



DRAKENSTEIN

MUNISIPALITEIT • MUNICIPALITY • UMASIPALE WASE

**EIENDOMS-
BELASTINGBELEID**

FINALE KONSEP

EFFEKTIEWE DATUM 1 JULIE 2009

EIENDOMSBELASTINGBELEID

Geformuleer kragtens artikel 3 van die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, wet no. 6 van 2004 (nie in Afrikaans uitgegee nie)

I N H O U D S O P G A W E

WETGEWENDE KONTEKS	3
1. DOELSTELLINGS	3
2. WOORDOMSKRYWINGS	4 – 6
3. BEGINSELS	6 – 7
4. EIENDOMSKATEGORIEË	7 – 8
5. VRYSTELLINGS	8 – 9
6. DIFFERENSIËLE EIENDOMSBELASTINGBELEID	9
7. VRYSTELLING, KORTINGS, VERLAGING EN VERWANTE AANGELEENTHEDE	10 – 11
8. SPESIALE GEVALLE	11 – 12
9. MAATSTAWWE VIR DIE VERHOGING VAN BELASTINGHEFFINGS	12
10. VERLAGINGS IN MARKWAARDES	13
11. AANSPREEKLIKHEID VIR BELASTINGS	13 – 14
12. KOSTE VAN VRYSTELLINGS, KORTINGS EN VERLAGINGS	14
13. JAARLIKSE AANVAARDING VAN DIE BELEID	14 – 15
14. PLAASLIKE, MAATSKAPLIKE EN EKONOMIESE ONTWIKKELING	15
15. EIENDOMSREGISTER	15
16. KENNISGEWING VAN BELASTINGS	15
17. REGSTELLING VAN FOUTE EN WEGLATINGS	15
18. FREKWENSIE VAN WAARDASIES	15
19. KORT TITEL	15
OPSOMMING VAN DIE REGSPOSISIE: BELASTINGINVORDERING	16

DRAKENSTEIN MUNISIPALITEIT

WETGEWENDE KONTEKS

- A. Hierdie beleid se mandaat berus op artikel 3(1) van die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, no. 6 van 2004, wat spesifiek bepaal dat 'n munisipaliteit 'n eiendomsbelastingbeleid moet aanvaar.
- B. Kragtens artikel 229 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, kan 'n munisipaliteit belasting op eiendom hef.
- C. Kragtens die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, 2004 (no. 6 van 2004) kan of moet 'n munisipaliteit in ooreenstemming met
- C1. artikel 2(1) 'n belasting op eiendom in sy gebied hef; en
- C2. artikel 2(3) sy bevoegdheid uitoefen om 'n belasting op eiendom te hef onderhewig aan:
- (i) artikel 229 en enige ander toepaslike bepalinge van die Grondwet;
 - (ii) die bepalinge van die wet op plaaslike regering: eiendomsbelasting; en
 - (iii) die eiendomsbelastingbeleid
- D. Kragtens artikel 4(1)(c) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (No. 32 van 2000), het die munisipaliteit die reg om die sake van die munisipaliteit te finansier deur onder andere belastinge op eiendom te hef.
- E. Kragtens artikel 62(1)(f)(ii) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuur, 2003 (No. 56 van 2003), moet die munisipale bestuurder verseker dat die munisipaliteit 'n eiendomsbelastingbeleid het en dit implementeer.
- F. Hierdie beleid moet gelees word tesame met en is onderhewig aan die voorskrifte van die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, 2004 (no.6 van 2004).

DERHALWE word die volgende beleid oor die heffing van eiendomsbelasting aanvaar.

1. DOELSTELLINGS

Die doelstellings van hierdie beleid is om te verseker dat

- alle belastingbetalers binne 'n bepaalde kategorie gelyk en redelik behandel word;
- belastinge in ooreenstemming met die markwaarde van die eiendom gehef word;
- die belasting gegrond is op die waarde van alle belasbare eiendom en die bedrag wat die Raad nodig het om die bedryfsbegroting te balanseer, met inagneming van surplusse wat uit die Raad se dienste gegenereer word en die bedrae wat nodig is om vrystellings, verlaginge en kortings te finansier wat die Munisipaliteit van tyd tot tyd goedkeur;

- die inkomstebasis van die Munisipaliteit optimaal beskerm word deur slegs vrystellings, verlagings en kortings goed te keur wat redelik en bekostigbaar is.

2. WOORDOMSKRYWINGS

In hierdie beleid, tensy uit die samehang anders blyk, beteken

“bewaring” ’n gebied wat in die register bedoel in artikel 10 van nasionale omgewingsbestuur: wet op beskermde gebiede (no. 57 van 2003) opgeteken is of moet word;

“eiendom”

- (a) onroerende eiendom geregistreer in die naam van ’n persoon, insluitend, in die geval van ’n deeltitelskema, ’n deeltiteleenheid geregistreer in die naam van ’n persoon;
- (b) ’n reg wat teen onroerende eiendom in die naam van ’n persoon geregistreer is, met uitsluiting van ’n verband wat teen die eiendom geregistreer is;
- (c) ’n grondbesitreg wat in die naam van ’n persoon geregistreer is of wat ingevolge wetgewing aan ’n persoon toegestaan is;

“huishoudelike inkomste” die inkomste van alle lede van die huishouding, wat permanent by daardie adres woon. Dit sluit die inkomste van gades in;

“hulpbehoewende huishouding” ’n debiteur wat ’n arm privaat huishouding is soos omskryf in die Munisipaliteit se beleid oor hulpbehoewende debiteure.

Ingevolge die Drakenstein Munisipaliteit se beleid kan ’n privaat residensiële huishouding in al die volgende omstandighede as hulpbehoewend geregistreer word of geregistreer bly indien:

1. die totale bruto maandelikse inkomste van alle lede van die huishouding nie die gesamentlike pensioene van 2 bejaarde staatspensioentrekkers oorskry nie,
2. die aansoeker of ’n ander lid van die huishouding geen ander vaste eiendom besit as die een waarop hulle woon nie,
3. die verhoogde munisipale waarde van die eiendom waarop die huishouding woon nie die waarde soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal, oorskry nie.

“landboudoeleindes”, met betrekking tot die gebruik van ’n eiendom, nie die gebruik van ’n eiendom vir doeleindes van ekotoerisme of vir handel dryf in of jag van wild nie;

“markwaarde”, met betrekking tot ’n eiendom, die waarde van die eiendom soos bepaal in ooreenstemming met artikel 39 van die Wet;

“munisipaal”, met betrekking tot eiendom, wat die Munisipaliteit besit en eksklusief gebruik;

“niedorpsgrond” grond wat nie in ’n geproklameerde dorpsgebied geleë is nie, maar gebruik word vir residensiële of landboudoeleindes of nie gebruik word nie;

“nywerheid”, met betrekking tot eiendom, die gebruik van ’n eiendom vir ’n vertakking van handel of vervaardiging, produksie, montering of verwerking van klaar- of halfklaar produkte uit grondstowwe of gefabriseerde onderdele op so ’n groot skaal dat kapitaal en arbeid beduidend betrokke is, insluitend kantoor- of ander akkommodasie op die erf, waarvan die gebruik met die gebruik van die fabriek verband hou;

“onbeboude grond”

- (a) grond waarop geen onroerende verbeterings opgerig is nie; of
- (b) grond waar die waarde wat deur onroerende verbeterings toegevoeg is, minder as 10% uitmaak van die waarde van die grond met geen onroerende verbeterings daarop nie.

“onderneming” die aktiwiteit van koop, verkoop of handel dryf in goedere of dienste en sluit in ’n kantoor of ander akkommodasie op dieselfde erf, waarvan die gebruik met so ’n onderneming verband hou, maar nie landbou, boerdery of, onder andere, enige ander onderneming wat bestaan uit die bewerking van grond, die insameling van oeste of die teel van lewendehawe of die voortplanting en oes van vis of ander akwatiese organismes nie;

“openbare weldaadsorganisasie” ’n organisasie wat gespesifiseerde openbare weldaadsaktiwiteite verrig soos omskryf in die Wet en wat kragtens die Inkomstebelastingwet geregistreer is vir belastingvermindering vanweë daardie aktiwiteite;

“regeringseiendom” eiendom in besit van en eksklusief gebruik deur ’n staatsorgaan, maar verwys nie na niedorpsgrond in besit van ’n staatsorgaan en wat vir residensiële of landboudoeleindes gebruik word of wat nie in gebruik is nie;

“residensiële”, met betrekking tot eiendom, ’n eiendom met ’n stel vertrekke, of ’n aantal sulke eenhede, wat ’n leefeenheid vorm wat uitsluitlik vir menslike woondoeleindes gebruik word, maar nie na ’n hotel, kommune, koshuis of losieshuisonderneming, hostel of onderrigplek verwys nie;

“staatseiendom” eiendom in staatsbesit, wat nie by die omskrywing van openbare diensinfrastruktuur in die Wet ingesluit is nie. Hierdie eiendom word soos volg geklassifiseer:

- (a) staatseiendom wat plaaslike dienste voorsien
- (b) staatseiendom wat streeks-/munisipale distriks-/metrowyediens voorsien
- (c) staatseiendom wat ’n provinsiale/nasionale diens voorsien.

“toegelate gebruik”, met betrekking tot ’n eiendom, die beperkte doeleindes waarvoor die eiendom gebruik mag word ten opsigte van

- (a) enige beperkings opgelê deur
 - (i) ’n titelvoorwaarde;
 - (ii) ’n bepaling van ’n stadsbeplanning- of grondgebruikskema; of
 - (iii) enige wetgewing van toepassing op enige bepaalde eiendom of eiendom; of
- (b) enige verligting van sodanige beperkings;

“veelvoudige doeleindes”, met betrekking tot eiendom, die gebruik van ’n eiendom vir meer as een doel en die eiendom dus nie aan ’n enkele eiendoms-kategorie toegewys is nie en, waar een gebruik gemiddeld 90% of meer van die eiendom se waarde verteenwoordig, die eiendom aangeslaan is asof dit uitsluitlik vir daardie gebruik gebruik word;

“verbetering” ’n gebou of struktuur op of onder ’n eiendom, maar uitgesonderd

- (a) ’n struktuur opgerig uitsluitlik om die eiendom vir die oprigting van ’n onroerende struktuur daarop geskik te maak; en
- (b) ’n gebou, struktuur of toerusting of masjinerie bedoel in artikel 46(3) van die wet;

“vergunningsgebruik” die doel waarvoor grond wettiglik gebruik mag word en waarop geboue opgerig mag word en alleenlik met die toestemming van die Raad gebruik mag word;

“Wet” die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, 2004 (no. 6 van 2004);

3. **BEGINSELS**

Die volgende beginsels sal verseker dat die Munisipaliteit persone wat vir belasting aanspreeklik is, billik behandel:

- *Billikheid*
Die Munisipaliteit sal belastingbetalers met soortgelyke eiendomme op dieselfde manier behandel.
- *Bekostigbaarheid*
Die vermoë van ’n persoon om belasting te betaal, sal deur die Munisipaliteit in ag geneem word. Wat betref die armes of hulpbehoewendes, kan die Munisipaliteit deur middel van vrystellings, verlaging of kortings maatreëls ter verligting toepas.
- *Volhoubaarheid*
Belasting van eiendom sal in werking gestel op ’n wyse dat:
 - dit volhoubare plaaslike regering ondersteun deur ’n stabiele inkomstebron binne die diskresionêre beheer van die Munisipaliteit te voorsien, en
 - plaaslike en maatskaplike ekonomiese ontwikkeling ondersteun word met oorweging en nakoming van die PEO-

(Plaaslike Ekonomiese Ontwikkeling-) strategie van die Munisipaliteit.

Die Munisipaliteit kan

- verskillende belastingheffings op verskillende eiendoms-kategorieë hef,
- 'n spesifieke eiendoms-kategorie van die betaling van belasting vrystel,
- 'n korting op, of 'n verlaging in die belastingbetaling toestaan.

Die Raad verbind hom ook tot die beperking van elke maksimum jaarlikse verhoging, sover dit prakties is, tot die styging in die verbruikersprysindeks, behalwe waar die goedgekeurde geïntegreerde ontwikkelingsplan van die Raad 'n groter verhoging vereis.

4. EIENDOMSKATEGORIEË

Vir doeleindes van die heffing van verskillende belasting gegrond op die toegelate gebruik van eiendomme kragtens artikel 8(1)(b), gelees saam met artikel 3(3)(b) en 3(3)(c) van die Wet.

Aantekening: waar die gebruik van die eiendom van die sonering verskil, word die waardasie daarvolgens bepaal.

- 01 – 1 Residensiële eiendomme Bou
 - 2 Landbou/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 2 – 1 Nywerheidseiendomme Bou
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 3 – 1 Sake- en kommersiële eiendomme
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 4 – 1 Eiendomme gebruik vir regeringsdoeleindes
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 5 – 1 Eiendomme gebruik vir munisipale doeleindes
 - 2 Gebruik anders as
 - 3 Onbeboud
- 6 – 1 Landbou-eiendomme
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 7 – 1 Eiendomme gebruik vir opvoedkundige doeleindes
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud
- 8 – 1 Eiendomme gebruik vir godsdienstige doeleindes, kerke
 - 2 Gebruik anders as/veeldoelig
 - 3 Onbeboud

- 9 – 1 Spoorweë
- 2 Gebruik anders as/veeldoelig
- 3 Onbeboud

- 10 – 1 Geografiese gebiede (Paarlvallei, Val de Vie en Boschenmeer)
- 2 Gebruik anders as/veeldoelig
- 3 Onbeboud

- 11 – 1 Bewaringsgebiede
- 2 Gebruik anders as/veeldoelig
- 3 Onbeboud

- 12 – Veeldoelig

5. VRYSTELLINGS

Die Munisipaliteit verleen vrystelling van die betalings van belasting ten opsigte van die volgende:

- (a) 'n Belasbare eiendom geregistreer in die naam van 'n welsynsorganisasie geregistreer ingevolge die Nasionale Welsynswet, 1978 (No.100 van 1978);
- (b) 'n hospitaal, kliniek of inrigting vir geestesongestelde persone, wat sonder winsoogmerk bedryf word;
- (c) 'n belasbare eiendom geregistreer in die naam van 'n openbare weldaadsorganisasie wat gespesifiseerde openbare weldaadsaktiwiteite verrig;
- (d) 'n begraafplaas of krematorium wat geregistreer is in die naam van 'n privaat persoon en uitsluitlik vir begrafnisse of verassings gebruik word, na gelang van die geval;
- (e) 'n museum, kunsgalery, biblioteek of botaniese tuin wat geregistreer is in die naam van 'n privaat persoon en oop is vir die publiek, hetsy toegangsgeld gevra word of nie;
- (f) 'n nasionale monument, insluitend 'n bykomende ondernemingsaktiwiteit wat by 'n nasionale monument bedryf word;
- (g) 'n belasbare eiendom wat geregistreer is in die naam van 'n trustee of trustees of 'n organisasie wat onderhou word vir die welsyn van oorlogsveterane soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Maatskaplike Bystand, 1992 (No. 59 van 1992), en hulle families;
- (h) sportgronde wat gebruik word vir doeleindes van amateursport of 'n sosiale aktiwiteit wat met so 'n sport verband hou (verwys na 8.6);
- (i) 'n belasbare eiendom wat geregistreer is in die naam van die Boy Scouts, Girl Guides, Sea Scouts, Voortrekkers of 'n organisasie wat, na die mening van die Munisipaliteit, soortgelyk is of 'n belasbare eiendom wat die Munisipaliteit aan enige so 'n organisasie verhuur;

- (j) 'n belasbare eiendom wat geregistreer is in die naam van 'n verklaarde instelling soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Kulturele Instellings, 1998 (No. 119 van 1998),
- (k) 'n residensiële eiendom wat deur die eienaar van die eiendom bewoon word en waarvan die waarde laer is as 'n bedrag wat tydens die begrotingsproses bepaal sal word;
- (l) 'n eiendom op of waaronder 'n openbare diens-infrastruktuur opgerig word;
- (m) kerke en plekke van aanbidding (moet uitsluitlik vir godsdienstige dienste gebruik word);
- (n) onbeboude grond wat vir subekonomiese behuising geïdentifiseer is, met 'n waarde tot 'n bedrag wat die Raad van tyd tot tyd bepaal;
- (o) die eerste R15 000 van die markwaarde van eiendom wat vir woondoeleindes toegewys is of eiendomme wat veeldoelig gebruik word, mits een of meer van die komponente vir residensiële doeleindes gebruik word; (uitgesonderd (p) hieronder);
- (p) eiendomme met 'n waarde van R85 000 en minder, wat vir residensiële doeleindes toegewys is en aan geregistreerde hulpbehoewende belastingbetalers behoort;
- (q) begunstigdes van grondhervorming: eiendom wat aan 'n begunstigde van grondhervorming behoort of sy of haar erfgenaam, is vrystel van belasting vir tien (10) jaar vanaf die datum waarop die begunstigde se titel in die Aktekantoor geregistreer is – verwys na artikel 17(g) (mits die eiendom nie van eienaar verwissel nie);
- (r) 'n privaat skool.

Die vrystelling in (a) tot (l) en (n), (q) en (r) sal verleen word nadat die Munisipale Raad 'n aansoek oorweeg en goedgekeur het.

6. DIFFERENSIËLE EIENDOMSBELASTINGBELEID

Die volgende is in ag geneem in die vasstelling van differensiële belastingheffings:

- Die gebruik van die eiendom.
- Die toegelate gebruik van die eiendom.
- Die geografiese gebied waar die eiendom geleë is.

Die aard van die eiendom, insluitend die impak van belasting op sy bedrywighede, byvoorbeeld landbou-eiendomme wat vir boerderydoeleindes gebruik word.

Die bevordering van die maatskaplike en ekonomiese ontwikkeling van die Munisipaliteit.

7. VRYSTELLINGS, KORTINGS, VERLAGING EN VERWANTE AANGELEENTHEDE

7.1 MAATSTAWWE VIR VRYSTELLINGS, KORTINGS EN VERLAGINGS

Die volgende sal vir doeleindes van die verlening van vrystellings, kortings en verlagings in ag geneem word:

- die hulpbehoewende status van die eienaar van 'n eiendom;
- die aard en bron van inkomste van die eienaar van 'n eiendom (bv. pensioene en maatskaplike toelaes);
- die markwaarde van residensiële eiendom onder 'n vasgestelde drempel;
- die behoefte om die kulturele erfenis van die plaaslike gemeenskap te bewaar;
- die dienste wat deur openbare diensorganisasies aan die gemeenskap verskaf word (**niewinsgewende organisasies**); en
- die vereistes van die wet op plaaslike regering: munisipale eiendomsbelasting, no. 6 van 2004.

7.2 MAATSTAWWE VIR DIE UITSTEL VAN BELASTINGS

Die volgende sal vir doeleindes van die verlening van uitstel van belasting in ag geneem word:

- Die aansoeker moet ouer as 60 jaar wees.
- Huishoudelike inkomste uit alle bronne hoegenaamd mag nie 'n voorafbepaalde bedrag soos deur die Raad vasgestel, oorskry nie.
- Die aansoeker moet permanent op die betrokke eiendom woon.
- Die aansoeker moet die geregistreerde eienaar van die eiendom wees.

Omstandighede waaronder uitstel sal verval:

- By die dood van die eienaar, behalwe waar die oorlewende gade die betrokke eiendom geërf het en dit bewoon.
- By onteiening, verkoop of vervreemding van die eiendom.
- Wanneer die aansoeker nie meer permanent op die betrokke eiendom woon nie.

7.3 MAATSTAWWE WAT TOEGEPAS MOET WORD IN DIE BEPALING VAN VERSKILLENDE BELASTINGS TEN OPSIGTE VAN EIENDOMME WAT VIR LANDBOUDOELEINDES GEBRUIK WORD

- 7.3.1 Landbouhoewes word volgens die werklike gebruik daarvan aangeslaan. Eienaars moet aan die volgende voorwaardes voldoen ten einde as bona fide-boere te kwalifiseer (artikel 15(2)F):

- 7.3.1.1 die eiendom moet vir landbou gesoneer wees en hoofsaaklik vir bona fide-landboudoeleindes gebruik word
- 7.3.1.2 die eienaar moet deur die Suid-Afrikaanse Inkomstediens as 'n boer belas word;
- 7.3.1.3 aansoek vir 'n korting moet gedoen word op 'n vorm wat die Raad voorskryf, en vergesel wees van 'n beëdigde verklaring dat al die inligting in die aansoek waar en korrek is;
- 7.3.1.4 indien die toegelate gebruik van 'n eiendom in hierdie kategorie gedurende 'n finansiële jaar verander, word 'n korting verbeur vanaf die datum waarop die Raad so 'n verandering goedkeur;
- 7.3.1.5 die differensiële belasting sal soos volg bereken word:
'n Korting van 75% van die huishoudelike eiendomsbelasting sal aan alle landbouhoewes toegestaan word.

7.4 BELASTINGS WAT NIE OP BELASBARE EIENDOM GEHEF MOET WORD NIE

- 7.4.1 Eiendomme waarvan die Munisipaliteit die eienaar is.
- 7.4.2 Openbarediens-infrastruktuur wat aan die Munisipaliteit behoort.
- 7.4.3 Eiendomme ten opsigte waarvan dit onmoontlik of uiters moeilik is om 'n markwaarde te bepaal vanweë regsonsekere besitreg as gevolg van wette of praktyke van die verlede wat op grond van ras gediskrimineer het.

8. SPESIALE GEVALLE

8.1 OPENBARE WELDAADSORGANISASIES

Met inagneming van die gevolge van belasting op openbare weldaadsorganisasies wat 'n bepaalde openbare weldaadsaktiwiteit verrig en ingevolge die Inkomstebelastingwet vir belastingverlaging geregistreer is weens daardie aktiwiteite, word voorgestel dat openbare weldaadsorganisasies (OWO's) wat die volgende gespesifiseerde openbare weldaadsaktiwiteite verrig van belasting vrystel word:

- Welsyn en humanitêr, soos rampnoodleniging.
- Gesondheidsorg, soos die berading, sorg en behandeling van persone (en hulle afhanklikes) wat met MIV en vigs aangetas is.

8.2 OPENBAREDIENS-INFRASTRUKTUUR

Alle openbarediens-infrastruktuur wat noodsaaklike dienste aan die gemeenskap voorsien, is van betaling van belasting vrygestel.

8.3 VEELDOELIG

Veeldoelige eiendomme sal volgens die voorgeskrewe maatstawwe aangeslaan word en sal die korting ontvang wat op sodanige komponente van toepassing is.

8.4 STAATSEIENDOMME

Staatseiendomme (bv. skole, klinieke, hospitale, polisiekantore, ens.) sal 'n 20%-korting van die berekende belasting ontvang.

8.5 GODSDIENSTIGE ORGANISASIES

Die amptelike woning wat in die naam van 'n godsdienstige gemeenskap geregistreer is en deur 'n voltydse ampsbekleër bewoon word, is van belasting vrygestel.

8.6 SPORTDOELEINDES (verwys na 5. (h))

- (a) Grond wat nie vir ontwikkeling geïdentifiseer is nie (gholfbane ens.): 75%-korting op Residensiële Belastingheffing.
- (b) Grond met verbeterings op afsonderlike erwe van (a) hierbo: (klubhuise ens.): 25%-korting op Residensiële Belastingheffing.

8.7 'n Vrystelling ten opsigte van 'n persoon bedoel in die artikel sal verleen word op 'n wyse wat nie onbillik diskrimineer nie, en is onderhewig aan die volgende voorwaarde:

Enigiemand wat

- (i) 60 jaar of ouer word gedurende die finansiële jaar (pensioentrekkers);
- (ii) fisies of liggaamlik gestrem is en kan bewys dat hy of sy 'n maatskaplike pensioen ontvang; of
- (iii) deur 'n mediese distriksbeampte of mediese distriksbeampes, na gelang van die geval, gesertifiseer word as synde fisies of liggaamlik gestrem, ooreenkomstig die bepalings van artikel 75(2) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, onderhewig aan die volgende voorwaardes:
 - (a) die betrokke belasbare eiendom mag slegs bewoon word deur daardie persoon en sy of haar gade, indien enige, en deur afhanklikes van daardie persoon, wat geen inkomste het nie, of deur ander mense vanweë omstandighede wat na die mening van die Munisipaliteit se Hoof Finansiële Beampte spesifiek is;
 - (b) daar mag nie meer as twee wooneenhede op die betrokke belasbare eiendom wees nie;
 - (c) die aansoek om vrystelling van belasting vir die volgende finansiële jaar moet voor 31 Mei ontvang word op 'n vorm wat deur die Munisipaliteit se Hoof Finansiële Beampte vir hierdie doel beskikbaar gestel word en die aansoeker moet die inligting wat in die aansoek verstrekkend word deur middel van 'n beëdigde verklaring bevestig;
 - (d) die aansoeker moet bewys van sy of haar ouderdom en identiteit indien en, in die geval van 'n fisies of liggaamlik gestremde persoon, ook bewys dat hy of sy 'n maatskaplike pensioen ontvang of, indien hy of sy nie 'n maatskaplike pensioen ontvang nie, bewys van sertifisering deur 'n mediese distriksbeampte of mediese distriksbeampes, na gelang van die geval;
 - (e) die waarde van die betrokke belasbare eiendom, soos aangetoon op die waardasierol of 'n aanvullende waardasierol, mag nie R850 000 oorskry nie, wat met die Algemene Waardasie verhoog sal word;
 - (f) daardie persoon se lopende diensterekening moet ten volle betaal wees; en
 - (g) die betrokke belasbare eiendom moet as residensiële gekategoriseer wees.

Die korting is soos volg:

- (i) Jaarlikse inkomste van huishouding: Tot op jaarlikse staatspensioen + 75% = 30% belastingkorting
- (ii) Jaarlikse inkomste van huishouding: Tot op dubbel jaarlikse staatspensioen + 75% = 40% belastingkorting

9 MAATSTAWWE VIR DIE VERHOGING VAN BELASTINGHEFFINGS

Die volgende moet in ag geneem word vir doeleindes van die verhoging/verlaging van belasting:

- prioriteite van die Munisipaliteit soos weerspieël in sy Geïntegreerde Ontwikkelingsplan;
- die inkomstebehoefes van die Munisipaliteit; en
- bekostigbaarheid van belasting vir belastingbetalers.

Die Munisipaliteit moet die heffing van belasting jaarliks tydens die begrotingsproses oorweeg ten einde tariewe vir die volgende finansiële jaar te bepaal.

Alle verhogings in eiendomsbelasting moet kragtens artikel 21A van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (No. 32 van 2000) oorgedra word.

10. VERLAGINGS IN MARKWAARDES

- (1) 'n Verlaging in die munisipale waardasie soos beoog in artikel 15(2)(d) (i) van die Wet kan verleen word waar die waarde van 'n eiendom deur brandskade, slooping of vloed beïnvloed word.
- (2) Die Direkteur: Finansies sal slegs die verlaging toestaan nadat 'n waardeerder 'n inspeksie van die betrokke eiendom uitgevoer het.

11. AANSPREEKLIKHEID VIR BELASTINGS

(1) Jaarlikse betalingsreëlings

Drakenstein Munisipaliteit sal die belasting wat gehef word in 'n enkele bedrag verhaal wat betaalbaar is op of voor 30 September van die jaar waarin dit gehef is.

(2) Metode en tydstip van betaling

Drakenstein Munisipaliteit sal die belasting wat gehef word deur voorafreëling in periodieke paaielemente van gelyke bedrae oor twaalf maande verhaal. Die paaielement is betaalbaar op of voor die laaste werkdag van elke maand na die maand waarin dit gehef is. Rente sal teen die prima rentekoers gehef word op alle laat betalings wat ontvang word. Aansoeke vir hierdie opsie moet voor 31 Mei ingedien word. Die Direkteur: Finansies kan egter na hierdie datum aansoeke volgens meriete oorweeg.

(3) Verhaling van agterstallige belastings van huurders, bewoners en agente

Indien 'n bedrag verskuldig vir belastings wat ten opsigte van 'n eiendom gehef is nie op die bepaalde dag betaal is nie, kan die Munisipaliteit die bedrag in sy geheel of gedeeltelik van 'n huurder of bewoner van die eiendom verhaal. Die bedrag wat die Munisipaliteit van die huurder of bewoner van die eiendom kan verhaal, is beperk tot die bedrag van die huur of ander geld wat deur die huurder of bewoner aan die eienaar van die eiendom betaalbaar is. Enige bedrag wat die Munisipaliteit van die huurder of bewoner van die eiendom verhaal, kan deur die huurder of bewoner verreken word teen die geld wat die huurder of bewoner aan die eienaar verskuldig is.

Die Munisipaliteit kan die bedrag verskuldig vir belastings van die eienaar se agent verhaal nadat hy skriftelike kennis aan daardie agent of huurder/bewoner gegee het. Die bedrag wat die Munisipaliteit van die agent of ander persoon kan verhaal, is beperk tot die bedrag aan huur wat deur die agent of persoon ontvang is, minus die kommissie verskuldig aan daardie agent of persoon, behoudens die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede, 1976 (No. 112 van 1976). Op versoek van die Munisipaliteit moet die agent of ander persoon 'n skriftelike verklaring by die Munisipaliteit indien, wat alle betalings vir huur op die eiendom spesifiseer wat daardie agent of persoon ontvang het gedurende 'n tydperk wat deur die Munisipaliteit bepaal word.

(4) Eienaarskap

Eiendomme wat tydens ontwikkelings in die Munisipaliteit vestig, met ander woorde oopruimtes en paaie, sal op die koste van die ontwikkelaar aan die Munisipaliteit oorgedra word. Tot dan sal belastings wat gehef word vir die ontwikkelaar se rekening wees.

(5) Tussentydse waardasiedebiete

Indien 'n eiendom aan 'n nuwe eienaar oorgedra is en daar belastings betaalbaar is wat uit 'n aanvullende waardasie voortspruit, sal die vorige eienaar én die nuwe eienaar gesamentlik en afsonderlik vir betaling van die tussentydse belastingrekening verantwoordelik gehou word.

(6) Ontwikkelings

Die ontwikkelaar van 'n eiendom sal aanspreeklik wees vir alle belastings wat op die ontwikkeling gehef word totdat die individuele eenhede aan die nuwe eienaars oorgedra word. Dit sluit eiendomme in wat ingevolge die grondgebruikordonnansie en die ontwikkelingsooreenkoms aan die Munisipaliteit oorgedra moet word.

(7) Klaringsbewys

Belastingklaringsbewyse sal tot 30 Junie geldig wees indien gelde tot op so 'n datum ten volle betaal is. Indien prokureurs egter versoek dat die bewys vir 120 dae na hierdie datum verleng word, en hierdie

uitstel van tyd strek later as die datum van 30 Junie, word die nuwe jaar se belastings ten volle betaalbaar.

(8) Die heffing van belastings op eiendom in deeltitelskemas

'n Belasting op eiendom wat aan 'n deeltitelskema onderhewig is, sal op die individuele deeltiteleenhede in die skema gehef word. Wanneer die deeltiteleenheid egter gewaardeer word, sal die waarde van die gemeenskaplike gebruiksareas soos tuine, paaie, swembaddens, deurlope, ens. uitgesluit wees en vir die rekening van die Regspersoon wees.

12. KOSTE VAN VRYSTELLINGS, KORTINGS EN VERLAGINGS

- (1) Tydens die begrotingsproses moet die Hoof Finansiële Beampte die Raad in kennis stel van alle koste wat met vrystellings, kortings en verlaging van belastings verband hou.
- (2) Voorsiening moet in die bedryfbestedingsbegroting gemaak word vir:
 - (a) die volle potensiële inkomste verbonde aan eiendomsbelastings; en
 - (b) die volle koste verbonde aan vrystellings, kortings en verlaging van belastings.

13. JAARLIKSE AANVAARDING VAN DIE BELEID

Die belastingbeleid sal jaarliks hersien word ter nakoming van artikel 5(1) van die Wet en volgens die tydskedule wat die Uitvoerende Burgemeester in ooreenstemming met artikel 21(1)(b) van die MFBW ter tafel lê. Gemeenskapsdeelname sal plaasvind in ooreenstemming met hoofstuk 4 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (No. 32 van 2000).

Ter nakoming van artikel 24 van die MFBW, sal die belastingbeleid saam met die jaarlikse begroting goedgekeur word.

14. PLAASLIKE, MAATSKAPLIKE EN EKONOMIESE ONTWIKKELING

Die Munisipaliteit kan kortings toestaan aan organisasies wat plaaslike, maatskaplike en ekonomiese ontwikkeling bevorder, gegrond op die maatstawwe wat in sy plaaslike, maatskaplike en ekonomiese ontwikkelingsbeleid(e) gestel is. Die volgende maatstawwe sal van toepassing wees:

- (a) werkskepping in die munisipale gebied;
- (b) maatskaplike opheffing van die plaaslike gemeenskap; en
- (c) die daarstelling van infrastruktuur tot voordeel van die gemeenskap.

15. EIENDOMSREGISTER

Die Hoof Finansiële Beampte moet 'n eiendomsregister soos beoog in artikel 23 van die Wet opstel en byhou.

16. KENNISGEWING VAN TARIIEWE

- (1) Die Raad moet ten minste 30 dae voordat die belastings in werking gestel word kennis gee van alle belastings wat goedgekeur is. Rekeninge wat na die kennisgewingstydperk 30 dae gelewer word, sal op die nuwe belastings gegrond wees.
- (2) 'n Kennisgewing wat die strekking van die Raadsbesluit vermeld en die datum waarop die nuwe belastings in werking sal tree, sal deur die Munisipaliteit vertoon word op plekke wat vir dié doel aangebring is.

17. REGSTELLING VAN FOUTE EN WEGLATINGS

Waar die belastings wat gehef word op 'n bepaalde eiendom foutief bepaal is, hetsy te wyte aan 'n fout of weglating aan die kant van die Munisipaliteit of vals inligting wat deur die betrokke grondeienaar verstrek is, of 'n oortreding van die toegelate gebruik waarvoor die betrokke eiendom aangewend mag word, sal die betaalbare belastings toepaslik terugwaarts aangepas word vir die tydperk vanaf die datum waarop die fout of weglating die eerste keer opgespoor is tot op die datum waarop belastings die eerste keer volgens die huidige waardasierol gehef is. Voorts, waar die fout plaasgevind het as gevolg van vals inligting wat deur die grondeienaar verstrek is of as gevolg van 'n oortreding van die toegelate gebruik van die betrokke eiendom, sal rente op die onbetaalde gedeelte van die aangepaste betaalbare belastings gehef word teen die maksimum koers soos toegelaat deur heersende wetgewing.

18. FREKWENSIE VAN WAARDASIES

Die Munisipaliteit moet van tyd tot tyd 'n nuwe waardasierol opstel en 'n aanvullende waardasierol ten minste een keer per jaar.

19. KORT TITEL

Hierdie beleid is die Eiendombelastingsbeleid van die Drakenstein Munisipaliteit.

AANHANGSEL: OPSOMMING VAN DIE REGSPOSISIE RAKENDE DIE VASSTELLING EN INVORDERING VAN BELASTINGS

WET OP PLAASLIKE REGERING: MUNISIPALE EIENDOMSBELASTING, 2004 (WET NO.6 OF 2004) (WET)

WET OP PLAASLIKE REGERING: MUNISIPALE FINANSIËLE BESTUUR, 2003 (NO. 53 VAN 2003) (MFBW)

Hierdie is 'n opsomming van die regsposisie en is nie bedoel om die volle inhoud van óf die Wet óf die MFBW te dek nie. Die opsomming fokus op die vereistes wat onmiddellik relevant is vir 'n munisipaliteit se belastingbeleid.

'n Munisipaliteit kan belasting in sy munisipale gebied hef. Hy moet sy mag om belasting te hef uitoefen onderhewig aan artikel 229 en enige ander toepaslike bepalings van die Grondwet, die bepalings van die WET, en sy belastingbeleid.

Kragtens artikel 46 van die WET is die grondslag van waardasie markwaarde. Kragtens artikel 33 van die WET moet eiendom gewaardeer word deur 'n waardeerder wat die Munisipaliteit aanstel of in diens het. Enigeen kan 'n beswaar indien teen 'n inskrywing in die waardasierol wat deur die munisipale waardeerder opgestel is.

Belasting word gegrond op die markwaarde van 'n eiendom, vermenigvuldig met 'n koers in die rand wat elke jaar kragtens artikel 7 van die WET deur die betrokke munisipaliteit bepaal word. Die eienaar van die grond (tensy die Munisipaliteit anders ingelig word) is die hoofbelastingbetaler en belasting kan as 'n skuld teen die hoofbelastingbetaler verhaal word. In sekere gevalle kan die bewoner van die grond kragtens artikel 24 en 25 van die WET as die hoofbelastingbetaler geklassifiseer word.