Ref. Farde e-Vergaderingen : 2661168

Nr DO : **99**

Ontwerp-Besluit - Raad van 23/06/2025

Onderwerp : Belastingreglementen.- Belasting op de verblijven verhuurd onder de vorm van co-living.- Dienstjaren 2025 tot 2032 inbegrepen.

De Gemeenteraad,

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

Gelet op artikel 117, 118 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

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

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF).

Gelet op de financiële toestand van de Stad;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4, van de Grondwet; dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de bases en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat, onder voorbehoud van de door de wet bepaalde uitzonderingen, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de voogdijoverheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat de vaststelling van zowel de grondslag als de schuldenaars van een belasting behoort tot de fiscale autonomie van de gemeentelijke overheid; dat de gemeentelijke overheid in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid, die zij uitoefent met inachtneming van haar specifieke financiële behoeften; dat de gemeentelijke overheid niet alles kan belasten wat belastbaar is en noodzakelijkerwijs keuzes moet maken, zowel wat betreft de belastbare feiten als de belastingplichtigen;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde coliving te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de Stad het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid, krachtens haar fiscale bevoegdheid, gemachtigd is om een bijkomende, extra-fiscale doelstelling van afschrikking of stimulering na te streven;

Overwegende dat het verhuren van woningen in de vorm van coliving leidt tot een lokale toename van de bevolkingsdichtheid;

Overwegende dat het aanbod van woningen voor de Stad bijkomende uitgaven met zich meebrengt op het vlak van veiligheid, afvalbeheer en infrastructuur; dat het derhalve gerechtvaardigd is een deel van deze uitgaven te financieren met de opbrengst van de belasting;

Overwegende dat deze woningverhuur in de vorm van coliving vaak wordt gekenmerkt door zijn flexibiliteit en tijdelijk karakter; dat dit leidt tot opeenvolgende verplaatsingen en verhuizingen die ongemakken en overlast voor de buurt kunnen veroorzaken, wat extra uitgaven meebrengt voor de Stad op het gebied van veiligheid, afvalbeheer en infrastructuur; dat het dan ook gerechtvaardigd is dat de Stad een deel van die uitgaven wil financieren met de opbrengst van de belasting;

Overwegende dat coliving een economische activiteit is die inkomsten genereert, zodat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de natuurlijke of rechtspersonen die in deze activiteitensector actief zijn over bijdragemogelijkheden beschikken die hun toelaten om de belastingen, die hun ten laste worden gelegd, te betalen;

Overwegende dat wanneer het gemeentebestuur een belastingreglement aanneemt, het geen rekening moet houden met de verscheidenheid aan – met name financiële – situaties van de belastingplichtigen van de belasting die het invoert; dat een volledige afstemming op individuele situaties, die onofficieel en veranderlijk kunnen zijn, niet kan worden geëist van een belastingreglement dat, bij wege van algemene beschikking, zonder kennelijke appreciatiefout, rekening kan houden met de diversiteit van die individuele situaties door gebruik te maken van categorieën, die onvermijdelijk slechts bij benadering met de werkelijkheid overeenstemmen; dat anderzijds artikel 464, 1°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 de gemeenten verbiedt om belastingen te vestigen die rechtstreeks gebaseerd zijn op een van de essentiële elementen voor de vaststelling van de grondslag van de personenbelasting, de vennootschapsbelasting, de rechtspersonenbelasting of de belasting op niet-inwoners; dat het derhalve niet mogelijk is om het belastingtarief te bepalen rekening houdend met de door de coliving gegenereerde inkomsten; dat daarom wordt gekozen voor een forfaitair tarief per kamer en per jaar;

Overwegende dat de in dit reglement bedoelde woningen die worden verhuurd onder de vorm van coliving vaak ook samengaan met een reeks diensten, meer bepaald onderhouds- en hersteldiensten bij problemen in de woning, verhuisdiensten, digitale bijstand, levering van huislinnen, huishoudhulp, online boeken/bezoeken/contracten afsluiten, georganiseerde recreatieve activiteiten ...; dat de huurprijzen bijgevolg vaak hoger liggen dan het marktgemiddelde zodat ze een inflatoir effect hebben op de huurmarkt en een reële rem vormen op de sociale gemengdheid;

Overwegende dat de Gemeenteraad de ontwikkeling van intergenerationele woningen en van solidaire woningen wil ondersteunen; dat die twee types huisvesting bevorderlijk zijn voor uitwisselingen tussen generaties en de solidariteit bevorderen; dat het bovendien een goede remedie is tegen isolement, eenzaamheid bij ouderen en onzekerheid; dat er dus reden is om woningen die vallen binnen het kader van die twee types huisvesting vrij te stellen;

Overwegende dat de Gemeenteraad initiatieven wil aanmoedigen die studenten met een bescheiden inkomen de mogelijkheid bieden om te wonen tegen een lagere prijs dan die van de klassieke markt; dat er bijgevolg dus reden is om een vrijstelling van deze belasting te verlenen voor de woningen, bedoeld door dit reglement, die worden beheerd door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (S.V.K.S.);

Overwegende dat een vrijstelling dient te worden verleend voor alle toeristische logies die naar behoren geregistreerd zijn overeenkomstig de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies en onderworpen zijn aan de gewestbelasting volgens de ordonnantie van 23 december 2016 (City tax);

Overwegende dat de instellingen voor gezondheidszorg en de rusthuizen opdrachten van algemeen belang of openbaar nut vervullen; dat die instellingen moeten worden vrijgesteld om deze opdrachten van algemeen belang of openbaar nut niet te belemmeren; dat om dezelfde reden vrijstelling dient te worden verleend voor woningen, gesubsidieerd of erkend door de overheid, die door de overheid of door particulieren worden gebruikt voor de collectieve huisvesting van wezen, mensen met een handicap of jongeren in het kader van sport-, culturele of recreatieve activiteiten, sociale bijstand of verplicht onderwijs ("internaten");

Overwegende dat de Stad geconfronteerd wordt met steeds toenemende uitgaven en op zijn minst een evenwichtige begroting van uitgaven en inkomsten moet voorleggen in overeenstemming met artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

Overwegende dat vroeger werd beslist om het bedrag van de belasting elk jaar met 2,5% te indexeren om aan deze bezorgdheden tegemoet te komen; dat deze indexering echter ontoereikend is indien ze lager blijft dan de indexering die gekoppeld is aan de evolutie van de gezondheidsindex; dat het bijgevolg aangewezen is om te voorzien in een indexering van het bedrag van de belasting die gekoppeld is aan deze index wanneer deze stijgt dat het daarentegen, gelet op de financiële behoeften van de stad, niet dienstig is te voorzien in de toepassing van dit indexeringsmechanisme wanneer de gezondheidsindex daalt; dat een minimale indexering van 2,5 % moet worden gehandhaafd om de Stad in staat te stellen de kosten te dragen waarmee zij wordt geconfronteerd;

Overwegende dat het verzenden van aangetekende brieven voor de Stad kosten met zich meebrengt die moeten worden verhaald op in gebreke blijvende belastingplichtigen.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1.- Voor de jaren 2025 tot en met 2032 wordt een belasting op gebouwen bestemd voor coliving ingesteld.

Onder “coliving” wordt verstaan: de verhuur, via individuele huurovereenkomsten, in een nieuw of bestaand woongebouw, van ruimten die zowel grote gemeenschappelijke ruimten (waaronder woonkamers, keukens, werkruimten...) als privékamers voor elke bewoner omvatten.

De woningen die verhuurd worden in de vorm van coliving leveren de bewoners een reeks diensten (waaronder schoonmaak, herstellingen, diverse activiteiten, digitale bijstand...), dit alles zonder onderlinge afhankelijkheid tussen de verschillende huurovereenkomsten.

II. BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 2.- De belasting is verschuldigd door de houder(s) van een zakelijk genotsrecht op het goed, dat wil zeggen de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker van het goed zoals bedoeld in artikel 251 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 3.- De belasting is op 1 januari voor het gehele jaar verschuldigd per wooneenheid die verhuurd wordt in de vorm van coliving.
Wanneer de in artikel 1 omschreven inrichting van de ruimte, voor verhuur, in de loop van het begrotingsjaar plaatsvindt, is de belasting verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op de bedoelde inrichting.

III. AANSLAGVOET

Artikel 4.- Het belastingtarief is vastgesteld op 1.596,95 euro per kamer per jaar.

De aanslagvoet wordt jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex van het Koninkrijk (basis 2013) volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basistarief x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De aanslagvoet is het tarief dat in deze belastingreglement is gespecificeerd.

Het basisindexcijfer is het indexcijfer voor oktober 2024.

De nieuwe index is de index voor oktober van het jaar voorafgaand aan het belastingjaar.

Als de indexering van het basistarief van de belasting die wordt verkregen door toepassing van de bovenstaande formule minder dan 2,5% bedraagt, wordt het belastingtarief geïndexeerd met 2,5% ten opzichte van het tarief dat van kracht was tijdens het voorafgaande dienstjaar.

Na toepassing van de indexeringscoëfficiënt wordt de aanslagvoet afgerond op de tweede decimaal

Artikel 5.- Er worden geen kortingen of terugbetalingen verleend om welke reden dan ook. In geval van vervreemding of eigendomsoverdracht van het gebouw waarvoor de belasting voor coliving is betaald, wordt echter voor het lopende jaar geen nieuwe belasting geheven.

De belasting is verschuldigd ongeacht of de in dit reglement gedefinieerde woning effectief wordt bewoond.

IV. VRIJSTELLINGEN

Artikel 6.-

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

a) Woningen die vallen binnen het kader van de intergenerationele huisvesting in de zin van de Brusselse huisvestingscode;
b) Woningen die vallen binnen het kader van de solidaire huisvesting in de zin van de Brusselse Huisvestingscode;
c) Woningen beheerd door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (S.V.K.S.) voor rekening van de houder van het zakelijk recht;
d) Alle toeristische logies die naar behoren geregistreerd zijn overeenkomstig de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies en onderworpen zijn aan de gewestbelasting volgens de ordonnantie van 23 december 2016 (City tax);
e) Ziekenhuizen, klinieken, dispensaria, liefdadigheidsinstellingen en woningen die gebruikt worden voor activiteiten voor maatschappelijke hulp en gezondheid en die gesubsidieerd of erkend zijn door de overheid;
f) Woningen die gebruikt worden voor de huisvesting van bejaarden (rusthuizen en dienstresidenties) en gesubsidieerd of erkend zijn door de overheid;
g) Woningen, gesubsidieerd of erkend door de overheid, die door openbare of particuliere personen worden gebruikt voor de collectieve huisvesting van wezen, mensen met een handicap of jongeren in het kader van sport-, culturele of recreatieve activiteiten, sociale bijstand of verplicht onderwijs ("internaten").

§2. De in artikel 6, § 1 genoemde vrijstellingen moeten door de belastingplichtige worden aangevraagd en aan het College van burgemeester en schepenen worden voorgelegd bij het terugzenden van het in artikel 7 genoemde aangifteformulier, vergezeld van de bewijsstukken voor de betrokken vrijstelling.

V. AANGIFTE

Artikel 7.- De Administratie bezorgt de belastingplichtige een aangifteformulier dat hij, naar behoren ingevuld, gedagtekend en ondertekend, moet terugzenden binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van het formulier, dat wordt geacht te zijn ontvangen op de derde werkdag volgend op de dag van verzending. Belastingplichtigen die geen aangifteformulier hebben ontvangen, moeten er een aanvragen. De aangifte blijft geldig tot herroeping. Bij wijziging van de belastinggrond moet binnen 10 dagen een nieuwe aangifte worden gedaan.

Artikel 8.- Elke nieuwe inrichting van een gebouw voor coliving in de loop van een begrotingsjaar moet binnen tien dagen worden aangegeven.

Artikel 9.- De aangiften moeten ten laatste op 31 december van het aanslagjaar zijn ingediend.

Artikel 10.- Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd op basis van de gegevens waarover de Stad beschikt. Alvorens tot ambtshalve belastingheffing over te gaan, stelt de Administratie de belastingplichtige bij aangetekende brief in kennis van de redenen voor deze procedure, de elementen waarop de belasting wordt gebaseerd, de wijze waarop deze elementen worden bepaald en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk in te dienen. De belastingplichtige moet de juistheid van de door hem aangevoerde elementen bewijzen.

De Administratie gaat over tot de ambtshalve inkohiering van de belasting indien de belastingplichtige na afloop van deze termijn geen opmerkingen heeft gemaakt die de annulering van deze procedure rechtvaardigen.

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd als volgt :
- eerste ambtshalve inkohiering: 30% van het verschuldigde of geraamde verschuldigd recht;
- tweede ambtshalve inkohiering: 60 % van het verschuldigde of geraamde verschuldigde recht;
- vanaf de derde ambtshalve inkohiering: 100% van het verschuldigde of geraamde verschuldigde recht.

Er wordt voor de berekening van de verhoging geen rekening gehouden met een ambtshalve inkohiering als de belasting in de loop van de drie aanslagjaren volgend op het jaar waarop deze ambtshalve inkohiering betrekking heeft normaal ingekohierd werd.

VI. INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 11.- De belasting wordt geïnd door middel van een kohier.

Artikel 12.- De kosten van de aangetekende zending zijn ten laste van de belastingplichtige overeenkomstig artikel 20 van de het

Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen.

VII. TOEPASSING

Artikel 13.- Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2025.
Huidig reglement vervangt bij ingang van het dienstjaar 2025 het reglement van de belasting op de verblijven verhuurd onder de vorm van co-living, goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad op 16/10/2023.

Bijlagen :