



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

Afz.: ANTENNE MUT.307 ROESELARE /2021-DD-00981824
RONDEKOMSTRAAT 24 8800 ROESELARE



RP

010541288500452621900120955039

STAD ROESELARE GEMEENTE
BOTERMARKT 2
8800 ROESELARE

Algemene Administratie van de
Patrimoniumdocumentatie

Opmetingen & Waarderingen

Datum van de betekening: 03.09.2021

AANGETEKEN

'SCAN NAAR'

'Dienst Bestuurlijke'

01-09-2021

'Geregistreerd J/N'

Betekening van het kadastraal inkomen

Mevrouw, Mijnheer,

Met deze betekening¹ delen wij u het kadastraal inkomen mee dat werd toegekend aan het perceel waarvan u de gegevens terugvindt in de onderstaande tabel. Dit kadastraal inkomen is geschat of herschat² om de reden(en) die hieronder is (zijn) vermeld in de rubriek 'Motivering'.

Deze betekening vervangt en vernietigt elke vorige betekening met betrekking tot het perceel.

GEMEENTE: 36302 - ROESELARE 8 AFD/RUMBEKE 2 AFD/

Dossiernr.: MEOW-2021-DD-00981824

GOEDEREN INGESCHREVEN IN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE OP NAAM VAN:
STAD ROESELARE GEMEENTE

LIGGING VAN HET PERCEEL (straat, nummer, plaatsnaam, gehucht) (bijkomende details)	KADASTRALE AANDUIDING		AARD VAN HET PERCEEL	OPPERVLAKTE			KLASSERING EN INKOMEN PER HA (ongebouwd)	KADASTRAAL INKOMEN		
	Sectie	Perceel- nummer		Partitie ³	ha	a		ca	Code	Bedrag EUR
1	2	3	4	5	6			7	8	9
moorseelseetwlg	B	1760 E	P0000	GROND		05	62	112	1F	6

Motivering: Herschatting, aanzienlijke wijziging, afbraak

- Het kadastraal inkomen geldt vanaf 01.05.2021⁴.

¹ Overeenkomstig artikel 495, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (zie bijlage).

² Overeenkomstig artikel 494, § 1 en § 2, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (zie bijlage).

³ Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijv. voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en één of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend object waarop een eenheid van recht wordt uitgeoefend, de voormelde identificatie worden uitgebreid met een partitienummer. Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

⁴ Overeenkomstig artikel 494, § 5, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (zie bijlage).

Voor meer informatie over uw dossier kunt u terecht bij:

ANTENNE MUT.307 ROESELARE: adres zie hierboven

Tel. 0257/56 770

E-mail: meow.antenne.307@minfin.fed.be

Openingsuren: alle werkdagen, enkel na telefonische afspraak tussen 9.00 en 12.00 u.

.be

Waar vind ik meer informatie?

1. In de **bijlagen** vindt u meer informatie over de manier waarop het nieuw kadastraal inkomen werd vastgesteld en over de gegevens die u in deze brief vindt.
2. U kunt ook terecht bij de schatter van uw kadastraal inkomen. Daartoe neemt u contact op met de antenne Mutaties waarvan u de contactgegevens op de eerste pagina van deze brief vindt.

Wat moet ik doen?

- Als u vindt dat het kadastraal inkomen van het perceel **correct** is, dan hoeft u **niets** meer te doen.
- Als u **niet akkoord** gaat met het kadastraal inkomen van het perceel, dan kunt u **bezwaar** indienen. Om een rechtsgeldig bezwaar⁵ in te dienen, gaat u als volgt te werk:
 1. Verzend uw bezwaar **uiterlijk op 03.11.2021** per aangetekende brief.
 2. Richt het aan de antenne Mutaties waarvan u het adres op de eerste pagina van deze brief vindt.
 3. Vermeld het kadastraal inkomen dat volgens u aan het perceel moet worden toegekend.

Uw bezwaar moet gelijktijdig voldoen aan de drie bovenstaande voorwaarden. Anders is het niet rechtsgeldig en wordt het nietig verklaard.

Het is raadzaam om tevens uw telefoonnummer en e-mailadres te vermelden op uw bezwaar.

Opgelet!

- Deze betekening vermeldt het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen. Dit bedrag moet u niet betalen.
- Het geïndexeerd kadastraal inkomen dient als basis voor de berekening van de onroerende voorheffing die u jaarlijks moet betalen.

Hoogachtend,



De Administrateur Opmetingen en Waarderingen a.i.

⁵ Overeenkomstig artikel 499 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (zie bijlage).



TEN GELEIDE

1. WAT IS HET KADASTRAAL INKOMEN?

Het kadastraal inkomen (KI) vormt de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing en voor de bepaling van het onroerend inkomen dat wordt belast in de personenbelasting.

Het KI is de gemiddelde jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed op 1 januari 1975. De brutohuurwaarde wordt verminderd met de lasten (voor onderhouds- en herstellingswerken) die forfaitair op 40% worden geschat voor gebouwde onroerende goederen en op 10% voor ongebouwde onroerende goederen.

De normale nettohuurwaarde wordt vastgesteld rekening gehouden met de aan het perceel elgen elementen en met de huurprijzen behorend bij het geheel van de referentiepercelen die voor de beschouwde goederen in aanmerking werden genomen. Dit is het algemeen schattingsprincipe. Wanneer het niet op die wijze kan worden vastgesteld, of indien het moet worden vastgesteld of herzien buiten de algemene perekwatie, wordt het KI bepaald bij vergelijking met gelijkaardige gebouwde percelen waarvan het KI definitief is.

Wanneer voor een gebouwde perceel geen gepast referentieperceel voorhanden is (dit is het geval voor bepaalde uitzonderlijke of industriële gebouwen), wordt het KI berekend door het tarief van 5,3% toe te passen op de normale verkoopwaarde van het perceel, op 1 januari 1975, vastgesteld volgens de in een dergelijk geval door de schatters van onroerende goederen gevolgde methoden. Dit geldt ook voor openluchtparkeerplaatsen en terreinen met handels- of nijverheidsgebruik.

Het KI van het materieel en de outillage wordt berekend door op hun gebruikswaarde het tarief van 5,3% toe te passen. De gebruikswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan 30% van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten van de opeenvolgende veranderingen.

2. WAT IS HET GEÏNDEXEERD KADASTRAAL INKOMEN?

Voor de berekening van de onroerende voorheffing en voor de berekening van het onroerend inkomen in de belastingaangifte wordt rekening gehouden met het geïndexeerd KI.

Vanaf inkomstenjaar 1991 wordt het KI aangepast aan de index van de consumptieprijs (automatische indexering). Het indexcijfer voor het inkomstenjaar 2019 bedraagt 1,8230.

3. WELKE ZIJN DE VERPLICHTINGEN VAN DE BELASTINGPLICHTIGE TEGENOVER DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE (AAPD)?

De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker dient spontaan aan de AAPD aan te geven:

voor de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen: de datum van ingebruikneming of van de verhuring, zo deze de datum van ingebruikneming voorafgaat

voor de gewijzigde gebouwde onroerende goederen: de datum van voltooiing van de werken

de datum van de verandering in de wijze van uitbating, de transformatie of de verbetering van de ongebouwde onroerende goederen

de datum van de ingebruikneming van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de datum van de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage

Deze aangifte moet gedaan worden bij de AAPD binnen de dertig dagen na de gebeurtenis (bij voorkeur bij de antenne Mutaties waar het goed gelegen is, waarvan het adres voorkomt op het notificatiebulletin). De lijst van antennes Mutaties en hun adres is beschikbaar op de site www.financien.belgium.be, Kantoren.

U gebruikt hiervoor het aangifteformulier 'Ingebruikneming' dat u terugvindt via de site www.myminf.be, MyMinfin (met of zonder authenticatie), rubriek «Formulieren», Identificatienummer «43 B: Aangifte ingebruikneming».

Bij niet-aangifte, onjuiste aangifte of laattijdige aangifte riskeert u administratief en zelfs strafrechtelijk te worden beboet.

4. HOE WORDT HET KADASTRAAL INKOMEN BETEKEND?

Elk nieuw vastgesteld, herzien, geschat of herschat KI wordt aan de belastingplichtige betekend door een per post aangetekende verzending van het notificatiebulletin en de verklarende bijlagen. Om praktische redenen wordt er slechts een enkel notificatiebulletin verstuurd voor de goederen die in onverdeeldheid toebehoren aan meerdere eigenaars.

De betekening gebeurt slechts één keer. Indien de belastingplichtige het aangetekend schrijven welgeert of niet gaat afhalen bij Bpost, heeft dit geen invloed op het KI dat geldig vastgesteld blijft, noch op de termijn om een eventueel bezwaar in te dienen. Deze termijn begint te lopen vanaf de datum van de betekening (= datum vermeld op het notificatiebulletin).

5. HOE BEZWAAR INDIENEN TEGEN HET KADASTRAAL INKOMEN (KI)?

Indien u het niet eens bent met het nieuw KI kunt u terecht bij de schatter van uw kadastraal inkomen. Daartoe neemt u contact op met de antenne Mutaties waarvan de contactgegevens vermeld staan op het notificatiebulletin. Telefonisch kan enkel een afspraak worden gemaakt met de schatter (zie ook punt 10, hierna). De antenne Mutaties verstrekt telefonisch geen inlichtingen.

Indien u, na dit eventuele bezoek, niet overtuigd bent van de goede vaststelling van het KI, kan u een bezwaarschrift indienen. Om de wettelijke vormen en termijn te eerbiedigen, moet het bezwaarschrift:

- bij een ter post aangetekende brief worden ingediend

- binnen een termijn van twee maanden met ingang van de datum van de betekening worden ingediend

- gericht worden aan de titularis van de antenne Mutaties waarvan het adres op het notificatiebulletin voorkomt

- duidelijk het bedrag van het KI vermelden dat u voorstelt in de plaats van datgene dat door de AAPD aan het onroerend goed, waarover het geschil loopt, werd toegekend

Opgelet! Al die voorwaarden worden door de wet voorgeschreven opdat het bezwaarschrift ontvankelijk zou zijn.

6. WAT GEBEURT ER NA DE INDIENING VAN EEN BEZWAAR?

Na onderhandelingen met een ambtenaar, daartoe bevoegd, kan een minnelijke schikking worden getroffen.

Als de onderhandelingen niet tot een akkoord leiden, zal de onderzoekende ambtenaar de bezwaarindiener wijzen op zijn recht een beroep te kunnen doen op de Fiscale Bemiddelingsdienst om alsnog te proberen de standpunten te verzoenen. Zie de site www.fiscalebemiddeling.be. U kan als belastingplichtige die een geschil heeft met de federale belastingadministratie gratis en in een vertrouwelijke sfeer een beroep doen op deze volledig autonome dienst. De aanvragen tot bemiddeling worden onderzocht in alle objectiviteit, onpartijdigheid en onafhankelijkheid.

Wanneer ook de tussenkomst van de Fiscale Bemiddelingsdienst niet tot een akkoord leidt, mogen de twee partijen, d.w.z. de administratie en de belastingplichtige:

- in gemeenschappelijk akkoord 1 of 3 scheidsrechters aanwijzen

- samen of afzonderlijk de aanwijzing van 1 of 3 scheidsrechters vragen aan de vrederechter

De uitspraak van deze scheidsrechter(s) bindt zowel de administratie als de belastingplichtige. Deze uitspraak kan nog enkel worden betwist door een vordering in te leiden bij de rechtbank.

7. HOEVEEL BEDRAGEN DE ARBITRAGEKOSTEN EN WIE MOET ZE BETALEN?

Het KI waarmee rekening wordt gehouden om het bedrag van de arbitragekosten te bepalen, is het KI dat de AAPD aan de bezwaarindiener heeft betekend.

Voor de ongebouwde percelen bedragen de arbitragekosten 7,50 euro per betwist KI, met een minimum van 75 euro per bezwaarschrift. Voor de gebouwde percelen en materieel en outillage worden de arbitragekosten per betwist KI als volgt bepaald:

- 7,5% voor de eerste schijf van 2.500 euro van het aan de bezwaarindiener betekend KI, met een minimum van 75 euro

- 1% voor de schijf van 2.500 euro tot 18.600 euro

- 0,75% voor de schijf boven 18.600 euro

Dit bedrag mag niet meer bedragen dan 1.000 euro.

Wanneer er drie scheidsrechters zijn aangewezen, is de bezoldiging van ieder van hen gelijk aan 60% van het bedrag dat voortvloeit uit de hierboven vermelde tarieven.

De aldus vastgestelde bedragen omvatten de diverse kosten maar niet de btw.

Wanneer het definitief vastgestelde KI gelijk is aan het gemiddelde van het door de administratie vastgestelde KI en van datgene dat de bezwaarindiener daartegenover heeft gesteld, worden de arbitragekosten ieder voor de helft door beide partijen gedragen. In de andere gevallen worden zij gedragen door de partij waarvan het cijfer het meest van het definitieve KI afwijkt.

8. HET KADASTRAAL INKOMEN (KI) EN DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting op onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen, of sommige soorten van bedrijfsuitrusting (materieel en outillage) zijn. Het is een jaarlijkse belasting die wordt berekend op het geïndexeerde KI van onroerende goederen.



Het Vlaams Gewest verzorgt zelf de dienst van de belasting inzake de onroerende voorheffing. Dit houdt onder meer in dat het zelf de aanslagvoet en de vrijstellingen bepaalt en de voorheffing int en invordert. Voor alle informatie kan u terecht bij de volgende dienst van het Vlaams Gewest:

Agentschap Vlaamse Belastingdienst
ONROERENDE VOORHEFFING
Vaartstraat 16
9300 AALST
Telefonisch via het (gratis) nummer 1700 (Vlaamse infolijn)
Website en e-mail: <http://belastingen.vlaanderen.be>

9. BETEKENIS VAN DE GEBRUIKTE CODES

In KOLOM 8 van het notificatiebulletin komen codes voor in verband met het in KOLOM 9 vermeld KI. Die codes omvatten twee soorten van tekens. Het eerste soort teken, een cijfer van 1 tot 6, bepaalt de aard van het geschatte onroerend goed:

- 1 = gewoon ongebouwd onroerend goed
- 2 = gewoon gebouwd onroerend goed
- 3 = ongebouwde nlijverheidsgrond (of eventueel ambacht of handel met outillage)
- 4 = nlijverheidsgebouw (of eventueel ambacht of handel met outillage)
- 5 = op een ongebouwd perceel geplaatst materieel en outillage
- 6 = op een gebouwd perceel geplaatst materieel en outillage.

Het tweede soort teken heeft betrekking op het fiscaal statuut van het geschatte onroerend goed:

- F = belastbaar KI
- G = KI vrijgesteld van de onroerende voorheffing op grond van artikel 2.1.6.0.1, eerste lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) of van bijzondere wetten
- H = KI vrijgesteld van de onroerende voorheffing krachtens artikel 2.1.6.0.1, eerste lid, 1° van de VCF of voorlopig vrijgesteld gedeelte van een in aanbouw genomen onbebouwde grond
- J = niet vastgesteld KI of vastgesteld KI, maar niet belastbaar wegens niet-ingebruikneming of niet-verhuring
- K = voorlopig KI: ingebruikneming of verhuring vóór de volledige voltooiing
- L = gedeeltelijk voorlopig KI van een appartementsgebouw waarvan niet al de appartementen zijn in gebruik genomen of verhuurd
- P = KI van een in aanbouw genomen onbebouwde grond of van een nieuwboboste grond, belast zonder rekening te houden met de nieuwe aard krachtens artikel 494, § 3 van het WIB 1992
- Q = KI van een gebouw of van materieel en outillage dat vrijstelling geniet van de onroerende voorheffing voor economische doeleinden. Zal belastbaar worden vanaf de datum voorkomend in KOLOM 5. Indien de datum '1.1.0000' is gaat het om materieel en outillage dat (voor onbepaalde duur) is vrijgesteld met toepassing van artikel 11 van het decreet van 19.12.1997 van het Vlaams Gewest.
- X = KI vrijgesteld van de onroerende voorheffing overeenkomstig een bijzondere bepaling van één van de drie Gewesten. Deze bepaling evenals het bevoegde Gewest komen voor in KOLOM 1.

10. BIJKOMENDE INLICHTINGEN?

Voor bijkomende Inlichtingen kan u elke werkdag bellen naar het Contactcenter op het nummer 0257/257 57 of kan u de antenne Mutaties contacteren voor een afspraak met de schatter. Het telefoonnummer van de antenne Mutaties staat vermeld op de voorzijde van het notificatiebulletin. De antenne Mutaties verstrekt verder geen telefonische inlichtingen.

Om zich te vergewissen omtrent de bestaande overeenstemming tussen de kadastrale inkomens kan u bij de schatter van het KI inlichtingen bekomen over de vaststelling van het definitief kadastraal inkomen toegekend aan de goederen met een aard en een ligging vergelijkbaar met uw goed.

Het kadastraal percelenplan kan u raadplegen met de webtoepassing CadGIS Viewer via www.myminfo.be, MyMinfin (met of zonder authenticatie), rubriek «Vermogen».

Nadere Informatie vindt u tevens op de websites www.belgium.be (Informatie en diensten van de overheid > Huisvesting > Bouwen en verbouwen > Kadastraal inkomen) en www.financien.belgium.be (Particulieren > Woning > Kadastraal inkomen & Onroerende voorheffing).

Uittreksel uit het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Titel X - Het kadastraal inkomen van onroerende goederen

Art. 473 - De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed, in deze titel belastingplichtige genoemd, is ertoe gehouden, uit eigen beweging, bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan te geven:

- de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen;
- de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen;
- de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen;
- de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage.

De aangifte moet ingediend worden binnen dertig dagen volgend op de gebeurtenis.

Art. 474 - Op verzoek van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de belastingplichtige er bovendien toe gehouden een aangifte over te leggen van de voor het vaststellen van het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage noodzakelijke gegevens. Deze aangifte, in te dienen op een formulier dat door voormelde administratie aan de betrokken belastingplichtige wordt toegezonden, dient, behoorlijk aangevuld en ondertekend, binnen de erop aangeduide termijn toe te komen bij de ambtenaar of bij de dienst waarvan het formulier uitgaat.

Art. 494 - § 1. Buiten de algemene perekwaties gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over:

- 1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruik genomen nieuw materieel of outillage;
- 2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;
- 3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;
- 4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 beoogde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;
- 5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstootbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:

- 1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouw perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 EUR of meer of tenminste met een bedrag van 15 % van het bestaande inkomen;
- 2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.

§ 5. De uit een schatting of herschatting voortspruitende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.

Art. 495 - § 1. Elk nieuw vastgesteld, herzien, geschat of herschat kadastraal inkomen wordt, in de vorm die de Koning bepaalt, aan de belastingplichtige betekend, tenzij deze laatste zich schriftelijk heeft akkoord verklaard met het bedrag van bedoeld inkomen.

Art. 497 - De belastingplichtige mag tegen het hem betekend kadastraal inkomen bezwaar indienen, behoudens wanneer dat inkomen betrekking heeft op een gebouw perceel en het werd vastgesteld volgens de gegevens van een door de betrokken belastingplichtige, door zijn rechtsvoorgangers, zijn bevoegde lasthebbers of vertegenwoordigers gesloten huurcontract.

Art. 499 - Op straffe van verval moet het bezwaar:

- 1° behoudens in geval van overmacht, ingediend worden binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen;
- 2° bij een ter post aangezekende brief gericht zijn aan de leidende ambtenaar belast met de behandeling van de bezwaren tegen de kadastrale inkomens;
- 3° het inkomen vermelden dat de bezwaarindienaar stelt tegenover datgene dat aan zijn onroerend goed is toegekend.