

Vraag:

Op het erf bevindt zich een niet meer gebruikte varkensstal, ingedeeld in "hokken" en met plaats voor het afmesten van een twintigtal varkens.

De eigenaars zijn gepensioneerd en het is hun bedoeling om drie varkens te kweken voor eigen gebruik. Met dit aantal vallen zij onder het "hobbyhouder".

1. Moeten deze mensen taksen betalen voor de gehele oppervlakte van de varkensstal?
2. Indien ze geen varkens meer zouden houden. Moeten ze dan nog betalen voor deze stal en zo ja, wat moeten of kunnen ze doen om deze jaarlijkse taksen te vermijden?

Antwoord:

Het al dan niet moeten betalen van taksen voor de varkensstal hangt af van verschillende factoren:

Zo speelt niet enkel de aanwezigheid van enkele hobbyvarkens een rol, maar ook of de gepensioneerde landbouwers nog andere landbouwactiviteiten uitoefenen. Wanneer de landbouwer zijn btw-nummer heeft behouden, bv. voor het (ver)huren van landbouwgrond, kunnen de varkens niet als gezelschapsvarkens worden beschouwd. In het geval dat de landbouwer zijn btw-nummer (al dan niet in bijberoep) behoudt, dienen taksen op de stallingen te worden betaald. Wanneer de landbouwer geen btw-nummer meer heeft en dus zijn landbouwactiviteiten volledig heeft stopgezet, zal hij geen taksen meer moeten betalen voor zijn stallen. De landbouwer moet er wel rekening mee houden dat hij na verloop van tijd heffingen zal moeten betalen op zijn gebouwen omwille van leegstand en verkrotting. Om leegstand te vermijden moeten de stallingen gebruikt worden, maar mogen deze niet worden verhuurd.

Gebouwen die ten gevolge van een volledige en definitieve stopzetting van de activiteit niet meer worden gebruikt, worden na vijf jaar in de inventaris van leegstaande gebouwen opgenomen. Er is sprake van leegstand wanneer meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet effectief benut wordt. Een loutere opslagplaats wordt gerelateerd aan de effectieve vloerbezetting, deze vloerbezetting moet bovendien rationeel zijn. De vloerbezetting is niet rationeel indien de materialen naast elkaar zijn gestapeld in plaats van op elkaar. Van verwaarlozing (verkrotting) wordt gesproken wanneer het gebouw uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont. De gebreken moeten bovendien betrekking hebben op de structuur van het gebouw. Een gebouw is verwaarloosd indien het één algemeen gebrek of minstens twee beperkte gebreken vertoont. Indien het gebrek zich voordoet over meer dan de helft van de oppervlakte, lengte of breedte wordt van een algemeen gebrek gesproken. Indien het gebrek de veiligheid of stabiliteit van het

gebouw in het gedrang brengt of vochtindringing vertoont, is een gebouw in elk geval verwaarloosd¹.

Hieronder vindt u een lijst van de verschillende instanties waarmee u contact kan opnemen voor verdere inlichtingen. Let wel op dat deze lijst mogelijks niet volledig is.

- [Onroerende voorheffing](#) (belasting van het Vlaamse gewest)
Deze bijdrage wordt berekend op het (geïndexeerde) kadastraal inkomen van het onroerend goed en bestaat uit drie delen:
 1. Hoofdsom of basisheffing: 2,5% van het geïndexeerde kadastraal inkomen
 2. Opcentiemen op de basisheffing voor de provincie
 3. Opcentiemen op de basisheffing voor de gemeenteAfhankelijk van de gezinssituatie van de bewoner is een vermindering van de onroerende voorheffing mogelijk².

De onroerende voorheffing is gebaseerd op het kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen is het gemiddeld normale netto-inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt op het referentietijdstip (1/1/1975). De vaststelling van het kadastraal inkomen gebeurt door de administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen³.

- Provinciale belastingen
- Gemeentelijke belastingen

Een hobbyhouder moet eveneens aan verschillende voorwaarden voor het houden van varkens voldoen. Deze voorwaarden vindt u terug op de [website van het Varkensloket](#) in het antwoord op een eerder gestelde vraag.

Onderstaande persoon werd geconsulteerd en heeft een nuttige bijdrage geleverd bij de formulering van dit antwoord:

- Suzy Van Gansbeke – Vlaamse overheid, Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

Dit antwoord werd door het Varkensloket en de leden van het Praktijkcentrum varkens met de meeste zorg en nauwkeurigheid opgesteld. Er wordt evenwel geen enkele garantie gegeven omtrent de juistheid of de volledigheid van het antwoord op uw vraag. De gebruiker van dit antwoord ziet af van elke klacht tegen het Varkensloket, de leden van het Praktijkcentrum varkens of zijn medewerkers, van welke aard ook, met betrekking tot het gebruik van het gegeven antwoord. In geen geval zal het Varkensloket, het Praktijkcentrum varkens of zijn medewerkers aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van dit antwoord.

¹ Belgisch Agrarisch Recht – Deel 4 Heffingen op leegstand en verkrotting van gebouwen (Boerenbond)

² <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/woonbelastingen/onroerende-voorheffing>

³ http://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/kadastraal_inkomen/