



Blok A, Inkwazi-Gebou
Embankmentstraat 1249
Centurion

Block A, Inkwazi Building
1249 Embankment Street
Centurion

✉ Private Bag X180
Centurion, 0046
☎ +27+12 643 3400
📠 +27+12 663 6318
✉ jana@agrisa.co.za

24 Julie 2013

Aan: Provinsiale Landbou-unies
Bedryfsorganisasies

AGRI SA INLIGTINGSNOTA: EIENDOMSBELASTING

1. Agtergrond

Hierdie inligtingsnota (vrae en antwoorde) spruit voort uit die volgende:

- Verskeie navrae wat vanuit boeregeledere ontvang word;
- Regsgedinge wat tussen boeregroeperings en munisipaliteite plaasvind / plaasgevind het; en
- 'n Eiendomsbelasting strategiese vergadering wat op 9 Julie 2013 deur Vrystaat Landbou aangebied is.

2. Wat is die grondwetlike bevoegdheid van munisipaliteite ten opsigte van eiendomsbelasting?

Artikel 229(i)(a) van die Grondwet bepaal dat 'n munisipaliteit eiendomsbelasting en heffings op tariewe vir dienste gelewer mag hef. Dit beteken dat eiendomsbelasting nie direk herlei kan word na spesifieke dienste aan bepaalde individue nie. Dit is derhalwe 'n belasting soortgelyk aan inkomstebelasting of belasting op toegevoegde waarde (BTW) wat in algemene of openbare belang aangewend word. Dié belasting kan gevolglik nie "teruggehou" word op grond van gebrekkige dienstevoorsiening soos bv. elektrisiteit nie. 'n Voorgestelde wysigingswetsontwerp is onder oorweging wat spesifiseer dat geen spesifieke dienste aan eiendomsbelasting gekoppel kan word nie.

Belasting en sodoende ook eiendomsbelasting is nie onderhewig aan die normale verjaringsbedeling nie en agterstallige belasting sal verhaalbaar wees by verhandeling van eiendom en as 'n geldige eis teen 'n boedel.

Die verklaring van 'n dispuut met 'n munisipaliteit verbandhoudend met eiendomsbelasting het klaarblyklik ook geen regsgeldigheid nie, anders as spesifieke dienste wat nie gelewer word nie en waarvoor heffings gevorder word. 'n Dispuut kan slegs ontstaan gebaseer op die korrektheid van die rekening maar dit moet binne 'n voorgeskrewe tyd afgehandel word.

3. Indien munisipaliteite nie volledig by wetsvoorskrifte gehou het nie, maak dit aksies deur eersgenoemde ongeldig?

Nie noodwendig nie, Hofuitsprake in die jongste verlede maak melding van wesentlike voldoening ("substantial compliance") wat impliseer dat volledige voldoening nie noodwendig vereis word nie. Daar word ook verwys na sogenaamde "administrative hiccups" wat kan voorkom en wat verskoonbaar is, anders as om munisipaliteite van inkomste te ontnem. Byvoorbeeld, in die Beaufort-Wes saak is belastingbeleide na die aanvang van die betrokke finansiële jare goedgekeur maar die belasting is vanaf die begin van die betrokke jare gehef. Die hof het bevind dat dit nie 'n wesentlike aspek is om in ag te neem nie.

4. Wat is die status van 'n waardasierol indien waardeerders nie aan die kriteria van die wet voldoen nie?

Indien die rol afgeteken word deur 'n waardeerder sonder die korrekte kwalifikasies ("e.g. a municipal valuer must be a person registered as a professional valuer or professional associated valuer in terms of the Property Valuers Profession Act, 2000 (Act no 47 of 2000)") kan die rol ongeldig verklaar word.

5. Indien 'n rekening nie ontvang is nie, moet daar steeds betaal word?

Alhoewel 'n rekening nie ontvang is nie, moet daar steeds betaal word, teweens, navraag moet gedoen word ("ignorance of the law is no excuse ...").

6. Artikel 3(4) van die Eiendomsbelastingwet verwys na kriteria wat toegepas moet word wanneer vrystellings, afslagte of verminderings ten opsigte van eiendomsbelasting op landbou-eiendom oorweeg word. Daar word ook verwys na dienste ontvang en gelewer, die bydrae van die landbou tot die plaaslike ekonomie en bydraes tot die welvaart van plaaswerkers wat in dié verband in oorweging geneem moet word. Moet munisipaliteite spesifieke kriteria in dié verband ontwikkel?

Die Beaufort-Wes saak het ook spesifiek hierna verwys en so ook 'n opvolgende regsmening. Regstegnies moet individuele munisipaliteite waarskynlik hieraan voldoen,

maar om inhoud en gewigte aan die bepaalde aspekte vir elke individuele eiendom toe te ken is ooglopend 'n onbegonne taak bv. om die sosio-ekonomiese posisie van plaaswerkers van plaas tot plaas te beoordeel en te "waardeer" is feitlik onmoontlik en kan uiteraard aanleiding gee tot verdere dispute en litigasie. Vir hierdie redes is 'n generiese riglyn (i.e. regulasies) verskaf waarvolgens landbou-eiendom vir 'n maksimum van 25% van die koers op residensiële eiendom aanspreeklik sal wees.

7. Benewens 'n "gunstiger" bedeling vir landbou-eiendom is daar verdere kortings ter sprake?

Artikel 15 van die Wet op Eiendomsbelasting handel met verdere kortings gekoppel aan die eienaars van bepaalde eiendom, bv. vir eienaars van grond wat *bona fide* boere is. Die belastingbeleid van munisipaliteite moet vir kriteria in dié verband voorsiening maak, met ander woorde, anders as vir landbou-eiendom, bestaan daar nie neergelegde of generies vasgestelde kriteria ten opsigte van eienaars van landbougrond nie. Die betrokke aangeleentheid is dus onderhewig aan volledige onderhandeling.

8. Wat is die situasie indien die voorgestelde markwaarde op die waardasierol vir die eienaar onaanvaarbaar is?

Daar moet op 'n voorgeskrewe vorm binne die voorgeskrewe tyd beswaar aangeteken word. Indien 'n bevredigende antwoord nie ontvang word nie kan appèl aangeteken word. Die beslissing van die Waardasie Appèlraad is finaal behalwe indien dit deur die grondeienaar vir hersiening na 'n hof verwys word.

9. Op watter terreine behoort interaksie met munisipaliteite op 'n deurlopende basis te geskied?

In terme van Artikel 19(3) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale strukture no 117 van 1998 moet 'n munisipale raad meganismes ontwikkel om die gemeenskap en gemeenskapsorganisasies in die uitvoering van sy funksies en die uitoefening van sy bevoegdhede te raadpleeg. Wykskomitees kan ook in terme van Artikel 73 van die wet ingestel word om aanbevelings (Artikel 74) aangaande enige aangeleentheid wat sy wyk raak te doen.

Daar moet sorg gedra word dat boereverenigings, boere-unies ens. as gemeenskapsorganisasies erken, ondersteun en geraadpleeg word.

Die Stelselwet maak ook spesifiek voorsiening vir skakeling met plaaslike gemeenskappe. Artikel 17(1)(c) dui aan dat deelname deur “other appropriate mechanisms, processes and procedures established by the municipality” ook aanvaarbaar is.

Die belastingbeleid van munisipaliteite moet jaarliks hersien word. Gemeenskapsdeelname ten opsigte van enige verandering aan die belastingbeleid is ‘n wetlike vereiste (Artikel 5 van die Wet op Eiendomsbelasting).

10. Wat is die situasie met betrekking tot aanmanings, prokureursbriewe en skuldinvordering deur munisipaliteite

Elke munisipaliteit is veronderstel om sekere bywette/bepalings en beleide te hê. Vervat in hierdie beleid van ‘n sekere munisipaliteit moet daar gespesifiseer word wat die aanmaningsproses is indien ‘n persoon agterstallig is met die betaal van ‘n rekening. Indien ‘n persoon ‘n prokureursaanmaning ontvang en ontevrede is, sal hy/sy by hierdie munisipale beleid moet begin om te verseker die regte prosedure is gevolg. Ingevolge Artikel 129 van die Nasionale Kredietwet moet daar eers ‘n aanmaning aan ‘n persoon gestuur word voordat daar gedagvaar kan word. Hierdeur word daar verseker dat die persoon ‘n “gelyke geleentheid” gebied word om die skuld te betaal. Dit is verder belangrik om daarop te let dat indien ‘n persoon nie op die regte wyse aangemaan word nie, so ‘n persoon dan nie verantwoordelik gehou kan word vir die prokureur/invorderaar se koste nie. Wat prokureurskoste betref is daar sekere skale waarvolgens ‘n prokureur sy fooie mag hef en verhaal.

NS: Hierdie nota-dokument moet saamgelees word met ‘n riglyn-dokument “Toepassing van eiendomsbelasting op Landbougrond: Fokus op relevante landbou-aangeleenthede wat in 2005 deur Agri SA uitgereik is.

oooOooo