Planbatenheffing, belasting op de meerwaarde van een grond na een bestemmingswijziging

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging naar aanleiding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP (bv. een stuk landbouwgrond wordt bouwgrond of een zone voor bedrijvigheid en stijgt daardoor in waarde). Een RUP kan worden vastgesteld door het Gewest, de provincie of de gemeente.

De inkomsten van de planbatenheffing dragen bij tot de financiering van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen, onder meer voor het betalen van de planschadevergoeding, de tegenhanger van de planbatenheffing. De Vlaamse overheid betaalt die vergoeding als percelen door een bestemmingswijziging in waarde dalen.

Voorwaarden
Procedure
Bedrag
Uitzonderingen

Voorwaarden

De heffing is verschuldigd door diegene die (een deel van) het **volle of blote eigendomsrecht** heeft over de percelen op het ogenblik van inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan (datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad plus 14 dagen).

Als er **meerdere eigenaars** heffingsplichtig zijn, zijn ze **elk afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk** voor de verschuldigde planbatenheffing.

In bepaalde gevallen kunt u wel een **vrijstelling** van planbatenheffing krijgen (zie verder).

Procedure

Nadat een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking is getreden, verstuurt de Vlaams Belastingdienst een **aanslagbiljet** naar de eigenaar van het perceel zodra de plannende overheid de nodige gegevens heeft overgemaakt.

In principe moet u de heffing pas betalen wanneer de **meerwaarde** wordt gerealiseerd:

- wanneer u er effectief op gaat bouwen (verkrijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning)
- of wanneer u de grond verkoopt (en dus bijvoorbeeld meer geld krijgt als bouwgrond dan wanneer het nog landbouwgrond zou zijn).

U kunt ook al betalen wanneer er nog geen meerwaarde is gerealiseerd. Als u vrijwillig betaalt binnen het jaar na de verzending van het aanslagbiljet, krijgt u automatisch **15% korting** op het bedrag ('bonificatie').

Bedrag

Berekening

De berekening gebeurt per perceel. De detailberekening van de planbatenheffing vindt u bij uw aanslagbiljet.

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf.

Uitzonderingen

Vrijstelling

In bepaalde gevallen kunt u een vrijstelling van planbatenheffing krijgen, bijvoorbeeld:

- bij kleine bestemmingswijzigingen:
  - wijziging op minder dan 25% van het totale perceel
  - wijziging op minder dan 200 m² van het perceel
- wanneer u door de bestemmingswijziging geen vergunning kunt verkrijgen die u vóór de bestemmingswijziging ook niet kon verkrijgen
- als compensatie voor een planschadevergoeding
- als de grond waarop een vergunde zonevreemde woning, bedrijf of gebouw voor recreatie, sport of jeugdactiviteiten, een herbestemming krijgt waardoor het gebouw niet langer zonevreemd is (bv. zonevreemd bedrijf ligt op een grond dat nu bedrijventerrein wordt)
- als de grond onteigend wordt.

Als u recht hebt op een vrijstelling of geen eigenaar bent van het perceel waarvoor planbatenheffing verschuldigd is, kunt u **bezwaar indienen**. Het bezwaarschrift moet ingediend worden binnen de 3 maanden te rekenen van de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.