

**GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM**

**Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad**

Zitting van 24.10.2013

- Aanwezig :** Joël Riguelle, *Burgemeester-Voorzitter* ;  
Jean-Marie Colot, *1e Schepen* ;  
Michaël Vander Mynsbrugge, Vincent Riga, Stéphane Tellier, Marc Vande Weyer, Pierre Tempelhof, Agnès Vanden Bremt, *Schepenen* ;  
Marc Hermans, Monique Dupont, Peter Decabooter, Marc Ghilbert, Marie Kunsch, Fatiha Metioui-Amanzou, Nadine De Buck, Chantal Dubocage, Said Chibani, Luc Demullier, Ndongo Diop, Vincent Lurquin, Yonnec Polet, Véronique Bruyninckx, Katia Van den Broucke, Nathalie Migeotte, Nicolas Stassen, Valérie Lambot,  
*Gemeenteraadsleden*;  
Philippe Rossignol, *Gemeentesecretaris*.
- Verontschuldigd :** Christian Boucq, *Gemeenteraadslid*;  
Jean-François Culot, *Voorzitter van het OCMW*.

---

**#Onderwerp : Belasting op de gebouwen bestemd voor kantoren - Hernieuwing en wijzigingen#**

---

DE RAAD,

Gezien artikel 170 van de Grondwet;  
Gezien artikels 180 en 181 van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen;  
Gezien artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;  
Gezien de Wet van 24.12.1996, betreffende de wijziging en de invordering inzake gemeentebelastingen;  
Gezien het Koninklijk Besluit van 12.04.1999 tot bepaling van de procedure voor het College van Burgemeester en Schepenen inzake bezwaarschrift tegen een gemeentebelasting;  
Gezien zijn beraadslaging van 18.12.2006, betreffende het algemeen reglement over de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen;  
Gezien de beraadslaging van de Gemeenteraad van 18.12.2008, betreffende de belasting op de gebouwen bestemd voor kantoren, uitvoerbaar geworden op 16.03.2009 voor een termijn verstrijkend op 31.12.2013;  
Overwegende dat de grootte van de kantoorbelasting gerechtvaardigd is omwille van de alsmear stijgende lasten die op de gemeentelijke financiën wegen en die in het bijzonder hun oorsprong vinden in de te lage financiering van de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;  
Overwegende dat de gebruikers van de op het grondgebied van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem gevestigde kantoren gebruik kunnen maken van de gehele gemeentelijke infrastructuur die ter beschikking wordt gesteld van al dan niet op het grondgebied van de Gemeente residerende natuurlijke personen, met inbegrip van het wegennet en van de parken waarvan het onderhoud een zekere en niet onbelangrijke kost inhoudt zowel op het gebied van de netheid als de feest- en/of bloemenversieringen, de veiligheid, de verlichting, ... en dat al die voordelen een zekere meerwaarde vormen voor de kantooreigenaars, waarvan het ontegensprekelijk vaststaat dat ze eveneens moeten bijdragen tot de financiering van de op die manier ter beschikking gestelde infrastructuur;  
Overwegende dat naast het belangrijkste doel, met name de budgettaire doelstelling van de belasting, er tevens moet worden over gewaakt dat situaties die voor de Gemeente rijkdom genereren niet op dezelfde manier worden belast als situaties, meer bepaald de leegstaande kantoren, die geen inkomsten genereren om de gemeentelijke taken te financieren en overwegende dat dientengevolge het gerechtvaardigd is om de fiscaliteit met betrekking tot de gebruikte kantooroppervlakten te verlagen, in de mate dat de ondernemingen en de werknemers die er aan de slag zijn een bron van inkomsten vormen voor de lokale gemeenschap;  
Gelet op de Ordonnantie van 07.06.2007 betreffende energieprestaties en binnenklimaat van gebouwen,

waarbij er naast het belangrijkste doel, met name de budgettaire doelstelling van de belasting, tevens dient over te worden gewaakt dat eigenaars van kantooroppervlakten ertoe worden aangezet om hun kantoren aan te passen aan de nieuwste normen op het vlak van het rationeel energiegebruik en overwegende dat het dientengevolge gerechtvaardigd is om de fiscaliteit met betrekking tot kantooroppervlakten waarvoor zware renovatiewerken worden opgestart in de zin van de bovenvermelde Ordonnantie, te verlagen;

Overwegende dat naast het belangrijkste doel, met name de budgettaire doelstelling van de belasting, er tevens moet worden over gewaakt dat de bouw van nieuwe kantoren die voor extra werkgelegenheid zorgen, wordt bevorderd en overwegende dat het dientengevolge gerechtvaardigd is om de fiscaliteit met betrekking tot nieuw gebouwde kantooroppervlakten te verlagen in de mate dat de ondernemingen en de werknemers die zich er zullen vestigen een bron van inkomsten vormen voor de lokale gemeenschap;

Overwegend het verslag van de Gemeenteontvanger van 23.09.2013 motiverende de keuze van een jaarlijkse belastingindexatie van 2%;

Gezien de financiële situatie van de Gemeente;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT wat volgt:

## HOOFDSTUK I. – Belastinggrondslag

### Artikel 1

Er wordt voor de boekjaren 2014 tot en met 2018 jaarlijks een belasting op gebouwen bestemd voor kantoren geheven. De bestemming vloeit voort uit het effectieve gebruik van de gebouwen als kantoorruimte of bij ontstentenis van een dergelijk gebruik uit de stedenbouwkundige vergunning. De belasting gebruikt als basis de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen.

## HOOFDSTUK II. – Definities

### Artikel 2

In het kader van onderhavig reglement wordt verstaan onder:

1° “Gebouw”: een constructie, voorzien van een dak en wanden, waarin energie wordt gebruikt om het binnenklimaat te regelen; met deze term kan een constructie in zijn geheel worden aangeduid of een deel van een constructie die/dat werd ontworpen of aangepast om afzonderlijk te worden gebruikt.

2° “Nieuw gebouw”: nieuw gebouwd of heropgebouwd gebouw. Elke nieuw gebouwde uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> wordt gelijkgesteld met een nieuw gebouw. Wordt eveneens gelijkgesteld met een nieuw gebouw: elke gedeeltelijke heropbouw van een bestaand gebouw met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

3° “Oppervlakte van een gebouw”: de totale bruto vloeroppervlakte.

4° “Bruto vloeroppervlakte”: de totale oppervlakte van de overdekte vloeren, met uitzondering van de ondergrondse ruimten bestemd voor parkeerplaatsen, kelders, technische installaties en opslagdoeleinden. De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan de buitenvlakken van de gevelmuren. Daarbij worden de vloeren geacht aan één stuk door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking door de binnenmuren en -wanden, kokers, trappenhuisen en liftschachten. Wordt geacht effectief als "kantoor" te worden gebruikt:

- de oppervlakte bestemd voor beheers- of bestuursfuncties van industriële, handels- of landbouwondernemingen of van een openbare dienst;
- de oppervlakte bestemd voor het uitoefenen van de activiteiten van een vrij beroep of enige andere winstgevende bezetting;

- de oppervlakte bestemd voor het uitoefenen van de activiteiten van bedrijven die intellectuele diensten verlenen, met inbegrip van activiteiten op het gebied van de productie van immateriële goederen zoals activiteiten in het vlak van het ontwerp en/of de productie van immateriële goederen die zijn gebaseerd op een intellectueel of een communicatieproces of die verband houden met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, van software, opnamestudio's, gespecialiseerde professionele opleidingen, prepress diensten, callcenters, ...).

5° “Zware renovatie”: voor een gebouw met een oppervlakte van meer dan 1 000 m<sup>2</sup>;

a) Werkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, wanneer meer dan 25 % van de thermische verliesoppervlakte van het gebouw gewijzigd wordt, behalve wanneer deze wijzigingen enkel het visuele aspect aan de buitenkant betreffen, of;

b) Wijziging of vervanging van de technische installaties van het gebouw wanneer het totale vermogen van de betrokken installaties (na vervanging of wijziging) meer dan 500 kW bedraagt, en wanneer voor die vervanging of wijziging een milieuvergunning of een aangifte in de zin van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen nodig is.

### HOOFDSTUK III. – Belastingplichtigen

#### Artikel 3

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de gebouwen bestemd voor kantoren. Bij erfpacht of opstal is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de opstalgever en respectievelijk door de erfpachter en de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker.

### HOOFDSTUK IV. - Berekening van de belasting

#### Artikel 4

§1. De belasting wordt vastgelegd op zestien euro en vierenvijftig cent (€16,54) per m<sup>2</sup> per jaar. De belasting wordt gevestigd op basis van het werkelijke aantal maanden dat het gebouw een kantoorbestemming had, waarbij iedere begonnen maand als een volledige maand wordt gerekend. Het bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 2%:

- 2014 : €16,54
- 2015 : €16,87
- 2016 : €17,21
- 2017 : €17,55
- 2018 : €17,90

§2. Wanneer de belastbare oppervlakte inderdaad als kantoor wordt gebruikt en door een stedenbouwkundige vergunning wordt gedekt die de bestemming als kantoor wettigt, wordt de belastingsvoet verlaagd tot tien euro en negentig cent (€10,90) per m<sup>2</sup> per jaar. Het bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 2%:

- 2014 : €10,90
- 2015 : €11,12
- 2016 : €11,34
- 2017 : €11,57
- 2018 : €11,80

Dit verlaagde belastingstarief wordt vastgesteld op basis van het werkelijk aantal maanden gebruik van de kantoren waarbij iedere begonnen maand als een volledige maand wordt gerekend aan het tarief van zestien euro en vierenvijftig cent (€16,54) per m<sup>2</sup> pro rata de betrokken oppervlakte.

### Artikel 5

Voor nieuwe gebouwen wordt de onder artikel 4 vermelde belasting verlaagd tot acht euro en zesentwintig cent (€8,26) per m<sup>2</sup> per jaar, ongeacht de belastbare oppervlakte al dan niet daadwerkelijk als kantoorruimte wordt gebruikt. Het bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 2%:

- 2014 : €8,26
- 2015 : €8,43
- 2016 : €8,60
- 2017 : €8,77
- 2018 : €8,95

Onderhavige korting geldt voor een periode van 96 maanden of 8 jaar en gaat in op:

- de eerste dag van de maand waarin de kantooroppervlakte voor de eerste keer in gebruik wordt genomen of,
- bij ontstentenis van een eerste ingebruikneming, een jaar na de eerste dag van de maand volgend op de dag van de voltooiing van de bouwwerken.

### Artikel 6

Bij zware renovatie wordt de onder artikel 4 vermelde belasting verlaagd tot acht euro en zesentwintig cent (€8,26) per m<sup>2</sup> per jaar, ongeacht de belastbare oppervlakte al dan niet daadwerkelijk als kantoorruimte wordt gebruikt. Het bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 2%:

- 2014 : €8,26
- 2015 : €8,43
- 2016 : €8,60
- 2017 : €8,77
- 2018 : €8,95

Onderhavige korting geldt voor een periode van 24 maanden, of 2 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de dag van de voltooiing van de renovatiewerken.

### Artikel 7

Indien eenzelfde vloer kantooroppervlakten bevat die apart belastbaar zijn, worden de maten genomen vanaf de assen van de wanden of de binnenmuren die de verschillende eenheden scheiden. In dergelijk geval wordt eveneens de oppervlakte van de kokers, trappenhuisen en liften of van de andere vrije ruimten, evenals van de gemeenschappelijke bijbehorende vertrekken, verdeeld tussen de verscheidene eenheden in evenredigheid met hun oppervlakte.

### Artikel 8

§1. Als overgangsmaatregel geldt dat de oppervlakten waarvan de bouwwerken (nieuw gebouw) in de loop van het jaar 2008 werden voltooid van de verlaagde belastingstarieven genieten zoals vermeld onder artikel 5 waarbij, in het licht van de toepassing van onderhavige verordening, 31 december 2008 als datum van de voltooiing van de werken wordt genomen.

§2. Als overgangsmaatregel geldt dat de oppervlakten waarvan de renovatiewerken (zware renovatie) in de loop van het jaar 2013 werden voltooid van de verlaagde belastingstarieven genieten zoals vermeld onder artikel 6 waarbij, in het licht van de toepassing van onderhavige verordening, 31 december 2013 als datum van de voltooiing van de werken wordt genomen.

## Artikel 9

Zijn vrijgesteld van de belasting:

- a) de eerste 75 vierkante meter vloeroppervlakte;
- b) de eigenaars met het statuut van publiekrechtelijke persoon of publiekrechtelijke instelling, op uitdrukkelijke voorwaarde dat ze zelf de betrokken kantooroppervlakten gebruiken;
- c) de door de Gemeenschappen gesubsidieerde onderwijsinstellingen met betrekking tot de door hen gebruikte kantooroppervlakten;
- d) oppervlakten die worden gebruikt voor de door de wetgever erkende erediensten, vrijzinnige centra, ziekenhuizen, klinieken, rusthuizen, poliklinieken of liefdadigheidsinstellingen;
- e) rechtspersonen volgens artikel 180 en 181 van het Wetboek op de inkomstenbelastingen voor de oppervlakten die zij gebruiken.

Deze vrijstellingen worden automatisch toegekend, voor zover zij gerechtvaardigd worden.

## HOOFDSTUK V. - De aangifte

### Artikel 10

Het gemeentebestuur zendt de belastingbetaler een aangifteformulier toe, die dit moet terugsturen, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend vóór de vermelde vervaldatum. De belastingbetalers die dit aangifteformulier niet ontvangen hebben zijn verplicht er één te vragen. De aangifte blijft geldig tot herroeping.

### Artikel 11

In geval de basis van de belastingheffing wijzigt, zal een nieuwe verklaring binnen de tien dagen ingediend moeten worden. Elke nieuwe uitbating moet binnen dezelfde termijn van tien dagen aangegeven worden.

### Artikel 12

De belastingbetaler is verplicht om de eventuele controle van zijn verklaring te vergemakkelijken, met name door alle documenten en inlichtingen te verstrekken die hem met het oog hierop zouden gevraagd worden. Bij gebrek aan aangifte of bij onjuiste of onvolledige aangifte vanwege de belastingschuldige zal de belasting ambtshalve ingekohierd worden op basis van de elementen waarover het gemeentebestuur beschikt. De ambtshalve ingekohierde bedragen worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan het verschuldigde of het geschatte recht.

## HOOFDSTUK VI. - De inning en de bezwaren

### Artikel 13

Deze belasting wordt geheven via kohier. De invordering en de geschillen worden beheerd overeenkomstig de bepalingen van het algemeen gemeentelijk reglement ter zake.

De Raad keurt het voorstel van de beraadslaging goed.  
26 stemmers : 26 positieve stemmen.

---

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting.

In opdracht :

De Gemeentesecretaris,  
(g) Philippe Rossignol

De Burgemeester-Voorzitter,  
(g) Joël Riguelle

Voor eensluidend afschrift.


In opdracht :

Voor de Gemeentesecretaris,  
De Gedelegeerde Directeur,

De Burgemeester-Voorzitter,



Joël RIGUELLE



Sandra Goegebeur