

Belastingreglement op de kantooroppervlakten - Vernieuwing en aanpassingen – wijzigingen.

De raad,

Gelet op de Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4;

Gelet op artikel 117 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de nieuwe gemeentewet dat de gemeentes verplicht een begrotingsevenwicht te hebben;

Gelet op de bepalingen van toepassing op de gemeentelijke belastingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 92), in het bijzonder titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 t.e.m. 9 bis;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, en de latere wijzigingen ervan, in het bijzonder de ordonnantie van 12 februari 2015;

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen (WIS), en de latere wijzigingen ervan;

Gelet op de ordonnantie van 17 december 2019 tot wijziging van artikel 11 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, en tot toepasselijkheid op de gemeentebelastingen van de bepalingen van de wet van 13 april 2019 tot invoering van het WIS, vanaf 1 januari 2020; Gelet op de wet van 24 juni 2020 houdende instemming met het Europees Handvest inzake lokale autonomie, in het bijzonder artikel 9.1. en 3.;

Gelet op het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van gemeentebelastingen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Ukkel en van toepassing gedurende de geldigheidsperiode van onderhavig reglement;

Overwegende dat de onderhavige belasting de gemeente Ukkel de financiële middelen wil verstrekken die nodig zijn voor haar beleid en om het financieel evenwicht te kunnen garanderen;

Overwegende dat de eigenaars van kantooroppervlakten direct of indirect voordeel halen uit het gebruik van deze ruimte door het innen van huurgelden of de exploitatie van de ruimte voor eigen rekening;

Overwegende dat het bovendien, om te voorkomen dat oppervlakten die zijn onderverdeeld in gescheiden werkruimten en waarvan de individuele oppervlakte gewoonlijk minder dan 75 m² bedraagt, aan de belasting ontsnappen, passend lijkt om de eigenaars of, in geval van splitsing van het eigendomsrecht, de houders van reële gebruiksrechten van de kantooroppervlakten die op het grondgebied van de gemeente Ukkel zijn gevestigd, in te kohieren in plaats van de bezetters ervan;

Overwegende dat het, om de economische heropleving en de inplanting van kleine kantoren op het Ukkelse grondgebied aan te moedigen, gepast is vrijstellingsdrempel op de eerste 75 m² kantooroppervlakte te handhaven;

Overwegende dat de vrijstelling ten gunste van oppervlakten die worden gebruikt door openbare instellingen, oppervlakten die worden gebruikt door religieuze genootschappen en wereldlijke huizen, door onderwijsinstellingen die door de overheid worden georganiseerd of gesubsidieerd, door zorginstellingen, medische centra en verpleeghuizen die door de overheid worden georganiseerd of gesubsidieerd alsmede die welke worden gebruikt door organisaties zonder winstoogmerk die liefdadigheids-, sociale, culturele of sportieve

activiteiten organiseren, mits deze organisaties door de overheid erkend of gesubsidieerd zijn, gerechtvaardigd is op grond van het feit dat deze structuren geen winstoogmerk hebben;

Overwegende dat het belastingreglement op de kantooroppervlakten beraadslaagd werd door de gemeenteraad op 18 december 2025 en in werking getreden is op 1 januari 2026; Overwegende dat enkele punten van het onderhavige reglement aangepast moeten worden om meer samenhang en duidelijkheid te verzekeren, zonder echter het tarief, de categorie van belastingplichtigen of de vrijstellingen te wijzigen;

Dat de voorgestelde wijzigingen voornamelijk betrekking hebben op een nauwkeurigere definitie van de kantooroppervlakten (artikel 2), de berekeningswijze van de belasting (artikel 6 in samenhang met artikel 11) en de praktische modaliteiten van de aangifte (artikel 7);

Overwegende dat dit belastingreglement, met zijn wijzigingen, als volgt vernieuwd en aangepast moet worden:

REGLEMENT

Artikel 1: GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2028 een jaarlijkse directe belasting geheven op de kantooroppervlakken zoals gedefinieerd in artikel 2 hierboven en gevestigd op het grondgebied van de gemeente Ukkel.

Artikel 2: DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. "kantoor" : een plaats voor beroepsmatig gebruik die geen handels- of ambachtsvestiging is, of waar de maatschappelijke zetel of een vestigingseenheid van de onderneming, privaat- of publiekrechtelijk natuurlijk of rechtspersoon, is gevestigd en waar, al dan niet met winstoogmerk, handelingen of werkzaamheden op het gebied van informatieverwerking worden verricht, zoals beheer, administratie, directie, studies, ontwerp en productie van projecten, modellen of plannen, activiteiten die in bijkomende en aanvullende orde commerciële transacties kunnen omvatten, zoals de verkoop van goederen en diensten;
2. "kantooroppervlak": elke werkruimte, al dan niet of gelegen in een woongebouw, al dan niet bezet tijdens het aanslagjaar, voorzien van uitrusting en/of meubilair geschikt voor de activiteiten beschreven in 1. hierboven, evenals eventuele bijgebouwen, zoals technische ruimtes, opslag- en archiefruimtes, garderobes, keukens en sanitair voor het personeel;
3. "informatie": een verzameling gegevens - geschriften, geluiden of beelden - die zijn bewaard en opgeslagen of gearhiveerd op gelijk welke fysieke of digitale drager, desgevallend in stalen of prototypes;
4. "bruto bovengrondse vloeroppervlakte": de som van alle vloeroppervlakken van een gebouw dat wordt gebruikt als kantoor, exclusief kelders. Het wordt gemeten aan de naakte buitenkant van de gevelmuren, zonder rekening te houden met hun onderbreking door interne vrije ruimtes, scheidingswanden of dragende muren, en omvat alle bruikbare ruimtes.

Artikel 3: BELASTINGPLICHTIGEN - MEDESCHULDENAREN

§ 1. De belasting is verschuldigd voor het volledige jaar, door de eigenaar(s), natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en), van een onroerend goed dat beantwoordt aan de definities van artikel 2.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht is de belasting solidair verschuldigd door de vruchtgebruiker, de erfpachter en de opstalhouder.

Indien het een gebouw betreft dat in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere personen of indien meerdere personen houder zijn van een recht zoals vermeld in alinea 1 of 2, zijn deze laatsten op een solidaire en ondeelbare manier verantwoordelijk voor de betaling van de belasting.

§ 2. Als de belastingplichtige(n) in gebreke blijft (blijven) met de betaling, na de kennisgeving van een aanmaning, zijn de volgende personen aansprakelijk voor de betaling van de belasting, als medeschuldenaren: de naakte eigenaar of de opstalgever en de verhuurder als deze te onderscheiden is van de houders van de hiervoor opgesomde zakelijke rechten.

Artikel 4: VRIJSTELLINGEN

Zijn volledig vrijgesteld van de belasting:

- de eerste 75 m²;
- oppervlakten die worden ingenomen door publiekrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk;
- oppervlakten die worden gebruikt door religieuze genootschappen en wereldlijke huizen die door de overheid zijn erkend
- de door de overheid georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstellingen;
- oppervlakten die worden gebruikt door zorginstellingen, medische centra en verpleeghuizen die door de overheid worden georganiseerd of gesubsidieerd;
- de oppervlakten gebruikt door instellingen die zich, zonder winstoogmerk, bezighouden met liefdadigheid, sociale hulp- of gezondheidsactiviteiten, culturele of sportieve activiteiten, voor zover deze instellingen door de overheid erkend zijn of gesubsidieerd worden.

Artikel 5: GEDEELTELIJKE VRIJSTELLING

De belasting is niet verschuldigd als aan de voorwaarden van overmacht is voldaan. Om op deze basis aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de belastingplichtige te bewijzen dat het voorval, dat als bestanddeel van de overmacht ingeroepen wordt, beantwoordt aan de volgende eigenschappen: het feit was niet te voorzien, onoverkomelijk en onvermijdelijk en de belastingplichtige was op geen enkele manier betrokken in het verloop van de omstandigheden die tot dit voorval hebben geleid;

Artikel 6: BEDRAG VAN DE BELASTING

De belasting wordt berekend over het bruto bovengrondse vloeroppervlak.

Het bedrag van de belasting is vastgesteld op VEERTIEN euro ZEVENTIG cent (€ 14,70) per m², voor het jaar 2026.

Deze bedragen worden geïndexeerd op 1 januari van elk jaar, met 5% per jaar, zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Dienstjaar	2026	2027	2028
Tarieven	€ 14,70	€ 15,44	€ 16,21

Artikel 7: AANGIFTE

§ 1. Het gemeentebestuur stuurt de belastingplichtige een aangifteformulier dat naar behoren ingevuld, gedateerd en ondertekend moet worden, terug te sturen binnen de 30 dagen na de verzendingsdatum van het formulier.

Binnen de 30 dagen na zijn vestiging op het grondgebied van Ukkel dient de eigenaar zich een aangifteformulier te verschaffen, ofwel aan het loket van het gemeentebestuur (Belastingdienst), dat hem dit document bezorgt, ofwel door het te downloaden van de gemeentelijke website via <https://www.uccl.be/nl/mijn-gemeente/belastingen-retributies-en-taksen/taksen>. Het behoorlijk ingevulde, gedateerde en ondertekende formulier wordt met de post of via mail teruggestuurd naar belastingen.kantoren@ukkel.brussels binnen een termijn van 30 dagen na de afgifte ervan.

§ 2. De belastingplichtige die zijn volledige ondertekende aangifte naar het bestuur heeft gestuurd, in de vorm en binnen de termijn voorzien door dit reglement, wordt ingekohierd overeenkomstig artikel 4 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

§ 3. De eigenaar kan geen revisie of restitutie krijgen voor wijzigingen die niet op tijd zijn doorgegeven.

§ 4. De aangifte is echter niet bindend voor het gemeentebestuur. De aangifte ontnemt het bestuur echter niet de bevoegdheid om controles en onderzoeken uit te voeren, overeenkomstig artikel 6 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, en, desgevallend, het bedrag van de belasting te corrigeren door middel van een ambtshalve inkohiering, in geval van afwezigheid, vertraging, onvolledigheid of onjuistheid van de aangifte.

§ 5. Een laattijdige aangifte heeft alleen gevolgen voor de toekomst.

Artikel 8: AMBTSHALVE INKOHIERING - VERMEERDERINGEN

§ 1. Bij gebrek aan een aangifte binnen de voorziene termijnen of in geval van een onjuiste, onvolledige, onnauwkeurige, onleesbare of laattijdige aangifte vanwege de belastingplichtige zal de belasting ambtshalve ingekohierd worden op basis van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

§ 2. In het kader van de controle of het onderzoek van de toepassing van dit belastingreglement zijn de leden van de administratie, daartoe aangewezen door het college van burgemeester en schepenen, gemachtigd om alle bevoegdheden uit te oefenen die van toepassing zijn op de gemeentebelastingen krachtens artikel 11 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, met inbegrip van de bevoegdheid om elke persoon die in het bezit is van boeken of documenten die nodig zijn voor de vaststelling van de belasting, te verzoeken deze zonder verplaatsing voor te leggen.

§ 3. De ambtshalve inkohiering kan leiden tot een progressieve stijging van het tarief volgens de volgende schaal:

- bij een eerste gebrek is de vermeerdering gelijk aan 20 % van het bedrag van de belasting; het resultaat zal afgerond worden naar de hoger gelegen eenheid;
- bij een tweede gebrek is de vermeerdering gelijk aan 40 % van het bedrag van de belasting; het resultaat zal afgerond worden naar de hoger gelegen eenheid;

- bij een derde gebrek en voor elk bijkomend gebrek is de vermeerdering gelijk aan 100 % van het bedrag van de belasting; het resultaat zal afgerond worden naar de hoger gelegen eenheid.

Het bedrag van deze vermeerdering wordt tegelijk en samen met de belasting ingekohierd.

§ 4. Alvorens over te gaan tot de ambtshalve inkohiering zal het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige per aangetekend schrijven de redenen meedelen om tot deze procedure over te gaan, de elementen waarop de aanslag werd gebaseerd en de wijze van de vaststelling van deze elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving, om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen.

Artikel 9: INKOHIERING

§ 1. De belasting zal via inkohiering geïnd worden.

§ 2. Het belastingkohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belastingplichtige zal kosteloos een aanslagbiljet-kohieruittreksel ontvangen.

Artikel 10: BETALINGSTERMIJN

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

Artikel 11: OVERDRACHT VAN HET EIGENDOMSRECHT

§ 1. in geval van eigendomsoverdracht van een onroerend goed is de belasting niet verschuldigd door de nieuwe koper of overnemer gedurende zes maanden na de datum van verwerving van het onroerend goed.

De belasting blijft verschuldigd door de eigenaar die het eigendom verkoopt of overdraagt, *pro rata temporis* vanaf 1 januari van het aanslagjaar tot de dag van verkoop of overdracht, waarbij elke begonnen maand verschuldigd is.

De vermindering van het belastingbedrag is echter niet automatisch en het is aan de belastingplichtige die het onroerend goed dat onderworpen is aan de belasting heeft verkocht of zijn zakelijk recht erop heeft overgedragen om zo snel mogelijk het bewijs hiervan te leveren aan het gemeentebestuur.

§ 2. In geval van overdracht wegens een overlijden zijn de rechtverkrijgenden solidair gehouden om het gemeentebestuur zo snel mogelijk de volgende zaken mee te delen:

§ 3. Als een recht op vruchtgebruik, erfpacht of opstal vervalt, is de volle eigenaar verplicht om zo snel mogelijk een bewijs hiervan te leveren aan het gemeentebestuur.

Artikel 12: BIJZONDERE BEPALINGEN INZAKE DE BEZWAARPROCEDURE

§ 1. Overeenkomstig artikel 9, § 1 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen kan de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat optreedt als administratieve overheid.

§ 2. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden, ondertekend en met redenen omkleed zijn en, op straffe van verval, ingediend worden binnen een termijn van drie maanden voor de

belastingplichtigen, en één jaar voor de medeschuldenaren, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgevingsdatum van de aanslag.

§ 3. De bezwaren kunnen ingediend worden op een duurzame drager, meer bepaald via een elektronisch communicatiemiddel zoals e-mail.

§ 4. Als de belastingplichtige dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal hij worden uitgenodigd om gehoord te worden door het college van burgemeester en schepenen tijdens een hoorzitting.

§ 5. De indiening van een bezwaar houdt geen opschorting van de opeisbaarheid van de belasting in en ontslaat de belastingplichtige niet van de verplichting deze te betalen binnen de voorziene termijn.

§ 6. De belastingplichtige die de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot zijn bezwaar betwist, maar een minnelijke schikking voor het geschil zoekt in de vorm van een overeenkomst die in overeenstemming is met de geldende wetgeving, kan een beroep doen op de Kamer voor Minnelijke Schikking (KMS), opgericht bij de Franstalige rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

Het college van burgemeester en schepenen zal beslissen of het deze bemiddelingsfase al dan niet aanvaardt.

In geval van mislukking kan de klassieke gerechtelijke procedure worden voortgezet en blijft alles wat tijdens de bemiddeling wordt besproken vertrouwelijk.

§ 7. De indiener van het bezwaar die de beslissing van het college van burgemeester en schepenen betwist, kan een beroep indienen in de vereiste vorm bij de rechtbank van eerste aanleg.

§ 8. De formulieren en termijnen, evenals de bezwaarprocedure, zijn opgenomen in het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van de gemeentebelastingen, zoals vastgelegd door de gemeenteraad van Ukkel en van toepassing gedurende de geldigheidsperiode van dit reglement.

Artikel 13: INWERKINGTREDING

Het onderhavige reglement vernieuwt op 1 januari 2026, het belastingreglement op de kantooroppervlakten, beraadslaagd door de gemeenteraad van 24 november 2022, en past het aan.

Het treedt in werking op 1 januari 2026 zodra de formaliteiten voorgeschreven in artikel 112 en 114 van de Nieuwe Gemeentewet zijn vervuld.