

OF

er is wel een startfeit geweest, maar de heffing is tegelijkertijd opgeschort. Als de betaling van de planbatenheffing opgeschort is, betekent dit dat u wel een aanslagbiljet ontvangt, maar dat u dit nog niet hoeft te betalen zolang de opschortingsvoorwaarden vervuld zijn. Als u mogelijk recht heeft op een bonificatie, krijgt u een aanslagbiljet dat twee bedragen vermeldt:

u een betaalbaarstelling sturen waarop een uiterste betaaldatum vermeld staat, van zodra er zich een startfeit heeft voorgedaan (in de meeste gevallen betekent dit: als u een bouwvergunning heeft verkregen). In dat geval heeft u geen recht meer op de korting en betaalt u het volledige bedrag. Als u het perceel verkoopt zal de notaris de verschuldigde planbatenheffing zelf doorstorten aan de Vlaamse Belastingdienst.

De exacte juridische formulering van de startfeiten, hun toepassingsvoorwaarden, en meer informatie over opschortingen vindt u op:

<https://belastingen.vlaanderen.be/planbatenheffing>

Als u gebruik wil maken van de bonificatieregeling, betaalt u het kleinste bedrag (waar de korting van 15% al in verrekend is). Als u wil wachten met betalen, zal de Vlaamse Belastingdienst

## 6. Hoe wordt de planbatenheffing berekend?

De berekening van de planbatenheffing gebeurt per perceel afzonderlijk in 2 stappen. De detailberekening van de planbatenheffing voor uw concrete situatie is bijgesloten bij het aanslagbiljet.

### STAP 1:

#### Forfaitaire meerwaarde

De kadastrale oppervlakte wordt vermenigvuldigd met een forfaitaire meerwaarde per m<sup>2</sup> die afhankelijk is van het soort bestemmingswijziging. Een overzicht van de bestemmingswijzigingen en hun meerwaarde per m<sup>2</sup> vindt u in [tabel 1](#). De kadastrale oppervlakte kan

licht afwijken van de werkelijke oppervlakte.

### STAP 2:

#### Planbatenheffing

De totale meerwaarde uit stap 1 wordt opgedeeld in een aantal schijven, waarop telkens een tarief wordt toegepast. Dit tarief gaat van 1 % op de eerste schijf tot 30 % op de schijf boven 500.000 euro. Een overzicht van de schijven en tarieven vindt u in [tabel 2](#).

De som van alle te betalen bedragen per schijf, vormt samen de planbatenheffing verschuldigd voor het perceel.

Tabel 1

Gedeelte van de vermoede meerwaarde*	%	Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte
van 0,01 tot en met 12.500	1 %	/
van 12.500 tot en met 25.000 €	2 %	125 €
van 25.000 tot en met 50.000 €	3 %	375 €
van 50.000 tot en met 100.000 €	5 %	1.125 €
van 100.000 tot en met 150.000 €	8 %	3.625 €
van 150.000 tot en met 200.000 €	14 %	7.625 €
van 200.000 tot en met 250.000 €	18 %	14.625 €
van 250.000 tot en met 500.000 €	24 %	23.625 €
boven de 500.000 €	30 %	83.625 €

\* de meerwaarde wordt bepaald op basis van:  
 - de kadastrale oppervlakte van het perceel; deze kan licht afwijken van de werkelijke oppervlakte  
 - de meerwaardebedragen in onderstaand schema

Tabel 2

#### Wijziging naar de bestemmingscategorie wonen

<span style="color: green;">■</span> bos, overig groen of reservaat en natuur	<span style="color: red;">■</span> Wonen	117,64 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> landbouw		116,65 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> recreatie		113,24 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span> gemeenschaps- en nutsvoorzieningen		116,07 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: purple;">■</span> bedrijvigheid		63,08 €/m <sup>2</sup>

#### Wijziging naar de bestemmingscategorie bedrijvigheid

<span style="color: green;">■</span> bos, overig groen of reservaat en natuur	<span style="color: purple;">■</span> Bedrijvigheid	84,80 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> landbouw		83,81 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> recreatie		80,40 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span> gemeenschaps- en nutsvoorzieningen		83,23 €/m <sup>2</sup>

#### Wijziging naar de bestemmingscategorie recreatie

<span style="color: green;">■</span> bos, overig groen of reservaat en natuur	<span style="color: orange;">■</span> Recreatie	4,40 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> landbouw		3,41 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span> gemeenschaps- en nutsvoorzieningen		2,83 €/m <sup>2</sup>

#### Wijziging naar de bestemmingscategorie gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen

<span style="color: green;">■</span> bos, overig groen of reservaat en natuur	<span style="color: brown;">■</span> Gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen	5,49 €/m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> landbouw		4,50 €/m <sup>2</sup>

#### Wijziging naar de bestemmingscategorie landbouw

<span style="color: green;">■</span> bos, overig groen of reservaat en natuur	<span style="color: yellow;">■</span> Landbouw	0,99 €/m <sup>2</sup>
---	--	-----------------------

# PLANBATENHEFFING

# PLANBATENHEFFING

(dit is een vereenvoudigde versie van de bepalingen uit het decreet. Lees artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de volledige tekst.)

Meer info op:  
<http://belastingen.vlaanderen.be/planbatenheffing>

## 1. Waarom deze heffing?

De overheid kan een heffing opleggen als ze een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft opgemaakt waardoor de bestemming van uw perceel is gewijzigd. Een bestemmingswijziging is bijvoorbeeld een wijziging van landbouwgrond naar bouwgrond. Als uw perceel daardoor in waarde is toegenomen, spreken we van “planbaten”. Op die meerwaarde is een belasting verschuldigd: de planbatenheffing. De inkomsten van de planbatenheffing gebruikt de overheid voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen, zoals voor het betalen van de planschadever-

goeding. Dat is een vergoeding die u krijgt als uw perceel, door een bestemmingswijziging, in waarde daalt.

Als u een aanslagbiljet van ons krijgt, is uw perceel door een RUP van bestemming veranderd. Welke die bestemmingswijzigingen juist zijn, vindt u terug op de berekeningsbijlage bij het aanslagbiljet

**LET OP:** het kan gebeuren dat u een aanslagbiljet ontvangt, maar geen planbatenheffing verschuldigd bent. Lees zeker ook punt [...] over de vrijstellingen.

## 2. Wie moet de planbatenheffing betalen?

Wie op het ogenblik dat het RUP in werking treedt de eigenaar is van de percelen, moet de planbatenheffing betalen:

Het is de volle eigenaar of de blote eigenaar die belastingplichtig is, en dus niet wie alleen maar een ander zakelijk recht heeft, zoals het vruchtgebruik.

De datum van inwerkingtreding van een RUP is de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad plus veertien dagen.

De datum waarop het RUP in werking treedt, is dus niet de datum waarop het definitief goedgekeurd of vastgesteld werd.

Als u met meerdere eigenaars bent, bent u elk afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de planbatenheffing. Dit betekent dat het volledige bedrag geëist kan worden van één van de eigenaars die belastingplichtig is. De verdeling moet u dan onderling regelen.

## 3. Kan ik een vrijstelling van planbatenheffing krijgen?

In bepaalde gevallen is er geen planbatenheffing verschuldigd. De achterliggende reden is dat de bestemmingswijziging eigenlijk geen meerwaarde creëert, of dat die meerwaarde zeer klein is. U moet een vrijstelling zelf aanvragen, omdat we niet alle vrijstellingen automatisch kunnen toekennen. Dat doet u door binnen de drie maanden na ontvangst van het aanslagbiljet een bezwaarschrift in te dienen.

**In de volgende gevallen kan u een vrijstelling krijgen:**

**Als de bestemmingswijziging geen aanvullende vergunningsmogelijkheden met zich meebrengt.**

Dat wil zeggen dat u na de wijziging geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning kan krijgen die u voor de bestemmingswijziging ook al niet kon krijgen.

**BIJVOORBEELD:** U bezit een perceel in landbouwgebied dat op het ogenblik van herbestemming al in een goedgekeurde en niet-vernietvervalende verkaveling ligt. Dit perceel wordt nu omgezet naar een woonzone. U bezat de bouwrechten al die volgen uit de bestemmingswijziging naar woonzone op basis van de verkavelingsvergunning. De herbestemming naar woonzone geeft u dus geen aanvullende rechten. U moet geen planbatenheffing betalen als u deze vrijstelling tijdig aanvraagt.

**Als het een “kleine bestemmingswijziging” is.**

U moet in dit geval de vrijstelling niet aanvragen, ze wordt automatisch toegekend. We spreken van een kleine bestemmingswijziging in volgende twee gevallen:

- als de wijzigingen die aanleiding zouden geven tot planbatenheffing betrekking hebben op minder dan 25% van het volledige perceel;
- als de wijzigingen die aanleiding zouden geven tot planbatenheffing betrekking hebben op minder dan 200m<sup>2</sup> in totaal.

De vrijstelling wordt altijd beoordeeld op basis van de kadastrale oppervlakte.

**Als de bestemmingswijziging er net is gekomen om te voldoen aan een eerdere verplichting tot planschadevergoeding, is geen planbatenheffing verschuldigd.**

**Als er een specifieke herbestemming is:**

*naar wonen.* als er op het moment van de bestemmingswijziging al een woning (hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot) op het perceel stond; als het perceel gelegen is in een niet-vernietvervalende verkaveling bestemd voor woningbouw;

*naar bedrijvigheid.* als er op het moment van de bestemmingswijziging al een hoofdzakelijk vergund bedrijf gevestigd was;

*naar gebied voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten:* als er op het moment van de bestemmingswijziging al gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot) op het perceel aanwezig waren.

**Als het perceel (gedeeltelijk) onteigend of overgedragen is in der minne te algemene nutte?**

Dan geldt een vrijstelling of een opschorting onder voorwaarden. Doe in dit geval navraag bij de Vlaamse Belastingdienst.

## 4. Hoe vraag ik een vrijstelling aan?

Neem contact op met de dienst Ruimtelijke Ordening van uw gemeente als u twijfelt of deze situaties voor u van toepassing kunnen zijn.

U legt in een schriftelijk bezwaar uit waarom u denkt

aan de voorwaarden voor een vrijstelling te voldoen.

Dit stuurt u binnen de 3 maanden nadat u het aanslagbiljet ontvangen hebt naar de Vlaamse Belastingdienst.

## 5. Wanneer moet ik de heffing betalen?

Nadat een RUP in werking treedt, verstuurt de Vlaamse Belastingdienst voor 31 december van het daaropvolgende jaar een aanslagbiljet. U moet de heffing meestal niet onmiddellijk betalen: dit moet pas wanneer de meerwaarde gerealiseerd wordt (als er zich een “startfeit” voordoet).

In de meeste gevallen betekent dit:

**U hebt een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen toegekend gekregen.**

Deze handelingen moeten meer zijn dan enkel het vellen van bomen, afbraakwerken of bodemsaneringswerken.

**U hebt een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verkregen.**

Aangezien een startfeit zich pas jaren later kan voordoen, moet u de planbatenheffing niet onmiddellijk betalen. U hebt er wel voordeel bij om dat toch te doen: onder bepaalde voorwaarden krijgt u dan 15% korting (“bonificatie”). Om deze korting –automatisch– toegekend te krijgen, moet u tegelijkertijd voldoen aan twee voorwaarden:

- u betaalt de planbatenheffing binnen het jaar na verzending van het aanslagbiljet
- er heeft zich nog geen startfeit voorgedaan voordat de heffing betaald wordt (dit betekent in de meeste gevallen: het perceel mag nog niet verkocht zijn of er mag nog geen bouw- of verkavelingsvergunning toegekend zijn.