

**SWARTLAND MUNISIPALITEIT
VERORDENING INSAKE EIENDOMSBELASTING**

Ingevolge die bepalinge van artikel 156 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, bepaal Swartland Munisipaliteit soos volg–

Inhoudsopgawe

1. Woordomsrywings
2. Bevoegdheid om belasting te hef
3. Aanvaarding en implementering van beleid
4. Algemene beginsels
5. Gedifferensieerde belasting
6. Kennisgewing van belasting
7. Verhaling van belasting van huurders of okkuperders
8. Verhaling van belasting van agente
9. Regstelling van foute en weglatings
10. Maatreëls vir toepassing
11. Appèl
12. Misdrywe en strawwe
13. Herroeping van verordeninge
14. Kort titel en inwerkingtrede

1. Woordomsrywings

In hierdie verordening geld die Engelse teks in die geval van enige teenstrydigheid met die Afrikaanse teks, en tensy die konteks anders aandui, beteken–

“**agent**” met betrekking tot die eienaar van eiendom, ’n persoon deur die eienaar van die eiendom aangewys om–

- (a) huur of ander betalings ten opsigte van die eiendom namens die eienaar te ontvang; of
- (b) om betalings ten opsigte van die eiendom namens die eienaar te maak;

“**belasting**” ’n munisipale belasting op eiendom soos beoog in artikel 229(1)(a) van die Grondwet en belastings het ’n ooreenstemmende betekenis;

“**belasbare eiendom**” eiendom waarop ’n munisipaliteit ingevolge artikel 2 van die Wet belasting moet hef, met die uitsluiting van eiendom wat ten volle van die hef van belasting uitgesluit word ingevolge artikel 17 van die Wet;

“**beleid**” die munisipaliteit se Eiendomsbelasting Beleid; ~~soos vervat in die Bylae tot hierdie verordening, welke Bylae verwys;~~

~~“**bewaringsgebied**”–~~

- ~~(a) ’n beskermde gebied soos gelys by artikel 10 van die Wet op Beskermde Gebiede, Nr 52 van 2003;~~
- ~~(b) ’n natuurreservaat gestig ingevolge die Ordonnansie op Natuur en Omgewingsbewing, Nr 19 van 1974; of~~
- ~~(c) enige grondgebied wat as oop ruimte sone II of III ingevolge die munisipaliteit se soneringskema regulasies gesoneer is; met dien verstande dat sodanige beskermde gebiede, natuurreservate of grondgebiede, met uitsondering van toerisme fasiliteite wat daarop opgerig mag wees, uitsluitlik gebruik word vir die bewaring van die fauna en flora en die produkte van sodanige grondgebiede nie vir kommersiële gewin verhandel word nie.~~

“**die Wet**” beteken die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (Nr 6 van 2004) en enige wysiging daarvan;

“**eienaar**”–

- (a) ten opsigte van eiendom gemeld in paragraaf (a) van die omskrywing van “**eiendom**”, ’n persoon in wie se naam eienaarskap van die eiendom geregistreer is;
- (b) ten opsigte van ’n reg gemeld in paragraaf (b) van die omskrywing van “**eiendom**” ’n persoon in wie se naam die reg geregistreer is;
- (bA) met betrekking tot ’n tyddeelbelang soos bedoel in die Wet op die Beheer van Eiendomsydsdeling, 1983 (Wet 75 van 1983), die bestuursvereniging soos bedoel in die regulasies uitgevaardig ingevolge artikel 12 van gemelde wet soos gepubliseer per goewermentskennisgewing R327 van 24 Februarie 1984;
- (bB) met betrekking tot ’n aandeel in ’n aandeelblokmaatskappy soos bedoel in die Wet op Beheer van Aandeelblokke, 1980 (Wet 59 van 1980), die aandeelblokmaatskappy soos omskryf in gemelde wet.
- (bC) met betrekking tot geboue, ander onroerende strukture en infrastruktuur soos bedoel in artikel 17(1)(f) van die Wet, die houer van ’n mynboureg of mynboupermit;
- (c) ten opsigte van ’n grondbesitreg gemeld in paragraaf (c) van die omskrywing van “**eiendom**” ’n persoon in wie se naam die reg geregistreer is of aan wie dit ingevolge wetgewing toegestaan is; of
- (d) ten opsigte van openbare dienste infrastruktuur gemeld in paragraaf (d) van die definisie van “**eiendom**”, ’n staatsorgaan wat sodanige openbare dienste infrastruktuur besit of beheer, soos beoog by die definisie in die Wet van die term “openbare beheerde”, met dien verstande dat ’n persoon wat hieronder gemeld word vir die doeleindes van dié Wet in die volgende gevalle as die eienaar van ’n eiendom deur ’n munisipaliteit beskou sal word–
 - (i) ’n trustee, in die geval van ’n eiendom in ’n trust, met uitsluiting van staatstrustgronde;
 - (ii) ’n eksekuteur of administrateur in ’n bestorwe boedel;

- (iii) 'n trustee of likwidateur, in 'n insolvente boedel of in likwidasie;
- (iv) 'n geregtelike bestuurder, in die boedel van 'n persoon onder geregtelike bestuur;
- (v) 'n kurator in die boedel van 'n persoon wat onder kuratorskap verkeer;
- (vi) 'n vruggebruiker of ander persoon in wie se naam 'n vruggebruik of ander persoonlike serwituut geregistreer is, in die geval van 'n eiendom wat aan vruggebruik of 'n ander persoonlike serwituut onderworpe is;
- (vii) 'n koper, in die geval van 'n eiendom wat verkoop is en waarvan besit gegee is aan die koper hangende registrasie van eienaarskap in die naam van die koper;
- (viii) 'n huurder van eiendom waarop 'n grondbesitreg van toepassing is en wat aan die houer van sodanige reg verhuur word;

“eiendom”–

- (a) onroerende eiendom geregistreer in die naam van die persoon, met inbegrip van, in die geval van 'n deeltitelskema, 'n deeltiteleenheid wat in die naam van 'n persoon geregistreer is;
- (b) 'n reg geregistreer teen onroerende eiendom in die naam van 'n persoon, met uitsluiting van 'n eiendomsverband wat teen die eiendom geregistreer is;
- (c) 'n grondbesitreg geregistreer in die naam van 'n persoon of wat ingevolge wetgewing aan 'n persoon verleen word; of
- (d) openbare dienste infrastruktuur;

“finansiële jaar” die tydperk wat op 1 Julie in 'n jaar 'n aanvang neem tot 30 Junie van die volgende jaar;

~~“grondbesitreg” ’n grondbesitreg soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Opgradering van Grondbesitregte, 1991 (Wet 112 van 1991);~~

~~“hierdie verordening” ook die Eiendomsbelastingbeleid soos vervat in die Bylae;~~

“jaarliks” eenkeer elke finansiële jaar;

“kategorie”–

- (a) ten opsigte van 'n eiendom, 'n eiendoms-kategorie bepaal ingevolge artikel 8(2) van die Wet;
- (b) ten opsigte van die eienaars van eiendom, 'n kategorie eienaars bepaal ingevolge Artikel 15(2) van die Wet;

~~“kleinhoewe” ’n gebied wat hoofsaaklik landelik of soortgelyk gesoneer is met die doel om kleiner landelike eiendomme te akkommodeer wat gebruik mag word vir landbou en residensiële doeleindes deur persone wat 'n landelike leefstyl verkies;~~

“korting” 'n korting op die belastingbedrag wat op die eiendom betaalbaar is;

~~“landbou-eiendom” met betrekking tot die gebruik van eiendom, eiendom wat primêr vir landbou-doeleindes gebruik word, maar sonder om afbreuk te doen~~

~~aan die bepalings van artikel 9 van die Wet, word enige deel daarvan wat kommersieel gebruik word vir die akkommodasie van gaste uitgesluit asook die gebruik van die eiendom vir die doeleindes van ekotoerisme of die handel in of die jag van wild;~~

~~“markwaarde” ten opsigte van 'n eiendom, die waarde van die eiendom wat ooreenkomstig artikel 46 van die Wet bepaal word;~~

~~“meerdoelige doeleindes” ten opsigte van 'n eiendom, die gebruik van 'n eiendom vir meer as een doel soos bedoel in artikel 9 van die Wet;~~

“munisipale bestuurder” 'n persoon wat ingevolge artikel 54A van die Wet op Munisipale Stelsels, 2000, (Wet 32 van 2000) aangestel is;

~~“munisipale eiendom” eiendom wat geregistreer of gevestig is in die naam van die Munisipaliteit Swartland;~~

“munisipaliteit” die munisipaliteit van Swartland en sluit enige gedelegeerde amptenaar of diensverskaffer van die munisipaliteit in;

~~“mynbou-eiendom” eiendom wat vir mynboudoeleindes gebruik word soos omskryf in die Wet op Petroleumprodukte en Ontwikkeling, 2002 (Wet 28 van 2002);~~

“okkupeerder” ten opsigte van 'n eiendom, 'n persoon wat in werklike okkupasie of beheer daarvan is, ongeag of sodanige persoon die reg het om die eiendom te okkupeer al dan nie;

~~“openbare diensinfrastruktuur” infrastruktuur wat van owerheidsweë beheer word vir die volgende doeleindes–~~

- ~~(a) nasionale, provinsiale of ander openbare paaie waarop goedere, dienste of arbeid oor munisipale grense beweeg;~~
- ~~(b) water of rioolpype, kanale of ander geleikanele, damme, watervoorsieningsreservoirs, waterbehandelingsaanlegte of waterpompe wat deel vorm van 'n water of riool-skema wat die publiek bedien;~~
- ~~(c) kragstasies, substasies of kraglyne wat deel vorm van 'n elektrisiteitskema wat die publiek bedien;~~
- ~~(d) gas of vloeistof-aanlegte of raffinaderye of pypeleidings vir gas of vloeibare brandstof wat deel vorm van 'n skema wat sodanige brandstowwe vervoer;~~
- ~~(e) spoorlyne wat deel vorm van 'n nasionale spoorwegsisteem;~~
- ~~(f) kommunikasietorings, maste, sentrales of lyne wat deel vorm van 'n kommunikasiestelsel wat die publiek bedien;~~
- ~~(g) aanloopbane, blaaië en die lugverkeerbeheereenheid by 'n nasionale of provinsiale lughawe, insluitend die vakante grond bekend as die obstruksie-vrye sone wat dit omring, wat vakant moet wees vir lugnavigasiedoeleindes;~~
- ~~(h) breekwaters, seemure, kanale, hawekomme, kaaimure, hawehowe, paaie spoorweë of infrastruktuur wat gebruik word vir die voorsiening van water, ligte, krag, riool of soortgelyke dienste vir hawens of~~

~~navigasietoerusting wat behels ligtorings, boeie, bakens of enige ander toerusting of stelsel wat gebruik word vir die veilige en doeltreffende navigasie van vaartuie;~~

~~(i) enige ander infrastruktuur wat van owerheidsweë beheer word soos voorgeskryf mag word; of~~

~~(j) 'n reg geregistreer teen onroerende eiendom ten opsigte van infrastruktuur in sub paragrafe (a) tot (i);~~

~~“openbare diensdoeleindes” met betrekking tot die gebruik van eiendom, eiendom wat deur 'n staatsorgaan besit en gebruik word vir—~~

~~(a) hospitale of klinieke;~~

~~(b) skole, voorskole, vroeë kinderjare ontwikkelingsentrums of verdere onderwys en opleidingskolleges;~~

~~(c) nasionale en provinsiale biblioteke en argiewe;~~

~~(d) polisiestasies;~~

~~(e) korrektiewe fasiliteite;~~

~~(f) howe;~~

~~maar uitgesluit eiendom bedoel in die definisie van “openbare diensinfrastruktuur”;~~

~~“plaaslike gemeenskap” ten opsigte van 'n munisipaliteit beteken—~~

~~(a) daardie groep persone wat bestaan uit—~~

~~(i) die inwoners van die munisipaliteit;~~

~~(ii) die belastingbetalers van die munisipaliteit;~~

~~(iii) enige burgerlike organisasies en nie-regerings-, privaatsektor of arbeidsorganisasies of liggame wat gemoeid is met plaaslike aangeleenthede binne die munisipaliteit; en~~

~~(iv) besoekers en ander mense wat buite die munisipaliteit woon wat op grond van hul teenwoordigheid in die munisipaliteit gebruik maak van die dienste of fasiliteite wat deur die munisipaliteit voorsien word; en sluit meer spesifiek die armes en voorheen benadeeldes van sodanige groep persone in;~~

~~“raad” die munisipale raad van Swartland munisipaliteit;~~

~~“residensiële eiendom” eiendom wat ingevolge artikel 48(2)(b) van die Wet as residensiël ingesluit is in 'n waardasielys ten opsigte waarvan die primêre gebruik of toegelate gebruik vir residensiële doeleindes is sonder om afbreuk te doen aan artikel 9 van die Wet;~~

~~“toegelate gebruik” ten opsigte van 'n eiendom, die beperkte doeleindes waarvoor die eiendom gebruik mag word ingevolge—~~

~~(a) enige beperkings opgelê deur—~~

~~(i) 'n titelvoorwaarde;~~

~~(ii) 'n bepaling van 'n dorpsbeplannings- of grondgebruikskema; of~~

~~(iii) enige wetgewing van toepassing op enige spesifieke eiendom of eiendomme; of~~

~~(b) enige versagting van enige sodanige beperkings;~~

~~“uitsluiting” ten opsigte van 'n munisipaliteit se bevoegdheid om belasting te hef, 'n beperking van daardie mag soos bepaal in artikels 16 en 17 van die Wet;~~

~~“vrystelling” ten opsigte van die bepaling van belasting, 'n vrystelling wat ingevolge Artikel 15 van die Wet toegestaan word;~~

~~“vermindering” die verlaging van die bedrag waarvoor die eiendom gewaardeer is en die hef van 'n belasting op die eiendom op sodanige laer bedrag.~~

2. Bevoegdheid om belasting te hef

Die munisipaliteit hef belasting ingevolge—

(a) artikel 229(1)(a) van die Grondwet;

(b) die Wet; en

(c) hierdie verordening.

3. Aanvaarding en implementering van beleid

Ingevolge die Wet moet die munisipaliteit 'n belastingbeleid aanvaar en implementeer vir die heffing van eiendomsbelasting in sy regsgebied.

4. Algemene beginsels

(1) Belasting word gehef as 'n bedrag in die rand gebaseer op die markwaarde van alle belasbare eiendom in sy regsgebied.

(2) Kriteria word bepaal vir die bepaling van kategorieë van eiendomme en eienaars asook vir die doeleindes van heffing van gedifferensieerde belasting op kategorieë eiendomme of eenaars.

(3) Belasting mag verskil na gelang van die kategorie van belasbare eiendom.

(4) Verligting ten opsigte van betaling van belasting sal nie aan enige kategorie eiendom of eenaar op individuele basis toegestaan word nie, behalwe by wyse van vrystelling, korting of vermindering.

(5) Belastingbetalers met soortgelyke eiendomme moet gelykwaardig behandel word.

(6) 'n Persoon se vermoë om belasting te betaal moet in ag geneem word.

(7) Voorsiening moet gemaak word vir die bevordering van plaaslike ekonomiese ontwikkeling asook volhoubare plaaslike regering.

(8) Belasting sal gebaseer word op die waarde van alle belasbare eiendom en die bedrag wat die munisipaliteit benodig om die operasionele begroting te balanseer.

5. Gedifferensieerde belasting

(1) Onderhewig aan die Wet mag die munisipaliteit gedifferensieerde belastings hef ten opsigte van verskillende kategorieë eiendomme.

(2) Die kriteria vir gedifferensieerde belasting soos deur die munisipaliteit bepaal ingevolge artikel 3(3)(b)(i) van die Wet moet in die belastingbeleid vervat word.

6. Kennisgewing van belasting

(1) Die munisipaliteit moet 'n besluit om belasting te hef, jaarliks, binne 60 dae na die besluit, in die *Provinsiale Koerant* asook 'n koerant of koerante wat in die gebied van die munisipaliteit gesirkuleer word, publiseer.

(2) Die besluit moet-

- (a) die datum waarop die besluit geneem is bevat;
- (b) onderskei tussen kategorieë van eiendomme; en
- (c) die sent- in- die rand tarief vir elke kategorie eiendom aandui.

7. Verhaling van agterstallige belasting van huurder of okkupeerder

Onderhewig aan die bepalings van artikel 28 van die Wet, mag die munisipaliteit agterstallige belasting in geheel of gedeeltelik verhaal van die huurder of okkupeerder van daardie eiendom.

8. Verhaling van agterstallige belasting van agent

Onderhewig aan die bepalings van artikel 29 van die Wet mag die munisipaliteit agterstallige belasting op eiendom in geheel of gedeeltelik verhaal van die agent van die eienaar.

9. Regstelling van foute of weglatings

(1) Waar belasting wat op 'n spesifieke eiendom gehef is, verkeerd bepaal is, hetsy as gevolg van 'n fout of weglating aan die kant van die munisipaliteit of valse inligting wat deur die betrokke eienaar verskaf is of 'n oortreding van die toegelate gebruik van die betrokke eiendom, sal die belasting wat verskuldig is aangepas word vir die tydperk vanaf die datum waarop die fout of weglating ontdek is terugwerkend tot die datum waarop eiendomsbelasting vir die eerste keer ooreenkomstig die huidige waardasierol gehef is.

(2) Waar die fout voorgekom het as gevolg van valse inligting wat deur die eienaar van die eiendom verstrekkend is of as gevolg van 'n oortreding van die toegelate gebruik van die betrokke eiendom, sal rente op die onbetaalde gedeelte van die aangepaste belasting wat verskuldig is, gehef word ingevolge die munisipaliteit se Kredietbeheer en Skuldinvorderingsverordening.

10. Meganismes vir toepassing

Indien 'n eienaar van eiendom versuim om sodanige eiendomsbelasting op die voorgeskrewe manier te betaal, moet die Direkteur: Finansiële Dienste die verskuldigde belasting van sodanige eienaar verhaal ingevolge die munisipaliteit se Kredietbeheer en Skuldinvorderingsverordening.

11. Appèl

'n Persoon wie verontreg voel deur 'n besluit van die munisipaliteit ingevolge gedelegeerde magte, mag teen daardie besluit appelleer deur binne 21 dae van die datum van die inkennisstelling van die besluit aan die munisipale bestuurder skriftelik kennis te gee van die appèl en die redes daarvoor ingevolge artikel 62 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, Wet 32 van 2000.

12. Misdrywe en strawwe

'n Persoon wat-

- (a) 'n vals aansoek indien of verklaring aflê wat die belasting op enige eiendom mag affekteer, hetsy vir homself of vir iemand anders;
- (b) weier of versuim om veranderings aan 'n aansoek of verklaring soos beoog in par (a) aan die munisipaliteit te rapporteer; of
- (c) 'n beampte van die munisipaliteit belemmer om sy of haar pligte uit te voer of daarmee inmeng,

pleeg 'n misdryf en sal by skuldigbevinding onderhewig wees aan die oplegging van 'n boete of gevangenisstraf of tot beide sodanige boete en gevangenisstraf.

13. Herroeping van verordeninge

Die Eiendomsbelastingverordening gepromulgeer in [Buitengewone Provinsiale Koerant 7825-7402](#) op [11 Julie 2014](#) [12 Junie 2015](#) word hiermee herroep.

14. Kort titel en inwerkingtrede

Hierdie verordening staan bekend as die Swartland Munisipaliteit se Verordening insake Eiendomsbelasting en tree in werking op 1 Julie ~~2015~~2017.