

## INHOUD:

1.	DOEL VAN DIE FINALE KONSEP BELEID.....	3
2.	AANHEF.....	3
3.	WETGEWENDE RAAMWERK.....	4
4.	GEMEENSKAPSDAELNAME.....	4
5.	DEFINISIES.....	5
6.	RIGSNOREE .....	11
7.	WETLIKE UITSLUITINGS IN TERME VAN SEKSIE 17 VAN DIE MEBW (m.a.w. ONTOELAATBARE BELASTING) WAT IN AG GENEEM MOET WORD IN BELASTINGBEPALING .....	12
8.	AANBEVELINGS MET BETREKKING TOT EIENDOMSKATEGORIEË .....	12
9.	TARIEFBEPALING VAN MEERDOELIGE EIENDOMME.....	13
10.	DIFFERENSIËLE TARIEF.....	13
11.	AANBEVOLE KATEGORIEË VAN EIENAARS.....	13
12.	VERPLIGTE INFASERING VAN TARIEWE VIR NUWE BELASBARE EIENDOM...14	
13.	AANBEVOLE VERLIGTING VAN BELASTING VIR 2009/10, WAT HANTEER WORD OP AANSOEK BASIS .....	15
14.	PROSEDURES VIR TOESTAAN VAN VRYSTELLINGS, KORTINGS & VERMINDERINGS.....	16
15.	AANSPREKLIKHEID VIR EN HERWINNING VAN EIENDOMSBELASTING .....	18
16.	JAARLIKSE HERSIENING VAN EIENDOMSBELASTINGSBELEID.....	19

## **1. DOEL VAN DIE FINALE KONSEP BELEID**

Die doel van die Finale Konsep Beleid is om te voldoen aan die bepalings van seksie 4 van die Munisipale Eiendomsbelastingwet, (Wet No 6 van 2004), en om in hierdie konteks lede van die plaaslike gemeenskap 'n tydperk van 30 dae toe te laat om kommentaar te lewer en voorleggings te maak oor die konsep beleid.

## **2. AANHEF**

Die Munisipale Eiendomsbelastingwet, (Wet No 6 van 2004) hierna na verwys as die MEBW, vereis van munisipaliteite om 'n eiendomsbelastingsbeleid te ontwikkel en aan te neem wat in lyn is met die Wet op die heffing van tariewe op 'n belasbare eiendom in die munisipaliteit.

Munisipaliteite benodig 'n betroubare bron van inkomste om basiese dienste te lewer en hul werk te doen. Inkomste verkry van eiendomsbelasting is die mees belangrike bron van algemene inkomste vir die Munisipaliteit.

Munisipaliteite moet 'n betroubare bron van inkomste hê om basiese dienste te kan voorsien en hul werksaamhede te verrig. Eiendomsbelasting is die belangrikste bron van algemene inkomste vir munisipaliteite, veral in ontwikkelde gebiede. Die inkomste uit eiendomsbelasting befonds dienste tot voordeel van die hele gemeenskap in teenstelling met afsonderlike huishoudings. Dit sluit konstruksie en onderhoud van strate, paaie, sypaadjies, beligting en stormwaterdreineringsfasiliteite in, asook die oprigting en bedryf van klinieke, parke, ontspanningsfasiliteite en begraafplase. Inkomste uit eiendomsbelasting word ook aangewend vir die administrasie van die munisipaliteit, soos rekenaars en skryfbehoeftes, en die uitgawes vir bestuur soos raads- en gemeenskapsvergaderings, wat deelname van die gemeenskap oor aangeleenthede van Geïntegreerde Ontwikkelingsplanne (GOP) en munisipale begrotings vergemaklik.

Munisipale eiendomsbelasting word bepaal, ingevorder en plaaslik aangewend deur munisipale rade. Regeringsinstansies op nasionale en provinsiale vlak het nie die reg om munisipale belasting te hef nie en hulle deel ook nie in die inkomste daaruit verkry nie. Eiendomsbelasting word bestee in 'n munisipaliteit, waar die inwoners en kiesers 'n inspraak het oor die besluite hoe die inkomste bestee gaan word as deel van die GOP en begrotingsprosesse, waar munisipaliteite die insette van gemeenskappe vra voordat die munisipale raad die begroting aanvaar.

Die Grondwet van die Republiek van Suid Afrika (Wet No 108 van 1996) laat munisipaliteite toe om belastingtariewe in te stel op eiendom binne hul areas, onderhewig aan regulasies in terme van nasionale wetgewing.

Die Grondwet beveel plaaslike owerhede om ontwikkelingsgeoriënteer te wees in die aanspreek van diensleweringprioriteite in ons land, en in die bevordering van ekonomiese en finansiële lewensvatbaarheid van munisipaliteite, en om in die algemeen hul verpligtinge 'n na te kom in terme van seksie 152 van die Grondwet van die Republiek van Suid Afrika 1996.

Plaaslike owerhede vereis toegang tot 'n voldoende bron van inkomste wat nodig is om hul ontwikkelingsgerigte doelwitte na tê kom.

Inkomste verkry van eiendomsbelasting is 'n kritiese bron van inkomste vir munisipaliteite om hul grondwetlike doelwitte te bereik, veral in areas wat in die verlede

verwaarloos was as gevolg van rasse diskriminasie, onvoldoende of onvanpaste wetgewing en regulasies.

Dit is noodsaaklik dat munisipaliteite hul mag uitoefen om belastingtariewe in te stel binne 'n wetlike raamwerk wat nie alleen sekerheid, eenvormigheid en eenvoudigheid reg oor die nasie verhoog nie, maar ook historiese wanbalans en die belastinglas op die armes in ag neem.

Die Grondwet van die Republiek van Suid Afrika gee aan die Parlement die mag om die uitvoering van munisipale fiskale mag te reguleer.

### **3. WETGEWENDE RAAMWERK**

In terme van Seksie 229 van die Grondwet van die Republiek van Suid Afrika, (Wet No 108 van 1996) mag 'n munisipaliteit belastingtariewe instel op eiendom.

In terme van Seksie 4(1)(c) van die Wet op Munisipale Sisteme, (Wet No 32 van 2000) het 'n munisipaliteit die reg om die werksaamhede van die munisipaliteit te finansier deur die daarstelling van, onder andere, belastingtariewe op eiendom.

In terme van Seksie 2(1) van die MEBW, (Wet No 6 van 2004), mag munisipaliteite 'n tarief hef op eiendom in hul area van jurisdiksie, in lyn met die bepalings van genoemde Wet.

Die Raad van die Munisipaliteit sal 'n tarief instel in terme van die voorafgenoemde wetgewing. Hierdie tariefbeleid is gevolglik ontwikkel binne die riglyne van die toepaslike wetgewing met betrekking tot eiendomsbelasting tariewe.

Hierdie finale Konsep Eiendomsbelastingsbeleid, (Die Beleid), is slegs van toepassing op eiendom wat waardeer is in lyn met die Wet en die toepaslike regulasies. In die voorbereiding van die eerste Algemene Waardasierol in terme van die MEBW, het Buffalo Stad Munisipaliteit die beginsel van "huidige gebruik" toegepas in terme van die waardasie proses.

Die toepassing van hierdie beginsel onderskryf die tariefbeleid aanbevelings wat in hierdie konsep beleidsdokument uitgestippel word.

### **4. GEMEENSKAPSDDEELNAME**

- 4.1 Gedurende September 2008 het Buffalo Stad Munisipaliteit alle lede van die plaaslike gemeenskap betrek in 'n maand lange reeks van informasie en publieke opvoedingsessies met betrekking tot die instelling van die nuwe waardasie en tariewe sisteem.
- 4.2 Gedurende Oktober en November 2008 is lede van die plaaslike gemeenskap geleentheid gegee om formele voorleggings te maak oor die eerste konsep eiendomsbelastingsbeleid, en is ook verder geleentheid gegee om senior munisipale verteenwoordigers toe te spreek oor spesifieke beleidspunte tydens 'n reeks gestruktureerde publieke vergaderings.
- 4.3 Gedurende Januarie en Februarie 2009 is gestruktureerde terugvoering sessies gehou met al die lede van die plaaslike gemeenskap en verteenwoordigers van belastingbetalers wat formele voorleggings gedoen het aan die munisipaliteit.

4.4 Al die verbale en geskrewe voorleggings wat ontvang is as gevolg van gemeenskapsdeelname prosesse hierbo genoem, is in ag geneem tydens die voorbereiding van die finale konsep eiendomsbelastingsbeleid.

## 5. WOORDOMSKRYWING

**“die Wet”** die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting No. 6 van 2004 en. enige wysiging daarvan;

**“agent”** in verhouding met die eienaar van ‘n eiendom, meen ‘n persoon aangewys deur deur die eienaar van die eiendom;

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

**“landboukundige doeleindes”** ten opsigte van die gebruik van ‘n eiendom, sluit die gebruik van ‘n eiendom vir die doel van ekotoerisme of die handel in of die jag van wild uit;

**“jaarliks”** een keer elke finansiële jaar;

**“appèlraad”** ‘n waardasie appèlraad ingestel in terme van seksie 56;

**“assistent munisipale waardeerder”** beteken ‘n persoon aangewys as ‘n assistent munisipale waardeerder in terme van seksie 35(1) of (2);

**“bona fide boer”** is ‘n persoon wat in terme van sy/haar inkomstebelasting status en/of werknemersrekords as ‘n boer geïdentifiseer is;

**“kategorie”**

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

**“Hoof Finansiële Beampte”** beteken die Hoof Finansiële Beampte soos gedefinieer in die Wet op Bestuur van Munisipale Finansies;

**“Kind-beheerde Huishouding”** beteken ‘n huishouding waar die beheer van die huishouding deur ‘n minderjarige persoon waargeneem word as gevolg van die permanente afwesigheid van ouers;

**“Raad”** beteken die Raad van die Buffalo Stad Munisipaliteit;

**“data versamelaar”** beteken ‘n persoon aangestel as ‘n data versamelaar in terme van seksie 36;

**“waardasie datum”** beteken die datum bepaal deur ‘n munisipaliteit in terme van seksie 31(1);

**“distriksbestuursgebied”** ‘n gedeelte van ‘n distriksmunisipaliteit wat ingevolge Artikel 6 van die Wet op Munisipale Strukture geen plaaslike munisipaliteit het nie en net deur die distriksmunisipaliteit beheer word;

**“distriksmunisipaliteit”** ‘n Distriksmunisipaliteit ingestel ingevolge Art. 12 van die Strukturewet, is ‘n munisipaliteit met munisipale uitvoerende en wetgewende gesag wat meer as een (1) munisipaliteit insluit, en beskryf word in seksie 155(1) van die Grondwet as ‘n kategorie C munisipaliteit.

**“oorheersende gebruik”** in verhouding met ‘n eiendom beteken waar ‘n spesifieke gebruik van die eiendom die grootste deel uitmaak van die totaal in vergelyking met die ander gebruike van die eiendom;

**“vervaldatum”** beteken die datum gespesifiseer as sulks op ‘n munisipale rekening, gestuur vanaf die kantoor van die verantwoordelike beamppte vir enige tariewe betaalbaar, en wat die laaste toelaatbare dag is vir die betaling van diesulke tariewe.

**“vroee kinderjare ontwikkelingsentrum”** beteken Vroeë Kinderjare Ontwikkelingsentrums wat funksioneer onder die beskerming van die Nasionale of Provinsiale Departement van Opvoeding;

**“effektiewe datum”**

(a) in verhouding met ‘n waardasierol, beteken die datum waarop die waardasierol effektief raak in terme van seksie 32(1);

(b) in verhouding met ‘n aanvullende waardasierol, beteken die datum waarop die aanvullende rol effektief raak;

**“uitsluiting”** in verhouding met ‘n munisipaliteit se reg om tariewe te hef, beteken ‘n beperking van daardie reg soos voorsien is voor in seksie 17;

**“vrystelling”** in verhouding met die betaling van ‘n tarief, beteken ‘n vrystelling toegestaan deur ‘n munisipaliteit in terme van seksie 15;

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

**“inkomstebelastingwet”** beteken die Inkomstebelastingwet, 1962 (Wet No 58 van 1962)

**“industriële ontwikkelingszone”** beteken ‘n Industriële Ontwikkelingszone (IOZ) wat ‘n doel-spesifieke industriële landgoed is, opgerig en gekoppel met ‘n internasionale lughawe of hawe, wat spesifiek bestem is vir nuwe beleggings deur uitvoer georiënteerde industrieë en soortgelyke dienste deur bv Departement van handel;

**“grondhervormingsbegunstigde”** in verhouding tot eiendom, beteken ‘n persoon wat eiendom verkry het-

(a) deur middel van –

(i) Voorsiening van Land en Bystand Wet, 1993 (Nr. 126 van 1993); of die

(ii) Herstel van Grondregte Wet, 1994 (Nr. 22 van 1994); of

(b) onderworpe aan die Gemeenskap Eiendom Assosiasie Wet, 1996 (Nr. 28 van 1996);

(c) in terme van sulke ander grondbesitreg hervormingswetgewing wat vervolgens seksie 25(6) en (7) van die Grondwet van krag mag word sedert hierdie wat in effek getree het;

**“grond besitreg”** beteken ‘n ou orde reg, of ‘n nuwe orde reg soos gedefinieer in seksie 1 van die Gemeenskaplike Grondregte wet, 2004;

**“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-,privaat sektor of arbeidersorganisasies 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.
- (b) Sluit meer spesifiek die armes en ander ontnemende segmente van sodanige groep persone in.

**“plaaslike munisipaliteit”** ‘n munisipaliteit wat munisipale uitvoerende en wetgewende gesag binne sy gebied deel met ‘n distriksmunisipaliteit binne wie se gebied dit val en wat ingevolge Artikel 155(1) van die Grondwet as ‘n Kategorie B-Munisipaliteit beskryf word;

**“markwaarde”** ten opsigte van ‘n eiendom beteken die waarde van die eiendom wat ooreenkomstig Artikel 46 van die Wet bepaal word;

**“LUV vir plaaslike regering”** beteken die Lid van die Uitvoerende Raad van ‘n provinsie wat verantwoordelik is vir plaaslike regering in daardie provinsie;

**“metropolitaanse munisipaliteit”** beteken munisipaliteit wat eksklusiewe uitvoerende en wetgewende gesag het in die area, en wat beskryf word in seksie 155 (1) van die Grondwet as ‘n kategorie A munisipaliteit;

**“Minister”** beteken die lid van die kabinet verantwoordelik vir plaaslike regering;

**“meerdoelige doeleindes”** ten opsigte van ‘n eiendom beteken die gebruik van ‘n eiendom vir meer as een doel soos bedoel in artikel 9 van die Wet;

**“munisipale raad” of “raad”** ‘n munisipale raad waarna in artikel 18 van die Munisipale Strukture Wet verwys word;

**“Wet op Bestuur van Munisipale Finansies”** beteken die wet op bestuur van munisipale finansies (Wet No 56 van 2003)

**“Wet op Munisipale Sisteme”** beteken die plaaslike regering wet op munisipale sisteme (Wet No 32 van 2000)

**“Munisipaliteit”-**

- (a) as ‘n korporatiewe entiteit beteken ‘n munisipaliteit soos beskryf in Artikel 2 van die Wet op Munisipale Stelsels; en
- (b) as ‘n geografiese gebied, beteken ‘n munisipale gebied wat ingevolge die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Afbakening, 1998 (Wet Nr. 27 van 1998) afgebaken is;

**“Munisipale Bestuurder”** ‘n persoon wat ingevolge Artikel 82 van die Wet op Munisipale Strukture aangestel is;

**“Munisipale eiendom”** is eiendom wat geregistreer of gevestig is in die naam van die Munisipaliteit, of die deur die munisipaliteit self gebruik word of aan ander entiteite beskikbaar gestel word, kosteloos of in terme van ‘n huurooreenkoms;

**“Wet op Munisipale Strukture”** beteken die wet op munisipale strukture, (Wet no 117 van 1998)

**“Munisipale Waardeerder”** of **“Waardeerder vir ‘n Munisipaliteit”** beteken ‘n persoon wat aangestel is as ‘n munisipale waardeerder in terme van seksie 33(1) van die MEBW;

**“Nuwe Belasbare Eiendom”** enige belasbare eiendom waarop eiendomsbelasting nie gehef is voor die einde van die finansiële jaar wat die datum waarop dié Wet in werking getree het, voorafgegaan het nie, met die uitsluiting van ‘n eiendom wat

- (a) verkeerdelik uit ‘n waardasielys weggelaat is en waarop daar om dié rede nie voor gemelde datum belasting gehef is nie;
- (b) n eiendom deur die Minister geïdentifiseer, deur aankondiging in die Gasette, waar die infasering van tariewe nie geregverdig is nie.

**“okkupeerders”** ten opsigte van ‘n eiendom beteken ‘n persoon wat in werklike okkupasie van ‘n eiendom is, hetsy of sodanige persoon die reg het om die eiendom te okkupeer al dan nie;

**“staatsinstansies”** beteken ‘n instansie van die staat soos gedefinieer in seksie 239 van die Grondwet.

**“eienaar” –**

- (a) 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; of
- (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, 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 mag word:
  - (1) ‘n trustee, in die geval van ‘n eiendom in ‘n trust, met uitsluiting van staatstrustgronde;
  - (2) ‘n eksekuteur of administrateur, in die geval van ‘n eiendom, in ‘n bestorwe boedel;
- (d) ‘n trustee of likwidateur, in die geval van eiendom, in ‘n insolvente boedel of in likwidasie;
- (e) ‘n geregtelike bestuurder, in die geval van ‘n eiendom, in die boedel van ‘n persoon onder geregtelike bestuur;
- (f) ‘n kurator, in die geval van ‘n eiendom, in die boedel van ‘n persoon wat onder kuratorskap verkeer;
- (g) ‘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;
- (h) ‘n huurder, in die geval van ‘n eiendom wat in die naam van ‘n munisipaliteit geregistreer is en deur laasgenoemde verhuur word; of

- (i) '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;

**“toegelate gebruik”** ten opsigte van 'n eiendom beteken 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;

**“persoon”** sluit in 'n staatsinstansie;

**“voorskryf”** beteken voorgeskryf deur 'n regulasie in terme van seksie 83;

**“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 grondbesitsreg geregistreer in die naam van 'n persoon of wat ingevolge wetgewing aan 'n persoon verleen word;
- (d) Openbare dienste infrastruktuur.

**“eiendomsregister”** beteken 'n register van eiendom waarna verwys word in seksie 23 van die MEBW;

**“bewaringsgebied”** 'n beskermde gebied soos gelys by artikel 10 van die Wet op Beskermde Gebiede, No 52 van 2003;

**“wet op beskermde gebiede”** beteken die Nasionale Wet op Beskermde gebiede, No 52 van 2003

**“staatsbeheer”** beteken dit word besit deur, of andersins beheer deur 'n staatsinstansie, insluitend

- (a) 'n openbare entiteit wat gelys is in die Wet op Publieke Finansiële Bestuur, Wet No 1 van 1999;
- (b) 'n Munisipaliteit, of
- (c) 'n munisipale entiteit soos beskryf in die Wet op Munisipale Sisteme;

**“openbare dienste infrastruktuur”** beteken staatsbeheerde infrastruktuur van die volgende soort:

- (a) nasionale, provinsiale of ander openbare paaie waarop goedere, dienste of arbeid beweeg oor 'n munisipale grens;
- (b) water of rioolpype, geute of enige ander leipypnetwerk, damme, watervoorsieningsopgaartenks, watersuiweringseenhede of waterpompe wat deel uitmaak van 'n water of rioolskema wat die publiek bedien;

- (c) kragstasies, krag-substasies of kraglyne wat deel vorm van 'n elektriese skema wat die publiek bedien;
- (d) gas of vloeibare brandstof fabriek of rafinaderye of pyplyne vir gas of vloeibare brandstof wat deel uitmaak van 'n skema om sulke brandstof te vervoer;
- (e) treinspoor wat deel uitmaak van 'n nasionale spoorweg sisteem;
- (f) kommunikasietorings, maspale, skakelborde of lyne wat deel vorm van 'n kommunikasiesisteem wat die publiek bedien;
- (g) aanloopbane of aansitblaai by nasionale of provinsiale lughawens;
- (h) breekwaters, seemure, kanale, hawekom, kaaimure, seehowe, paaie, spoorweg of infrastruktuur gebruik vir voorsiening van water, ligte, krag, riool of soortgelyke dienste van hawens, of navigasie-middels bestaande uit ligtorings, radio navigasie-middels, boeie, bakens of enige ander toestel of sisteem wat gebruik word om die veilige en effektiewe navigasie van vaartuie te verseker;
- (i) enige ander staatsbeheerde infrastruktuur soos wat voorgeskryf mag wees; of
- (j) reg van toegang, padverligting of servituut in verband met infrastruktuur genome in paragrawe (a) tot (i).

“**tarief**” beteken 'n munisipale tarief op eiendom soos voorsien in seksie 229(1)(a) van die Grondwet;

“**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;

“**korting**” van belasting wat op eiendom betaalbaar is, beteken 'n korting op die belastingbedrag wat op die eiendom betaalbaar is; (rebate)

“**vermindering**” ten opsigte van belasting wat op 'n eiendom betaalbaar is, beteken die verlaging van die bedrag waarvoor die eiendom gewaardeer is en die hef van 'n belasting op die eiendom op sodanige laer bedrag.

“**register**”-

- (a) beteken 'n aantekening in 'n register in terme van-
  - (1) die Akte Registrasiewet No 47 van 1937; of
  - (2) die Myntitel Registrasiewet No 16 van 1967; en
- (b) sluit in enige ander formele wet in terme van enige ander wetgewing om aan te teken-
  - (1) die reg om grond te gebruik vir of in konneksie met myndoelindes; of
  - (2) 'n grondbesitreg;

“**residensiële eiendom**” eiendom wat ingevolge Artikel 48(2)(b) van die Wet as residensiële ingesluit is in 'n waardasielys;

“**landelike gemeenskapsnederstelling**” beteken die oorblywende gedeelte van landelike gemeenskapsgrond, uitgesluit die identifiseerbare en belasbare gedeeltes binne die eiendom, insluitend Staats Trustgrond en grondhervormingsbegunstigdes soos omskryf in die Wet.

“**Deeltitelwet**” beteken die Wet op Deeltitels (Wet No 95 van 1986);

“**deeltitel skema**” beteken 'n skema gedefinieer in seksie 1 van die Wet op Deeltitels;

“**deeltitel eenheid**” beteken 'n eenheid gedefinieer in seksie 1 van die Wet op Deeltitels;

“**gespesifiseerde openbare diensaktiwiteite**” beteken ‘n aktiwiteit gelys in item 1 (welsyn), 5(humanitêr), 2 (gesondheidsorg), en 4 (onderwys en ontwikkeling) van Deel 1 van die Negerende Skedule van die Inkomstebelastingwet;

“**Staats Trust grond**” beteken grond besit deur die staat-

- (a) in trust vir persone in gemeenskaplike bewoning van die grond volgens ‘n tradisionele sisteem
- (b) waaroor grondbesitreg geregistreer is of toegestaan is; of
- (c) wat geormerk is vir vervreemding in terme van Restitusie van Grondregte;

“**die Wet**” sluit in regulasies gemaak in terme van seksie 83 (2).

In hierdie Wet het ‘n woord of uitdrukking wat afgelei is van ‘n woord of uitdrukking gedefinieer in subseksie (1), dieselfde betekenis tensy die konteks aandui dat ‘n ander betekenis bedoel word;

“**Onontwikkelde grond**” beteken grond waar geen onbeweegbare verbetering opgerig is nie;

## 6. RIGLYNBEGINSELS

Met die formulering van die Finale Konsep Eiendomsbelastingsbeleid is die volgende riglyn beginsels in ag geneem:

- **Billikheid**, m.a.w. dat alle kategorieë van eiendom en kategorieë van eienaars billik behandel word in vergelyking met mekaar
- **Bekostigbaarheid**, m.a.w. dat die belastingbeleid die geskilpunt van bekostigbaarheid dwarsoor die kategorieë van eienaars in ag moet neem;
- **Armoede Verligting**, m.a.w. die belastingbeleid moet armoede verligting aanmoedig binne die konteks van die meganismes tot sy beskikking;
- **Sosiale en Ekonomiese Ontwikkeling**, m.a.w. die belastingbeleid moet binne die meganismes tot sy beskikking poog om sosiale en ekonomiese ontwikkeling te bevorder
- **Finansiële Volhoubaarheid en Koste-effektief**, m.a.w. die belastingbeleid moet koste-effektief wees en die finansiële volhoubaarheid van die munisipaliteit bevorder;
- **Aanmoediging van Ontwikkeling van Eiendom**, m.a.w. die belastingbeleid moet die meganismes tot sy beskikking gebruik om die ontwikkeling van eiendom aan te moedig in lyn met die sosio-ekonomiese ontwikkelingsbehoefte en doelwitte van die munisipaliteit;
- **Gemeenskapsdeelname**, m.a.w. die belastingbeleid moet die geskilpunte en opsies wat uitgedruk is gedurende openbare vergaderings en interaksies weerspieël;

## 7. WETLIKE UITSLUITINGS IN TERME VAN SEKSIE 17 VAN DIE MEBW (M.A.W. ONTOELAATBARE TARIËWE) WAT IN BEREKENING GEBRING MOET WORD IN DIE TARIËWESTRUKTUUR

Hierdie Finale Konsep Beleid reflekteer die wetlike uitsluitings met betrekking tot tariewe soos afgedwing in seksie 17 van die MEBW. Dit sluit in:

- 7.1 Die eerste 30% van die markwaarde van openbare diens infrastruktuur soos gedefinieer in die MEBW;
- 7.2 Enige gedeelte van die kuslyn;

- 7.3 Enige deel van die territoriale water van die Republiek van Suid Afrika;
- 7.4 Enige eiland wat aan die staat behoort;
- 7.5 Amptelik beskermde areas;
- 7.6 Minerale regte;
- 7.7 (Grond besit deur) grondhervormings begunstigdes;
- 7.8 Die eerste R15 000 van die markwaarde van 'n residensiële eiendom en eiendom wat gebruik word vir verskillende doeleindes waarvan een of meer komponente gebruik word vir residensiële doeleindes; en
- 7.9 Eiendom wat hoofsaaklik gebruik word vir religieuse doeleindes, insluitend 'n amptelike woning wat gebruik word deur die hoofbeampte.

## 8. **AANBEVELINGS MET BETREKKING TOT EIENDOMSKATEGORIEE**

Dit word aanbeveel dat voorsiening gemaak word vir die volgende eiendomskategoriee:

- 8.1 Residensiële eiendom;
- 8.2 Kommersiële eiendom;
- 8.3 Landboukundige eiendom;
- 8.4 Openbare diens infrastruktuur;
- 8.5 Landelike gemeenskapsgrond wat Staat Trust Grond insluit (soos gedefinieer in die Gemeenskaplike Grondregte Wet, die Voorsiening van Grond Bystand Wet en die Gemeenskaplike Eiendoms Assosiasie Wet);
- 8.6 Amptelik Beskermd Areas ( soos gedefinieer in die Nasionale Omgewingsbestuur; Beskermd Areas Wet, (wet No 57 van 2003) en die Nasionale Omgewingsbestuur: Biodiversiteitswet, (Wet No 10 van 2004);
- 8.7 Onderwys Instellings soos gedefinieer in die Skole Wet, (Wet No 84 van 1996) insluitend Skole en Onafhanklike Skole, Kolleges vir verdere Opleiding en Onderrig, soos gedefinieer in die FET Kollege wet, (Wet No 16 van 2006), en Vroeë Kinderjare Ontwikkelingsentrums wat funksioneer onder die beskerming van Nasionale of Provinsiale Departement van Onderwys;
- 8.8 Onontwikkelde eiendom ( uitsluitend Landboukundige grond);
- 8.9 Myn eiendom, insluitend steengroewe;
- 8.10 Museums, Biblioteke, Nasionale Monumente, Nasionale Botaniese Tuine en Erfenis areas.

## 9. BELASTING VAN MEERDOELIGE GEBRUIK EIENDOMME

In die bepaling van die belasting op meerdoelige gebruik eiendomme, klassifiseer Buffalo Stad Munisipaliteit hierdie eiendomme in terme van seksie 9(1) (b) van die Wet, en sal sulke eiendom belas word gebaseer op die oorheersende gebruik;

## 10. DIFFERENSIËLE TARIEF

In terme van die bepalings van seksie 8 van die MEBW is Buffalo Stad Munisipaliteit van plan om verskillende tariefstrukture te implementeer gebaseer op die volgende kategorieë van eiendom.

	<b>Eiendoms Kategorie</b>
10.1	Residensiële eiendom
10.2	Kommersiele eiendom
10.3	Landboukundige eiendom
10.4	Openbare Dienste Infrastruktuur
10.5	Opvoedkundige Instellings ( soos gedefinieer in die Skole Wet (Wet No 84 van 1996) m.a.w. Skole en Onafhanklike Skole, Koleges vir Verdere Opleiding en Onderrig, soos gedefinieer in die FET Kolleges Wet, (wet No 16 van 2006) en Vroeë Kinderjare Ontwikkeling Sentrums wat funksioneer onder die beheer van die Nasionale en/of Provinsiale Departement van Onderwys)
10.6	Onontwikkelde eiendom ( uitsluitend Landbou Onontwikkelde grond)

## 11. AANBEVOLE KATEGORIEË VAN EIENDOM EIENAARS

In terme van die voorsiening van seksie 8 van die MEBW word dit aanbeveel dat voorsiening gemaak word vir die volgende kategorieë van eienaars:

- 11.1 Behoorlik geregistreerde openbare diens organisasies (m.a.w. geregistreer as sulks in terme van seksie 30 van die Inkomstebelastingwet, en wat die tipe diens lewer wat uitgespel word in items 1, 2 & 3 van Deel 1 van die negende skedule van die Wet, m.a.w. Welsyn en Humanitêre Dienste, Gesondheidsorg Dienste en Onderwys en Ontwikkelingsdienste);
- 11.2 Grondhervorming Begunstigdes ( soos gedefinieer in die Munisipale Eiendomsbelastingwet);
- 11.3 Behoeftige huishoudings soos gedefinieer in die Munisipaliteit se Behoeftige Beleid;
- 11.4 Begunstigdes van Ouderdomtoelae;
- 11.5 Begunstigdes van Gestremdheidstoelae;
- 11.6 Eienaars van eiendom wat nie begunstigdes van ouderdoms- of gestremdheidstoelae is nie, maar kan bewys hul inkomste is soortgelyk aan die van sulke begunstigdes;

- 11.7 Senior Burgers, (m.a.w. eienaars van eiendom wat sestig (60) jaar en ouer is, 'n staafgekodeerde ID dokument het, die geregistreeerde eienaar van die primêre eiendom is waarvoor verligting gesoek word, permanent op die eiendom woon, en wie se bruto maandelikse inkomste nie vyfduisend (R5000) rand oorskry nie;
- 11.8 Kindbeheerde Huishoudings (m.a.w. 'n huishouding waarin (1) die ouers van die huishouding gesterf het of terminaal siek is, (2) 'n minderjarige die rol van voog met betrekking tot 'n ander minderjarige in die huishouding oorgeneem het, (3) sulke minderjariges woon permanent op die eiendom, en (4) die situasie in die huishouding is deur 'n welsynswerker bevestig;
- 11.9 Bona fide boere (m.a.w. 'n eienaar van eiendom wat kan bewys dat sy/haar belastingstatus is die van 'n boer en wat 'n Werknemers Vergoeding Jaarstaat kan produseer met betrekking tot sy/haar boerdery aktiwiteite);
- 11.10 Sportliggame;
- 11.11 Eienaars van eiendom geleë binne 'n area geaffekteer deur 'n ramp, soos omskryf in die bedoeling van die Rampbestuurwet, No 57 van 2002;
- 11.12 Eiendom wat deur die Munisipaliteit besit word en gebruik word in die uitvoering van sy Grondwetlike Verpligtinge.

## **12. VERPLIGTE INFASERING VAN TARIEWE MET BETREKKING TOT NUWE BELASBARE EIENDOM**

- 12.1 Nuwe belasbare eiendom verwys na enige belasbare eiendom waarop eiendomsbelasting nie gehef was voor die end van die finansiële jaar wat die datum waarop hierdie wet (MEBW) in werking tree, voorafgegaan het nie, uitsluitend 'n eiendom wat foutiewelik van die waardasierol uitgelaat is, en 'n eiendom wat deur die Minister geïdentifiseer is deur kennisgewing.
- 12.2 Die infasering van afslag met betrekking tot nuwe belasbare eiendom is 75% van die toepaslike tarief in die eerstejaar, 50% van die toepaslike tarief in die tweede jaar en 25% van die toepaslike tarief in die derde jaar.

## **13. AANBEVOLE VERLIGTING VAN BELASTING VIR 2009/10, WAT HANTEER MOET WORD OP AANSOEBASIS**

In lyn met die bepalings van seksie 15 van die MEBW word dit aanbeveel dat die volgende kategorieë van eienaars oorweeg word vir belastingverligting op 'n jaarlikse aansoekbasis;

- 13.1 Eiendom wat besit word deur behoorlik geregistreeerde openbare diensorganisasie en gebruik word ter ondersteuning van die geregistreeerde funksies van so 'n diensorganisasie (m.a.w. geregistreeer as sulks in terme van seksie 30 van die Inkomstebelastingwet, en wat die tipe diens lewer wat uitgespel word in items 1, 2 & 3 van Deel 1 van die negende skedule van die Wet, m.a.w. Welsyn en Humanitêre Dienste, Gesondheidsorg Dienste en Onderwys en Ontwikkelingsdienste);
- 13.2 Eiendom besit deur Grondhervormingsbegunstigdes;

- 13.3 Eiendom besit deur Begunstigdes van ouderdomstoelae;
- 13.4 Eiendom besit deur Begunstigdes van Ongeskiktheidstoelae;
- 13.5 Eiendom besit deur huishoudings soos gedefinieer in die Munisipaliteit se Behoeftige Beleid;
- 13.6 Eienaars van eiendom wat nie begunstigdes van Ouderdoms- of Ongeskiktheidstoelae is nie, maar kan bewys hul inkomste is soortgelyk aan die van sulke begunstigdes;
- 13.7 Eiendom wat behoort aan Senior Burgers, (m.a.w. eienaars van eiendom wat sestig (60) jaar en ouer is, 'n staafgekodeerde ID dokument het, die geregistreerde eienaar van die primêre eiendom is waarvoor verligting gesoek word, permanent op die eiendom woon, en wie se bruto maandelikse inkomste nie vyfduisend (R5000) rand oorskry nie;
- 13.8 Eiendom wat behoort aan Kindbeheerde Huishoudings (m.a.w. 'n huishouding waarin (1) die ouers van die huishouding gesterf het of terminaal siek is, (2) 'n minderjarige die rol van voog met betrekking tot 'n ander minderjarige in die huishouding oorgeneem het, (3) sulke minderjariges woon permanent op die eiendom, en (4) die situasie in die huishouding is deur 'n welsynswerker bevestig;
- 13.9 Eiendom wat behoort aan die Munisipaliteit en gebruik word in die uitvoering van hul Grondwetlike Verpligtinge, uitgesluit eiendom wat gebruik word vir handelsdienste;
- 13.10 Landboukundige eiendom besit deur bona fide boere;
- 13.11 Eiendom besit of gehuur deur Sportliggame;
- 13.12 Eienaars van eiendom geleë binne 'n area geaffekteer deur 'n ramp, soos omskryf in die bedoeling van die Rampbestuurwet, No 57 van 2002.

#### 14. **PROSEDURES VIR TOESTAAN VAN VRYSTELLING, KORTINGS & VERMINDERINGS**

- 14.1 Aansoeke vir vrystellings en kortings sal alleenlik oorweeg word nadat aansoek op die voorgeskrewe vorm ingedien is by die Hoof Finansiële Beampte, of op 'n jaarlikse basis. Aansoeke moet die Munisipaliteit bereik voor 31 Mei van die jaar voor die begin van die finansiële jaar waarvoor bystand gesoek word, anders sal die vrystelling of korting verval en slegs heringestel word wanneer die aansoek goedgekeur is.
- 14.2 Aansoeke moet onder eed gemaak word;
- 14.3 Eiendom waarvoor aansoek vir 'n korting gemaak is moet uitsluitlik gebruik word vir die doel wat die basis vorm van die aansoek vir die korting. Waar dit nie die geval is nie, sal die eiendom deel vorm van die kategorie veeldoelige gebruik eiendom, en daardie dele wat nie gebruik word vir die doel waarvoor die aansoek vir 'n korting toegestaan is nie sal weer waardeer word, en belastingtariewe gehef word in lyn met die kategorie/kategorieë van toepassing.
- 14.4 n Aansoek vir vrystelling of korting moet die Munisipaliteit toestemming gee om die eiendom op enige redelike tyd gedurende die finansiële jaar te inspekteer om te bevestig dat daar voldoen word aan die oorwaardes van die vrystelling of korting. Waar

toegang geweier word, mag die vrystelling of korting teruggehou word, of gekanselleer word indien dit reeds in werking is.

- 14.5 Aansoeke vir 'n vermindering in tariewe gebaseer op die vermindering in waarde van 'n eiendom moet op die voorgeskrewe vorm gedoen word binne 30 dae van die gebeurtenis wat die waardevermindering veroorsaak het.
- 14.6 Die onus rus op die aansoeker om te verseker dat die aansoekvorm en alle stawende dokumente tydelik ingedien word, en dat die betrokke eiendom kwalifiseer vir die vrystelling, korting of vermindering.
- 14.7 Die effektiewe datum vir 'n vrystelling of korting sal die dag wees wanneer die Munisipaliteit die aansoek vir die vrystelling of korting goedkeur, ongeag of die eiendom kwalifiseer vir 'n vrystelling of korting in terme van die gebruik daarvan, voor daardie datum.
- 14.8 Die Munisipaliteit behou die reg voor om 'n vrystelling, korting of vermindering te weier as die details verskaf in die aansoek onvolledig, foutief of vals is. In ooreenkoms met seksie 15(3) van die Wet, sal die Munisipale Bestuurder jaarliks in die Raad van die Munisipaliteit, voorlê: 'n
- (a) lys van alle vrystellings, kortings en verminderings toegestaan deur die Munisipaliteit gedurende die vorige finansiële jaar; en
  - (b) 'n verklaring wat die inkomste weergee wat die Munisipaliteit afgestaan het gedurende die voorafgaande finansiële jaar, as gevolg van sulke vrystellings, kortings en verminderings en die uitsluitings verwys na in seksie 17 (1)(a), (e),(g), (h) en (i) van die wet.
- 14.9 Die vrystellings, kortings en verminderings sal duidelik aangedui word op die belastingtariewe rekening wat aan elke eienaar van eiendom uitgegee word.
- 14.10 Die volgende spesifieke prosedures moet gevolg word wanneer aansoek gedoen word vir tariefverligting:
- 14.10.1 **Eiendom wat besit word deur behoorlik geregistreeerde openbare diensorganisasies en gebruik word ter ondersteuning van die geregistreeerde funksies van so 'n diensorganisasie (m.a.w. geregistreeer as sulks in terme van seksie 30 van die Inkomstebelastingwet, en wat die tipe diens lewer wat uitgespel word in items 1, 2 & 3 van Deel 1 van die negende skedule van die Wet, m.a.w. Welsyn en Humanitêre Dienste, Gesondheidsorg Dienste en Onderwys en Ontwikkelingsdienste):** Aansoeke vir vrystellings deur openbare diensorganisasie moet vergesel word deur 'n brief van die Suid Afrikaanse Inkomstebelastingdiens wat bevestig dat die organisasie kwalifiseer vir vrystelling in terme van die Inkomstebelastingwet.
  - 14.10.2 **Eiendom besit deur Grondhervormingsbegunstigdes:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.
  - 14.10.3 **Eiendom besit deur Begunstigdes van Ouderdomstoelae:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.

- 14.10.4 **Eiendom besit deur Begunstigdes van Ongeskiktheidstoelae:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.
- 14.10.5 **Eiendom besit deur Huishoudings soos gedefinieer in die Munisipaliteit se Beleid vir Behoeftiges:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.
- 14.10.6 **Eienaars van eiendom wat nie begunstigdes van Ouderdoms- of Ongeskiktheidstoelae is nie, maar kan bewys hul inkomste is soortgelyk aan die van sulke begunstigdes:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.
- 14.10.7 **Eiendom wat behoort aan Senior Burgers, (m.a.w. eienaars van eiendom wat sestig (60) jaar en ouer is, 'n staafgekodeerde ID dokument het, die geregistreerde eienaar van die primêre eiendom is waarvoor verligting gesoek word, permanent op die eiendom woon, en wie se bruto maandelikse inkomste nie vyfduisend (R5000) rand oorskry nie:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar.
- 14.10.8 **Eiendom wat behoort aan Kindbeheerde Huishoudings (m.a.w. 'n huishouding waarin (1) die ouers van die huishouding gesterf het of terminaal siek is, (2) 'n minderjarige die rol van voog met betrekking tot 'n ander minderjarige in die huishouding oorgeneem het, (3) sulke minderjariges woon permanent op die eiendom, en (4) die situasie in die huishouding is deur 'n welsynswerker bevestig:** Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die status van die eienaar
- 14.10.9 **Eiendom in Munisipale besit en wat deur die munisipaliteit gebruik word in die uitvoering van sy Grondwetlike Verpligtinge, uitsluitend eiendom wat gebruik word vir handelsdoeleindes:** Eiendom moet gelys en bevestig wees deur die Hoof Finansiële Beampte.
- 14.10.10 **Landboukundige eiendomme besit deur bona fide boere:** Aansoeke moet vergesel word van bewys van die belastingstatus van die aansoeker en/of werkgewerstatus van die aansoeker, m.a.w. deur die voorlegging van 'n afskrif van die aansoeker se jaarlikse werknemersvergoedingstaat, en moet aandui:
- die beskikbaarheid en toestand van munisipale paaie met betrekking tot die eiendom
  - die beskikbaarheid van munisipale riool
  - die beskikbaarheid van munisipale elektrisiteit
  - die beskikbaarheid van munisipaal verskafte water
  - die beskikbaarheid van munisipale vullisverwydering
  - die bydrae tot plaaslike werkverskaffing en indiensneming (m.a.w. die hoeveelheid permanente personeel in diens)
  - die mate waartoe permanente residensiële eiendomme verskaf is vir permanente personeel

- die mate waartoe sulke eiendom voorsien is van drinkbare water
- die mate waartoe sulke eiendom voorsien is van elektrisiteit
- die mate waartoe grond en geboue beskikbaar gestel is aan plaaswerkers vir begraafters, opvoeding en rekreatiewe doelwitte

14.10.11 **Eiendomme besit of gehuur deur Sportliggame:** Aansoeke moet ondersteun word deur jaarlikse finansiële state wat die vermoë aandui om belastingtariewe te betaal, asook bewys dat die sportliggaam se ledetal nie ras of geslagsbevooroordeel is nie, en die liggaam is aktief betrokke in die bevordering van sy sportkodes onder die minderbevoorregte gemeenskappe.

14.10.12 Eiendomme van eienaars geleë binne 'n area geaffekteer deur 'n ramp soos omskryf in die bedoeling van die Rampbestuurswet, No 57 van 2002: Aansoeke moet vergesel word van dokumentêre bewys van die omvang van die skade gelei.

## 15. VERANTWOORDELIKHEID VIR EN HERWINNING VAN TARIIEWE

- 15.1 Die geregistreerde eienaar van 'n eiendom is verantwoordelik vir die betaling van tariewe.
- 15.2 In geval van gemeenskaplike eienaars is die eienaars individueel en gesamentlik verantwoordelik vir die betaling van tariewe;
- 15.3 In die geval van deeltitel skemas is die eienaar van die deeltitel eenheid verantwoordelik vir die betaling van die tariewe;
- 15.4 'n Munisipaliteit mag die tariewe op 'n maandelikse of jaarlikse basis herwin;
- 15.5 Rekeninge vir tariewe sal die bedrag spesifiseer wat verskuldig is vir die tarief, die datum waarop dit betaal moet word, hoe die bedrag bereken is, die markwaarde van die eiendom, die bedrag van die afslag vir infassing- indien van toepassing, en die bedrag verskuldig vir addisionele tariewe indien van toepassing;
- 15.6 Indien 'n bedrag verskuldig vir eiendomsbelasting nie deur die eienaar betaal word nie, mag die munisipaliteit, in terme van die bepalinge van seksie 28 & 29 van die MEBW, daardie bedrag wat verskuldig is verhaal van 'n huurder, okkupeerder, of agent.

## 16. JAARLIKSE HERSIENING VAN EIENDOMSBELASTINGSBELEID

In terme van die bepalinge van seksie 5 van die MEBW, sal die munisipaliteit jaarliks die eiendomsbelastingsbeleid hersien en, indien nodig, aanpas. Openbare kommentaar en insette sal in ag geneem word in die proses.