LAINGSBURG MUNICIPALITY

Eiendomsbelastingsbeleid

2023/24

Budget Policy No.: 02
Revision: Version 1
Effective From: 1 July 2023
https://www.laingsburg.gov.za

INHOUD

1. WETGEWENDE KONTEKS ... 3
2. WOORDOMSKRYWINGS ... 4
3. BEGINSELS VAN DIE BELEID ... 8
4. OMVANG VAN DIE BELEID ... 9
5. TOEPASSING VAN DIE BELEID ... 9
6. BEGINSELS VAN TOEPASSING OP DIE FINANSIERING VAN DIENSTE ... 10
7. EIENDOMSKATEGORIEË ... 10
8. EIENAARSKATEGORIEË ... 11
9. MEERDOELIGE EIENDOM ... 12
10. DIFFERENSIëLE BELASTING ... 12
11. VRYSTELLINGS EN ONTOELAATBARE BELASTING ... 13
12. VERLAGINGS ... 16
13. KORTINGS ... 16
14. BETALING VAN BELASTING ... 17
15. LEWERING VAN REKENINGE ... 18
16. FREKWENSIE VAN WAARDASIES ... 18
17. DEELNAME DEUR DIE GEMEENSKAP ... 19
18. EIENDOMSREGISTER ... 20
19. VERORDENINGE ... 20
20. HERSIENINGSPROSESSE ... 20

1. WETGEWENDE KONTEKS

1.1 Hierdie beleid word gemagtig deur Artikel 3 van die Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (Wet 6 van 2004), wat spesifiek bepaal dat 'n munisipaliteit 'n beleid oor die heffing van eiendomsbelasting moet aanvaar.

1.2 In terme van Artikel 229 van die Konstitusie van die Republiek van Suid Afrika, 1996 (Wet 108 van 1996) mag 'n Munisipaliteit eiendomsbelasting hef.

1.3 'n Munisipaliteit, in terme van die Plaaslike Regering: Wet Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (Wet 6 van 2004), kragtens-

a) Artikel 2(1), mag belasting op 'n eiendom in sy gebied hef; en
b) Artikel 2(3), moet die mag om eiendomsbelasting te hef, uitoefen onderworpe aan: -
   i. Artikel 229 en enige ander toepaslike bepalings van die Konstitusie;
   ii. die bepalings van die Eindomsbelasting Wet en enige regulasies afgekondig in terme daarvan; en
   iii. die belastingbeleid.

1.4 In terme van Artikel 4 (1) (c) van die Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32 van 2000), het die munisipaliteit die reg om die sake van die munisipaliteit te finansier deur, inter alia, belasting op eiendomme te hef.

1.5 In terme van Artikel 62 (1) (f) (ii) van die Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuurs Wet, 2003 (Wet 56 van 2003) moet die munisipale bestuurder toesien dat die munisipaliteit 'n beleid oor die heffing van eiendomsbelasting het en dat dit geïmplimenteer word.

1.6 Hierdie beleid moet saam gelees word met die Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (Wet 6 van 2004) soos hersien en is onderworpe aan die stipulasies van die Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Eiendomsbelasting en enige regulasies wat in terme daarvan afgekondig word.

2. WOORDOMSKRYWINGS

2.1 "**Wet**" beteken die Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 (Wet 6 van 2004) soos hersien en sluit in enige regulasies wat kragtens artikel 83 van hierdie Wet uitgevaardig is;

2.2 **"Agent",** met betrekking tot die eienaar van 'n eiendom, 'n persoon wat deur die eienaar van die eiendom aangestel is –

(a) om huurgeld 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 doen;

2.3 **"Definisies, woorde en uitdrukkings"** soos gebruik in die Wet is van toepassing op die beleidsdokument waar dit ook al gebruik word;

2.4 **"Effektiewe datum / Implementerings-datum"-**

a) Met betrekking tot 'n waardasielys, die datum waarop die waardasielys in werking tree ingevolge artikel 32(1) van die Wet; of

b) Met betrekking tot 'n aanvullende waardasielys, die datum waarop 'n aanvullende waardasielys in werking tree ingevolge artikel 78(2)(b) van die Wet;

2.5 **"Eienaar"** –

(a) Met betrekking tot 'n eiendom in paragraaf (a) van die omskrywing van "eiendom" bedoel, 'n persoon op wie se naam eienaarskap van die eiendom geregistreer is;

(b) Met betrekking tot 'n reg in paragraaf (b) van die omskrywing van "eiendom" bedoel, 'n persoon op wie se naam die reg geregistreer is;

(c) Met betrekking tot 'n grondbesitreg in paragraaf van die omskrywing van "eiendom" bedoel, 'n persoon op wie se naam die reg geregistreer is of aan wie dit ingevolge wetgewing verleen is; of

(d) Met betrekking tot 'n openbarediensinfrastruktuur in paragraaf van die omskrywing van "eiendom" bedoel, die staatsorgaan wat daardie openbarediensinfrastruktuur besit of beheer soos in die omskrywing van "openbaar beheer" beoog,

Met dien verstande dat 'n persoon hier onder genoem, vir die toepassing van hierdie Wet in die volgende gevalle deur 'n munisipaliteit as die eienaar van 'n eiendom beskou kan word:

(i) 'n Trustee, in die geval van 'n eiendom in 'n trust, staatstrustgrond uitgesluit;

(ii) ’n eksekuteur of beredderaar, in die geval van ’n eiendom in ’n bestorwe boedel;
(iii) ’n trustee of likwidateur, in die geval van ’n eiendom in ’n insolvente boedel of in likwidasie;
(iv) ’n geregtelike bestuurder, in die geval van ’n eiendom in die boedel van ’n persoon onder geregtelike bestuur;
(v) ’n kurator, in die geval van ’n eiendom in die boedel van ’n persoon onder kuratele;

(vi) ’n persoon op wie se naam ’n vruggebruik of ander persoonlike serwituut geregistreer is, in die geval van ’n eiendom wat aan ’n vruggebruik of ander persoonlike serwituut onderhewig is;

(vii) ’n huurder, in die geval van ’n eiendom wat op naam van ’n munisipaliteit geregistreer is en deur hom verhuur word; of

(viii) ’n koper, in die geval van ’n eiendom wat deur ’n munisipaliteit verkoop is en waarvan besit aan die koper gegee is hangende registrasie van eienaarskap op naam van die koper;

2.6 **“Eiendom"** –

(a) Onroerende eiendom geregistreer op naam van ’n persoon, insluitende, in die geval van ’n deeltitelskema, ’n deeltiteleenheid wat op naam van ’n persoon geregistreer is;

(b) ’n Reg geregistreer teen onroerende eiendom op naam van ’n persoon, uitgesonderd ’n verband wat teen die eiendom geregistreer is;

(c) ’n Grondbesitreg geregistreer op naam van ’n persoon of verleen aan ’n persoon ingevolge wetgewing; of

(d) Openbarediensinfrastruktuur.

2.7 **"Gron**d**besitreg"** ’n ou-orde-reg of ’n nuwe-ordereg soos omskryf in artikel 1 van die Communal Land Rights Act, 2004 (Act No. 11 of 2004);

2.8 **"Grondhervormingsbegunstigde"**, met betrekking tot ’n eiendom, ’n persoon wat –

(a) Die eiendom verkry het deur –

(i) die Wet op die Beskikbaarstelling van Grond en Bystand, 1993 (Wet No. 126 van 1993); of;

(ii) die Wet op Herstel van Grondregte, 1994 (Wet No. 58 van 1994).

(b) Die eiendom hou onderhewig aan die Wet op Verenigings vir Gemeenskaplike Eiendom, 1996 (Wet No. 28 van 1996); of

(c) Die eiendom hou of verkry ingevolge die ander grondhervormingswetgewing wat ooreenkomstig artikel 25(6) en (7) van die Grondwet verorden is nadat hierdie Wet in werking getree het; "hierdie Wet" ook regulasies wat kragtens artikel 83 uitgevaardig is;

2.9 **"Huishouding waar minderjariges aan die hoof staan"** bedoel 'n huishouding waar die hoof van die huishouding jonger as 18 jaar is. Bedoel huishoudings waar minderjariges aan die hoof staan soos gedefinieër in artikel 28(3) van die konstitusie;

2.10 **"Jaarliks"** een keer in elke finansiële jaar;

2.11 **"Kategorie"** –

(a) met betrekking tot eiendom, 'n kategorie eiendomme wat ingevolge artikel 8 bepaal is; en

(b) met betrekking tot eienaars van eiendomme, 'n kategorie eienaars wat ingevolge artikel 15(2) bepaal is;

2.12 **"Landboudoel"**, beteken eiendom wat hoofsaaklik vir landboudoeleindes gebruik word en sluit enige gedeelte daarvan uit wat kommersieel gebruik word vir die bediening van gaste, en sluit die gebruik van die eiendom vir die doel van ekotoerisme of vir die handel in of jag van wild uit;;

2.13 **"Landelike gemeenskaplike nedersetting"** beteken die residensiële komponent van landelike gemeenskaplike eiendom uitgesonderd identifiseerbare en belasbare entiteite en staatstrustgrond en grondhervormingsbegunstigdes soos gedefinieër in die wet;

2.14 **"Meerdoelige doeleindes",** met betrekking tot 'n eiendom, beteken die gebruik van 'n eiendom vir meer as een doel;

2.15 **"Munisipaliteit"** beteken die plaaslike munisipaliteit van Laingsburg;

2.16 **"Natuurreservaat / Bewaringsgebied"** - 'n beskermde gebied gelys ingevolge artikel 10 van die Wet op Beskermde Gebiede, No 52 van 2003

a) 'n Natuurreservaat - gestig ingevolge die Ordonnansie op Natuur- en Omgewingsbewaring, no 19 van 1974; of

b) Enige grond wat ingevolge die Munisipaliteit se soneringskemaregulasies as oopruimtesone II of III gesoneer is, met dien verstande dat sodanige beskermde gebiede, natuurreservate of grond, met die uitsondering van toerismefasiliteite wat moontlik daarop opgerig is, uitsluitlik benut word vir die behoud van fauna en flora en die produkte van sulke grond word nie vir kommersiële gewin verhandel nie.

2.17 **"Nuut Belasbare Eiendom"** 'n belasbare eiendom waarop eiendomsbelasting nie gehef is nie voor die einde van die finansiële jaar wat die datum waarop hierdie Wet in werking getree het, voorafgaan, uitgesonderd –

(a) 'n Eiendom wat verkeerdelik weggelaat is uit 'n waardasielys en om dié rede nie voor daardie datum belas is nie; en

(b) 'n Eiendom wat deur die Minister by kennisgewing in die Staatskoerant geïdentifiseer is waar die infasering van 'n belasting nie geregverdig is nie;

2.18 **"Openbarediensinfrastruktuur"** openbaar beheerde infrastruktuur van die volgende tipes:

(a) Nasionale, provinsiale of ander openbare paaie waarop goedere, dienste of arbeid oor 'n munisipale grens beweeg;

(b) Water- of rioolpype, leidings of leipype, damme, watervoorsieningsreservoirs, waterbehandelingsaanlegte of waterpompe wat deel uitmaak van 'n water- of rioolskema wat die publiek bedien;

(c) Kragstasies, kragsubstasies of kraglyne wat deel uitmaak van 'n elektrisiteitskema wat die publiek bedien;

(d) Gas- of vloeibarebrandstofaanlegte of raffinaderye of pypleidings vir gas of vloeibare brandstowwe, wat deel uitmaak van 'n skema vir die vervoer van sulke brandstowwe;

(e) Spoorlyne wat deel van 'n nasionale spoorlynstelsel uitmaak;

(f) Kommunikasietorings, -maste, -sentrales of -lyne wat deel uitmaak van 'n kommunikasiestelsel wat die publiek bedien;

(g) Aanloopbane of laaiblaaie by nasionale of provinsiale lughawens;

(h) Golfbrekers, seemure, kanale, komme, kaaimure, hawehoofde, paaie, spoorlyne of infrastruktuur wat gebruik word vir die voorsiening van water, ligte, krag, riolering of soortgelyke dienste van hawens, of navigasiehulpmiddels bestaande uit vuurtorings, radionavigasiehulpmiddels, boeie, bakens of enige ander toestel of stelsel wat gebruik word om die veilige en doeltreffende navigasie van vaartuie te bevorder;

(i) Enige ander openbaar beheerde infrastruktuur wat voorgeskryf word; of

(j) 'n Reg geregistreer teen onroerende eiendom in verband met infrastruktuur in paragrawe (a) tot (i) bedoel, met (a), (b), (e), (g) en (h) nie aangeslaan mag word nie ;

2.19 **"Privaat dorpe deur die eienaar gediens"** beteken enkel eiendomme in 'n area geleë wat nie gewoonlik deur die munisipaliteit gediens word nie, verdeel deur onderverdeling of dorpstigting in (tien of meer) vol titel erwe en/ of deeltitels en waar alle belasting verwante dienste insluitende die installering en onderhoud van strate, paaie, sypaadjies, beligting,

stormwater, parke en ontspanningsfasiliteite geïnstalleer is op volle koste van die ontwikkelaar en gelewer en onderhou word deur die inwoners van die landgoed;

2.20 **"Publieke dienste doeleindes"** met betrekking tot die gebruik van 'n eiendom beteken eiendom wat behoort aan die staat of staats-entiteit en gebruik word deur 'n staatsinstansie as :

2.17.1 Hospitale en klinieke;

2.17.2 Skole, voorbereidingskole, vroëre kinderlewe ontwikkleingsentrums of verdere opvoeding en opleiding kolleges;

2.17.3 Nasionale en provinsiale biblioteke en argiewe;

2.17.4 Polisie stasies

2.17.5 Korrektiewe dienste faciliteite; of

2.17.6 Wetshowe

Maar sluit eiendomme vervat in die definisie van "publieke dienste infrastruktuur" uit.

2.21 **"Residensiële eiendom"** beteken 'n eiendom ingesluit in 'n waardasielys ingevolge artikel 48(2)(b) van die Wet ten opsigte waarvan die primêre gebruik of toegelate gebruik vir residensiële doeleindes is sonder om af te wyk van artikel 9;

2.22 **"Staatstrustgrond"** grond wat die staat besit –

(a) In trust vir persone wat die grond kommunaal bewoon ingevolge 'n tradisionele stelsel van grondbesit;

(b) Waarop grondbesitregte geregistreer of verleen is; of

(c) Wat bestem is vir beskikking ingevolge die Wet op Herstel van Grondregte, 1994 (Wet No. 22 van 1994).

2.23 **"Waardasie datum"** beteken die datum deur 'n munisipaliteit bepaal ingevolge artikel 31(1) van die Wet.

3. BEGINSELS VAN DIE BELEID

3.1 Belasting word in ooreenstemming met die Wet as 'n bedrag in die rand gebaseer op die markwaarde van alle belasbare eiendom wat opgeneem is in die munisipaliteit se waardasierol en aanvullende waardasierol.

3.2 Die munisipaliteit tref in ooreenstemming met die Wet onderskeid tussen die verskillende eiendoms kategorieë en kategorieë vir eienaars van eiendom, soos vervat in Klousules 7 en 8 van hierdie beleid. Verligting van belasting word aan sekere eiendoms kategorieë en

kategorieë vir eienaars van eiendom toegestaan, soos vervat in Klousules 11 tot 13 van hierdie beleid. Die munisipaliteit staan egter nie enige verligting ten opsigte van enige betalings van belasting aan enige kategorie van eiendom, of eienaars van eiendom op 'n individuele basis toe nie.

3.3 Geen infasering van belasting sal op die nuwe waardasierol toegepas word aangesien alle eiendomme binne die munisipale gebied reeds onderworpe was aan die heffing van eiendomsbelasting in terme van 'n bestaande waardasierol soos voorsien in die wet.

3.4 Die eiendomsbelastingbeleid van die munisipaliteit word in terme van Artikel 3(3) van die Wet op die volgende beginsels gebaseer:

(a) <u>Billikheid</u>

Die munisipaliteit sal alle belastingbetalers met soortgelyke eiendomme dieselfde hanteer.

(b) <u>Volhoubaarheid</u>

Waardasie van 'n eiendom sal op so 'n wyse geïmplimenteer word dat:

i. Dit 'n volhoubare plaaslike regering verseker deur 'n stabiele en toenemende inkomste bron te voorsien binne die diskresionêre beheer van die munisipaliteit; en

ii. Dit plaaslike, sosio en ekonomiese ontwikkeling ondersteun en die ekonomiese lewensvatbaarheid van elke kategorie belastingbetalers verseker.

4. OMVANG VAN DIE BELEID

Die vasstelling (of hersiening) van die jaarlikse eiendomsbelasting word deur hierdie beleidsdokument bestuur. Geen spesifieke eiendomsbelasting tariewe voorstelle word gemaak nie. Besonderhede met betrekking tot die toepassing van die verskillende eiendomsbelasting tariewe word jaarliks in die Provinsiale Koerant en die munisipaliteit se tariewe skedule gepubliseer en moet in samewerking met die beleid gelees word. Gemeenskapsdeelname vind plaas in ooreenstemming met Hoofstuk 4 van die Munisipale Stelselswet en Artikel 4 van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting.

5. TOEPASSING VAN DIE BELEID

Na die heffing van die bedrag in die rand, vir elke komponent van die jaarlikse bedryfsbegroting, sal die munisipaliteit vrystellings, kortings of verlagings toestaan aan die eiendomskategorieë en die eienaarskategorieë, soos in die beleid bepaal.

6. BEGINSELS VAN TOEPASSING OP DIE FINANSIERING VAN DIENSTE

6.1 Onderhewig aan die riglyne voorsien deur Nasionale Tesourie en die Uitvoerende Komitee van die Munisipaliteit, moet die Munisipale Bestuurder of sy/haar benoemde voorsiening maak, vir die klassifikasie van die volgende dienste: -

(a) <u>Handelsdienste</u>

i. Water

ii. Elektrisiteit

(b) <u>Ekonomiese dienste</u>

i. Vullisverwydering

ii. Rioolsuiwering

(c) <u>Gemeenskaps- en gesubsidieerde dienste</u> (sluit in alle ander dienste deur die munisipaliteit wat in die gewone loop van sake verskaf word, uitsluitend die wat in klousule 6.1 (a) en (b) genoem word).

6.2 Handels- en ekonomiese dienste soos verwys na in sub klousules (a) en (b) moet afsonderlik gefinansier word deur dienste heffings, terwyl gemeenskaps- en gesubsidieerde dienste soos verwys na in sub klousule (c) gefinansier word deur belasting en belastingverwante inkomste.

7. EIENDOMSKATEGORIEË

7.1 Verskillende tariewe mag op die volgende kategorieë van belasbare eiendomme gehef word en sodanige belastings sal op 'n jaarlikse basis gedurende die opstel van die jaarlikse begroting bepaal word: -

7.1.1 Residensiële eiendom;

7.1.2 Industriële eiendom;

7.1.3 Besigheids-eiendom en Kommersiële eiendom; wat insluit, maar nie beperk tot;

7.1.3.1 Besigheid-seiendom – wat gebruik en bestuur word as gastehuise;
7.1.3.2 Besigheid-seiendom – wat gebruik vir die opwekking van elektrisiteit;

7.1.4 Plaas-eiendom / Landbou eiendomme;

7.1.5 Openbare dienste infrastruktuur soos verwys na in die Wet;

7.1.6 Eiendom wat vakant is;

7.1.7 Eiendom wat behoort aan 'n staatsliggaam en gebruik word vir publieke dienste doeleindes;

7.1.8 Myne

7.1.9 Eiendom wat behoort aan 'n Welsynsorganisasie en gebruik word tot publieke voordeel;

7.1.10 Meerdoelige eiendomme.

7.2 Wanneer 'n kategorie van 'n eiendom soos verwys na in 7.1 bepaal word sal die Raad die oorheersende **gebruik** van die eiendom in ag neem ongeag die formele sonering van die eiendom.

7.3 Meerdoelige eiendom sal gekategoriseer en gehef word ooreenkomstig artikel 9 van die Wet en soos meer volledig beskryf in klousule 9 van hierdie beleidsdokument.

8. EIENAARSKATEGORIEË

8.1 Vir doeleindes van die toekenning van vrystellings, kortings of verlagings in terme van klousules 11, 12 and 13 van hierdie beleid onderskeidelik, word die volgende eienaarskategorieë van eiendom bepaal:

(a) Die eienaars wat kwalifiseer en geregistreerde hulpbehoewendes is in terme van die munisipaliteit se beleid vir hulpbehoewendes;

(b) Eienaars van eiendom wat geleë is in gebiede wat geraak word deur:

i. 'n ramp ooreenkomstig die betekenis soos beskryf deur die Wet op Rampbestuur, 2002 (Wet no 57 van 2002); of

ii. enige ander ernstige ongunstige sosio ekonomiese toestande.

(c) Eienaars van landbou eiendomme soos verwys na in klousule 13 van hierdie beleid.

(d) Eienaars van besigheids of landbou eiendomme wat aktiwiteite bedryf wat sal bydra to ekonomiese groei van die streek, soos deur die raad bepaal mag word.

8.2 Die munisipaliteit het kategorieë van belasbare eiendomme op grond van die volgende kriteria bepaal:

a) die gebruik van die eiendom;

b) die toegelate gebruik van die eiendom of;

c) of 'n kombinasie van (a) en (b).

9. MEERDOELIGE EIENDOM

9.1 Belasting op eiendom wat vir meer as een doel aangewend word, word gehef in ooreenstemming met Artikel 9(2) van die Wet waar die waarde van die eiendom proporsioneel aan die verskillende gebruike toegeken word en dienooreenkomstig belas word.

9.2 'n Verdeling van waarde vir elke afsonderlike gebruik van die eiendom sal deur die munisipale waardeerder bereken word en belas word na gelang van gebruik, teen die toepaslike tarief, in gevalle waar die munisipale waardeerder dit redelik ag om die kategorie toe te pas.

10. DIFFERENSIËLE BELASTING

10.1 Kriteria vir differensiële belasting op verskillende kategorieë eiendom ingevolge artikel 8(1) van die Wet is in ooreenstemming met –

(a) Die aard van die eiendom insluitende die sensitiwiteit daarvan tot waardasies, bv. landbou eiendomme wat vir landboudoeleindes gebruik word.

10.2 Differensiële belasting tussen die verskillende kategorieë eiendom word gedoen deur:-

(a) ‘n Verskillende sent bedrag in die rand vir elke eiendomskategorie vas te stel; en

(b) deur middel van verlagings en kortings soos in hierdie beleidsdokument bepaal.

DIFFERENSIËLE TARIEWE VAN TOEPASSING (GEBASEER OP GEBRUIK)	Verhouding tot die basis-tarief
Residensiële Eiendomme	1:1
Leë grond: Residensieel	1:1
Leë grond: Besigheid & Kommersieel	1:1
Landbou-eiendomme	1:0.25
Besighede en Kommersiële Eiendomme	1:1
Besigheid: Gastehuise / Akkommodasie-instellings	1:1
Industriële Eiendomme	1:1
Myn eiendomme	1:1
Staatsdiensinfrastruktuur	1:0.25
Staatsdiens-eiendomme/staatsorgane	1:2
Openbare weldaadsorganisasies (insluitend ouetehuise)	1:0.25
Plek van aanbidding	1:0
Munisipale Eiendomme	1:0
Natuurreservaat / Bewaringsgebied	1:0

11. VRYSTELLINGS EN ONTOELAATBARE BELASTING

11.1 Die volgende eiendomskategorieë is vrygestel van die betaling van eiendomsbelasting:

(a) Munisipale eiendom

Munisipale eiendom, behalwe by die verhuring daarvan, is vrygestel van die betaling van eiendomsbelasting aangesien dit die belastinglas of dienste heffings op eienaars van eiendom of verbruikers sal vergroot. In geval van verhuurde eiendom is die huurder aanspreeklik vir die betaling van eiendomsbelasting soos vasgestel in die huurkontrak.

(b) Residensiële eiendom

Residensiële eiendom met 'n markwaarde minder as die bedrag wat jaarliks deur die munisipaliteit vasgestel word, is vrygestel van die betaling van eiendomsbelasting. Geen bedrag is vasgestel vir die finansiële jaar onder oorsig.

(c) Openbare dienste infrastruktuur

Is 100% vrygestel van die betaling van belasting aangesien dit noodsaaklike dienste aan die gemeenskap verskaf.

(d) Reg geregistreer teen onroerende eiendom

'n Reg geregistreer teen onroerende eiendom soos beskryf in klousule 2.5(b) van hierdie beleidsdokument is vrygestel van die betaling van belasting.

11.2 Vrystellings in 11.1 sal outomaties van toepassing wees en geen aansoek word deur die munisipaliteit vereis nie.

11.3 Ontoelaatbare belasting: In terme van artikel 17(1) van die Wet op Eiendomsbelasting, 2004, (soos aangepas, 2014) mag die munisipaliteit, inter alia nie belasting hef:

(a) Op daardie gedeeltes van 'n spesiale natuurreservaat, nasionale parke of natuurreservate soos vervat in die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur: Beskermde Gebiede, 2003 of van 'n nasionale botaniese tuin soos deur die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur: Biodiversiteit, 2004 omskryf, wat nie ontwikkel of gebruik word vir kommersiële, besigheid of residensiële landbou doeleindes nie.

(b) Op minerale regte soos omskryf in paragraaf (b) van artikel 1 van die Wet se definisie van "eiendom".

(c) Op 'n eiendom wat behoort aan 'n begunstigde van grond hervormings of sy of haar erfgename, op voorwaarde dat die vrystelling verval 10 jaar nadat die begunstigde se titel geregistreer is in die Akteregister.

(d) Op 'n eiendom wat geregistreer is in die naam van en wat hoofsaaklik gebruik word vir die beoefening van openbare godsdiens, insluitend die offisiële woning geregistreer in die naam van die kerk wat bewoon word deur die ampsdraer wat as dienswaarnemer van die kerk optree.

(e) Op die eerste R15 000 van die markwaarde van 'n eiendom wat in die waardasielys of aanvullende waardasielys toegewys is aan 'n kategorie wat as residensiële eiendom of meervoudig gebruikte eiendom bepaal word, mits een of meer komponente vir residensiële doeleindes gebruik word (Artikel 17 (1) (h)).

11.4 Openbare Welsyns organisasies

Openbare Welsyns organisasies mag aansoek doen om vrystelling van eiendomsbelasting onderworpe daaraan dat 'n belasting vrystellingsertifikaat soos uitgereik deur die Suid Afrikaanse Inkomstebelastingdiens (SAID), soos bepaal volgens Gedeelte 1 van Skedule 9 van die Wet op Inkomstebelasting, 1962 (Wet 58 van 1962), voorgelê word. Sodanige Openbare welsynsorganisasies kan insluit:

(a) Welsynsorganisasies

Eiendom uitsluitlik vir die gebruik van 'n weeshuis, aftree oorde wat nie op winsbejag ingestel is nie, ouetehuise of welwillendheids / liefdadigheids organisasies insluitend werkswinkels gebruik deur inwoners, waskamer - of kafeteria fasiliteite, op voorwaarde dat enige wins gemaak uit die gebruik van die eiendom in die geheel aangewend word deur die organisasie tot voordeel van die organisasie en/of liefdadigheidsdoeleindes binne die munisipaliteit.

(b) Begraafplase en krematoriums

Begraafplase en krematoriums wat sonder enige winsmotief bedryf en geregistreer is in die naam van privaat eienaars.

(c) Welsynsorganisasies

Eiendom wat behoort aan instellings of organisasies wat nie wins bejag nie en liefdadigheidswerk verrig.

(d) Sport organisasies

Eiendom wat gebruik word deur 'n organisasie wie se hoofdoel is om die eiendom vir sport doeleindes op 'n nie-professionele basis te gebruik.

(e) *Kulturele organisasies*

Eiendomme soos verklaar in die Wet op Kulturele Organisasies, 1969 (Wet no 29 van 1969) of die Wet op Kulturele Organisasies, 1989 (Wet no 66 van 1989).

(f) *Museums, biblioteke, kunsgallerye en botaniese tuine*

Museums, biblioteke, kunsgallerye en botaniese tuine geregistreer in privaat hoedanigheid, wat oop is vir die publiek en nie op winsbejag ingestel is.

(g) *Jeug ontwikkelings organisasies*

Eiendom wat in die besit en gebruik van organisasies is, wat voorsiening maak vir jeugleierskaps- of ontwikkelingsprogramme.

(h) *Dierebeskerming*

Eiendom besit of gebruik deur instansies/organisasies waarvan die uitsluitlike doel die beskerming van voëls, reptiele en diere is en wat nie op winsbejag ingestel is nie.

11.5 Alle moontlike bevoordeelde organisasies in klousule 11.4 moet jaarliks aansoek doen vir vrystellings teen 30 Junie vir die finansiële jaar in terme waarvoor die aansoek gerig word. Indien die aansoek goedgekeur word sal die vrystelling vir die volle finansiële jaar geld.

11.6 'n Belasting vrystellingsertifikaat soos uitgereik deur die Suid Afrikaanse Inkomstebelastingdiens (SAID), soos bepaal volgens Gedeelte 1 van die Skedule 9 van die Wet op Inkomstebelasting, 1962 (Wet 58 van 1962), moet saam met die aansoek voorgelê word.

11.7 Die munisipaliteit behou die reg voor om aansoeke om vrystelling te weier indien die besonderhede wat op die aansoekvorm verskyn onvolledig, verkeerd of onwaar is.

11.8 Die omvang van die vrystellings in terme van 11.1 tot 11.4 sal jaarliks deur die munisipaliteit bepaal word en sal ingesluit word in die jaarlikse begroting.

12. VERLAGINGS

12.1 Verlagings in die munisipale waardasie soos beoog in artikel 15(1)(b) van die Wet word toegestaan op 'n ad-hoc basis:

12.1.1 Waar gedeeltelike of totale verwoesting van eiendom plaasgevind het.

12.1.2 In geval van rampe ooreenkomstig die betekenis soos in die Wet op Rampbestuur, 2002 (Wet no 57 van 2002).

12.2 Die volgende voorwaardes sal van toepassing wees met betrekking tot 12.1:

12.2.1 Eienaars soos beskryf in 12.1.1 sal skriftelik om verlaging van die belasting betaalbaar aansoek doen en die onus rus op so aansoeker om tot die munisipaliteit se tevredenheid te bewys dat sy/haar eiendom totaal of gedeeltelik verwoes is. Sy/hy sal ook moet aandui tot watter mate die eiendom steeds gebruik kan word en die impak daarvan op die waarde van die eiendom.

12.2.2 Eienaars sal alleenlik vir verlagings kwalifiseer in terme van 12.1.2 indien sy/hy deur 'n ramp soos vervat in die Wet op Rampbestuur, 2002 (Wet 57 van 2002) getref word.

12.2.3 In terme van 12.1.1 en 12.1.2 sal 'n maksimum verlaging op 'n jaarlikse basis deur die munisipaliteit bepaal word. Vir die finansiële jaar onder oorsig, sal 'n maksimum verlaging van 80% toegelaat word.

12.2.4 'n Ad-hoc verlaging sal nie vir 'n periode langer as ses (6) maande toegelaat word nie, behalwe as die munisipaliteit 'n verdere aansoek om verlenging toestaan.

12.2.5 Die munisipaliteit sal krediet toestaan aan 'n eienaar wanneer belasting vooruit betaal is voordat die verlaging toegestaan is, soos bepaal vanaf die datum waarop die verlaging toegestaan is tot wanneer die verlaging wegval of die einde van die periode waarvoor die betaling gemaak is, watter een ookal eerste is.

13. KORTINGS

13.1. Geen kortings word toegestaan vir die jaar onder oorsig. Addissionele korting vir landbou soos van tyd tot tyd deur Raad bepaal

14. BETALING VAN BELASTING

14.1 Die Raad kan die betaling van belasting vorder:

(a) Op 'n maandelikse basis; of

(b) Jaarliks voor 30 September van elke jaar.

14.2 Belastingbetalers kan kies om belasting jaarliks in een bedrag te betaal voor of op 30 September van elke jaar. Die eienaar van 'n eiendom wat aan belasting onderhewig is moet die munisipale bestuurder of sy/haar benoemde nie later nie as 30 Junie in enige finansiële jaar, of sodanige later datum in die finansiële jaar wat deur die munisipaliteit bepaal word, in kennis stel dat hy/sy alle belasting ten opsigte van sodanige eiendom jaarliks paaiemente wil betaal, waarop sodanige eienaar daarop geregtig is om alle belasting in die daaropvolgende finansiële jaar en elke daaropvolgende finansiële jaar jaarliks te betaal totdat hy/sy sodanige kennisgewing op soortgelyke wyse terugtrek.

14.3 Indien belasting betaalbaar is:

(a) In 'n enkele bedrag jaarliks, moet dit betaal word voor of op 'n datum soos bepaal deur die munisipaliteit.

(b) In paaiemente, moet dit betaal word voor of op 'n datum in elke periode soos bepaal deur die munisipaliteit.

14.4 Rente op agterstallige belasting, hetsy betaalbaar jaarliks of in gelyke maandelikse paaiemente, word bereken ooreenkomstig die bepalings van die munisipaliteit se beleid oor kredietbeheer en skuldinvordering.

14.5 Indien 'n eienaar van eiendom wat ingevolge hierdie beleid vir die betaling van eiendomsbelasting verantwoordelik is versuim om sodanige belasting op die voorgeskrewe wyse te betaal, word dit van hom/haar verhaal in ooreenstemming met die bepalings van die munisipaliteit se beleid oor kredietbeheer en , skuldinvordering.

14.6 Agterstallige belasting kan ingevolge artikel 28 en 29 van die Wet en die munisipaliteit se beleid ten opsigte van kredietbeheer en skuldinvordering van huurders, okkupante en agente van die eienaar verhaal word.

14.7 Waar die belasting op 'n spesifieke eiendom verkeerd bepaal is, hetsy weens:

- 'n fout aan die kant van die munisipaliteit;
- of vals inligting voorsien deur die eienaar van die betrokke eiendom; of
- 'n oortreding van die toegelate gebruik waarvoor die betrokke eiendom aangewend mag word, word die belasting betaalbaar toepaslik terugwerkend aangepas vir die tydperk van

die datum waarop die fout of versuim bespeur word, tot die datum waarop die belasting aanvanklik gehef is ingevolge die huidige waardasierol.

14.8 Indien die fout ontstaan het as gevolg van vals inligting voorsien deur die eienaar van die eiendom, of as gevolg van oortreding van die toegelate gebruik waarvoor die betrokke eiendom aangewend mag word, word rente op die onbetaalde gedeelte van die aangepaste belasting betaalbaar gehef teen die maksimum rente toegelaat, ingevolge heersende wetgewing.

15. LEWERING VAN REKENINGE

15.1 Die munisipaliteit sal elke persoon verantwoordelik vir die betaling van belasting van 'n rekening voorsien, wat die volgende sal spesifiseer:

(i) die bedrag verskuldig vir belasting betaalbaar;

(ii) die datum voor of op wanneer die bedrag betaalbaar is;

(iii) hoe die bedrag vasgestel is;

(iv) die markwaarde van die eiendom; en

(v) vrystellings, verlagings en kortings of die infassering van belasting, indien toepaslik.

15.2 'n Persoon verantwoordelik vir die betaling van belasting bly verantwoordelik vir die betaling, selfs al het so persoon nie 'n skriftelike rekening van die munisipaliteit ontvang nie. Navrae moet deur so persoon, wat nie 'n skriftelike rekening ontvang het nie, aan die munisipaliteit gerig word.

15.3 In die geval van gesamentlike eienaarskap sal die munisipaliteit, om kostes laag te hou en onnodige administrasie te voorkom, deurlopend die belasting verhaal van een van die gesamentlike eienaars, onderhewig daaraan dat dit met beide eienaars se toestemming geskied.

16. FREKWENSIE VAN WAARDASIES

16.1 Die munisipaliteit sal minstens elke vyf jaar 'n nuwe waardasierol opstel,

16.2 Die munisipaliteit kan die Lid van die Uitvoerende Raad vir Plaaslike Regering en Behuising, in uitsonderlike omstandighede, versoek om die geldigheid van die waardasierol te verleng tot met 'n jaar, 'n proses wat twee keer herhaal kan word. Dit wil sê 'n rol mag tot sewe (7) jaar verleng word in totaliteit;

16.3 Aanvullende waardasies sal op 'n deurlopende basis, maar minstens jaarliks, gedoen word ten einde te verseker dat die waardasierol onderhou word.

16.4 Die geldigheid van die huidige waardasierol is tot en met 2023/24, die laaste van twee jaar uitstel, soos verleen deur die betrokke minister.

17. DEELNAME DEUR DIE GEMEENSKAP

17.1 Voordat die munisipaliteit die eiendomsbelastingbeleid aanvaar sal die Munisipale Bestuurder 'n proses van publieke deelname, soos voorgeskryf in hoofstuk 4 van die Munisipale Stelselswet, volg en voldoen aan die volgende vereistes:

17.1.1 Die Raad moet toepaslike meganismes, prosesse en prosedures vestig ten einde die gemeenskap deelname te verseker en moet voorsiening maak vir raadplegende sessies met georganiseerde plaaslik erkende gemeenskapsorganisasies en waar toepaslik tradisionele owerhede.

17.1.2 Die konsep eiendomsbelastingbeleid aaneenlopend vir 'n periode van dertig (30) dae by die munisipaliteit se hoofkantoor, satelliet kantore en bibilioteke en op die webtuiste vertoon.

17.1.3 'n Kennisgewing in die media plaas waarin vermeld word dat die konsep eiendomsbelasting beleid opgestel is vir voorlegging aan die Raad en dat sodanige beleid beskikbaar is by die onderskeie munisipale kantore en op die webtuiste vir publieke inspeksie.

17.1.4 Eienaars van eiendomme en belangstellende persone kan 'n kopie van die konsep beleid van die munisipale kantoor gedurende kantoorure verkry, teen 'n voorgeskrewe fooi per kopie.

17.1.5 Eienaars van eiendomme en belangstellende persone word uitgenooi om geskrewe voorstelle of vertoë aan die munisipaliteit te rig binne die voorgeskrewe periode in die kennisgewing.

17.1.6 Die Raad sal alle voorstelle en/of vertoë ontvang oorweeg tydens die finalisering van die eiendomsbelastingbeleid.

17.1.7 Die Raad sal die uitkoms van die konsultasie proses kommunikeer soos vervat in Artikel 17 van die Munisipale Stelselswet.

18. EIENDOMSREGISTER

18.1 ‘n Eiendomsregister, verdeel in Gedeeltes A en B, ten opsigte van alle eiendomme in die munisipale regsgebied moet saamgestel en onderhou word deur die munisipaliteit.

18.2 Gedeelte A van die register sal bestaan uit die huidige waardasierol van die munisipaliteit en sal alle aanvullende waardasies, soos van tyd tot tyd gedoen, insluit.

18.3 Gedeelte B van die register sal spesifiseer watter eiendomme op die waardasierol of enige aanvullende waardasierol onderworpe is aan: -

i. Vrystelling van belasting in terme van artikel 15 van die Wet;
ii. Verlaging of korting in terme van artikel 15;
iii. Infasering van tariewe in terme van artikel 21; en
iv. Uitsluitings soos verwys na in artikel 17.

18.4 Die register sal oop wees vir inspeksie deur die publiek gedurende kantoorure by die hoofkantoor van die munisipaliteit of op die webtuiste van die munisipaliteit.

18.5 Gedeelte A van die register sal minstens jaarliks tydens die aanvullende waardasie proses deur die munisipaliteit opgedateer word.

18.6 Gedeelte B van die register sal op ‘n jaarlikse basis opgedateer word as deel van die implementering van die munisipaliteit se jaarlikse begroting.

19. VERORDENINGE

Verordeninge sal deur die munisipaliteit afgekondig word om effek te gee aan die Beleid op Eiendomsbelasting. Hierdie verordeninge mag onderskei tussen verskillende eiendomskategorieë en verskillende kategorieë eienaars van eiendomme wat verantwoordelik is vir die betaling van belasting.

20. HERSIENINGSPROSESSE

Die Eiendomsbelastingbeleid moet op ‘n jaarlikse basis hersien word om te verseker dat dit voldoen aan die strategiese doelwitte van die munisipaliteit, soos vervat in die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan en toepaslike wetgewing.

DOCUMENT CONTROL

Summary: This document describes the principles of the Property Rates Policy that will be applicable to Laingsburg Municipality, with effect from 01 July 2023.