3 : 100 % op de schijf van het kadastraal inkomen tussen 1.500.001 frank en 3.000.000 frank ;
- 4° tarief 4 : 75 % op de schijf van het kadastraal inkomen groter dan 3.000.000 frank.

In aanmerking dient te worden genomen het kadastraal inkomen van de grond(en) inclusief opstanden van het perceel waarop de vervallen en/of verlaten bedrijfsruimte gelegen is."

Maria TYBERGHIEN-VANDENBUSSCHE

Jos DE MEYER

Georges CARDOEN

Trees MERCKX-VAN GOEY
