

Belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en op onbebouwde kavels (activeringsheffing)

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 november 2025

I Artikel 1: Belastbare periode en belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 heft de gemeente een jaarlijkse belasting, hierna activeringsheffing genoemd, op de onbebouwde bouwgronden in woongebied en op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

I Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Bouwgronden**

Gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO;

2. **Kavel**

Het in een verkavelingsvergunning van een niet-vervallen verkaveling afgebakend perceel;

3. **Onbebouwd**

Beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;

4. **Register van onbebouwde percelen**

Het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;

5. **Sociale woonorganisatie**

Een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.

I Artikel 3: De belastingplichtige

I Artikel 3.1: Belastingplichtige

De belastingplichtige is de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht over de bouwgrond of kavel.

Als er een vruchtgebruik, een recht van opstal of een erfpacht bestaat, is respectievelijk de vruchtgebruiker, de opstalhouder of de erfpachter belastingplichtig.

I Artikel 3.2: Mede-eigendom

In geval van mede-eigendom, wordt de activeringsheffing gevestigd in verhouding tot het eigendomsaandeel van elk van de niet-vrijgestelde belastingplichtigen in de onbebouwde bouwgrond of kavel.

Artikel 4: Tarief en berekening

De belasting bedraagt 12,50 euro per strekkende meter perceellengte van de bouwgrond of kavel grenzend aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Indien een perceel paalt aan twee of meer voldoende uitgeruste wegen of indien een perceel een hoekperceel betreft, wordt de grootste perceellengte langs één straat in aanmerking genomen, de afgesneden en/of afgeronde hoek of hoeken inbegrepen.

De minimale aanslag bedraagt 150,00 euro per onbebouwde bouwgrond of kavel.

Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

De in dit artikel vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 5: Vrijstellingen

Uitsluitend de vrijstellingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. De eigenaar van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
 - Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren, die volgen op de verwerving van het onroerend goed.
 - Deze vrijstelling kan bekomen worden door het afleveren van een attest van het kantoor der Registratie en Domeinen van zijn woongebied waarin wordt bevestigd dat de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar slechts eigenaar is van één enkel onbebouwde grond bij uitsluiting van enig ander onroerende goed, al dan niet bebouwd, in België of in het buitenland.
2. De sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
3. De door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

Een vrijstelling wordt volgens de volgende limitatieve opsomming verleend:

1. Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - Het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
 - Het heeft geen onbebouwde bouwgrond in woongebied, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren, die volgen op de verwerving van het onroerend goed.
2. De belasting wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge:
 - Hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
 - Hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw gedurende het hele jaar;
 - De Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;

- Een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut, die woningbouw onmogelijk maakt;
 - Een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.
3. De belasting wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden:
- Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
 - Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.
 - De gecombineerde perceellengte van de bouwgrond of kavel en de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel bedraagt ten hoogste 30 meter.
4. Een vrijstelling wordt eveneens verleend aan de houders van een definitief goedgekeurde verkavelingsvergunning, en dit gedurende 5 jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de definitieve vergunning, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, § 2 VCRO, desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

Artikel 6: Aangifteplicht

Elke belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 september van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het gemeentebestuur Schoten, financiële dienst, Verbertstraat 3, 2900 Schoten, op een door het gemeentebestuur toegestuurd aangifteformulier.

Als de gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde voorstel van aangifte.

Als de gegevens van dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige voor de aangiftedatum, vermeld paragraaf 1, het voorstel verbeterd of vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel tot aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

Een belastingplichtige die niet spontaan een aangifteformulier gekregen heeft, kan dit op eenvoudig verzoek bekomen bij het gemeentebestuur of downloaden van de gemeentelijke website. Het niet spontaan verkrijgen van een aangifteformulier ontslaat de belastingplichtige niet van de belasting.

Als aangiftedatum geldt de postdatum of (bij afgifte) de datum vermeld op het ontvangstbewijs. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De aangifte kan via elektronische weg worden ingediend, meer bepaald per e-mail naar financieledienst@schoten.be. In dat geval geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van de aangifte.

I Artikel 7: Ambtshalve belasting

Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, vermeld in artikel 6, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen. In geval van een ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op grond van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

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

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen volgend op de ontvangst van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met:

- 10 % van het bedrag van de verschuldigde belasting bij een eerste overtreding;
- 25 % van het bedrag van de verschuldigde belasting bij een tweede overtreding;
- 50 % van het bedrag van de verschuldigde belasting bij een derde overtreding;
- 100 % van het bedrag van de verschuldigde belasting bij een vierde overtreding;
- 200 % van het bedrag van de verschuldigde belasting bij een vijfde en volgende overtreding, met dien verstande dat een correcte en tijdige aangifte gedurende twee opeenvolgende jaren de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig herstelt, waardoor de aanslag bij de eerstvolgende overtreding met slechts 10 % wordt verhoogd.

De belastingverhoging bedraagt minimum 25,00 euro.

De belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

I Artikel 8: Kennisgeving eigendomsoverdracht

Bij overdracht van het zakelijk recht, moet de overdrager de verkrijger in kennis stellen van de opname van het pand in het register van de onbebouwde percelen. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen de maand na het verlijden van deze akte. Dit kan gebeuren via een aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs of e-mail.

I Artikel 9: Wijze van inning

De belasting wordt gevestigd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

I Artikel 10: Betalingstermijn

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

| Artikel 11: Administratieve geldboete

Het gemeentebestuur is ten allen tijde gerechtigd waar ook op het gemeentelijk grondgebied controle uit te oefenen met het oog op de correcte toepassing van deze reglementering.

Een administratieve geldboete van 500,00 euro wordt opgelegd in geval van:

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

Het bedrag van de administratieve geldboete wordt gelijktijdig en samen met de belasting ingekohierd en ingevorderd.

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

| Artikel 12: Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete (in voorkomend geval), een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet op straffe van verval ondertekend en gemotiveerd zijn en schriftelijk worden ingediend binnen 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Bezwaarschriften kunnen per post, gemeentebestuur Schoten, financiële dienst, Verbertstraat 3, 2900 Schoten of per e-mail naar financieledienst@schoten.be worden ingediend binnen de termijn en onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld.

De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

| Artikel 13: Bekendmaking en inwerkingtreding

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 286 tot en met 288 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.