

19 Februarie 2009

Geagte Eiendomsbesitter

## WET OP MUNISIPALE EIENDOMSBELASTING

### Implementering van 'n Eiendomswaardasielys

Dankie dat u bereid is om 'n paar minute af te staan om u te vergewis van die inhoud van hierdie belangrike brief.

'n Nuwe Algemene Waardasie van alle eiendomme wat onder die jurisdiksie van die Kouga-Munisipaliteit ressorteer, sal met ingang 1 Julie 2009 geïmplementeer word. Hierdie waardasie geskied ingevolge die Wet op Waardasies (no. 6 van 2004 soos gewysig) en die regulasies wat ten opsigte hiervan in Staatskoerant no. 29304 verskyn het.

Die munisipaliteit sal eersdaags 'n openbare konsultasieproses met betrekking tot die goedkeuring van 'n eiendomsbelastingbeleid en –verordeninge, van stapel stuur. Dit is 'n wetlike vereiste vir die invordering van eiendomsbelasting.

Dié vereenvoudigde wetgewing bevat verskeie nuwighede wat beoog om landswyse eenvormigheid en sekerheid in die hand te werk. Dit neem ook die historiese wanbalanse en die belastinglas op armes in ag.

Hierdie skrywe is 'n daadwerklike poging van die raad om u oor relevante aspekte van die wetgewing in te lig. Dit sal hopelik misverstande beperk wat gewoonlik tot voortydige spekulasie aanleiding gee, hetsy kwaadwillig, goedbedoeld of onkundig.

Indien u, nadat u die inhoud hiervan bestudeer het, daarvoor navraag wil doen, oefen gerus een van die volgende opsies uit:

- Skryf, stuur 'n faks of e-pos aan die munisipaliteit en vermeld u naam, erfnummer, adres en gee 'n bondige uiteensetting ten opsigte van u navraag.
- Skakel die munisipaliteit se hulptelefoon (042 2002 298). 'n Munisipale amptenaar sal sorg dat u navraag beantwoord word.
- Indien u oproep nie onmiddellik hanteer kan word nie, laat asseblief 'n boodskap waarin u u naam, posadres, faks- en telefoonnommer, e-posadres, asook die erfnummer wat op die waardasievorm verskyn, vermeld. Dit sal die amptenaar wat die hulptelefoon beman, in staat stel om u navraag op te volg en terug te skakel.

Inligting in verband met die waardasierol en die eiendomsbelastingbeleid en –verordeninge verskyn ook op die munisipale webtuiste, [www.kougamunicipality.gov.za](http://www.kougamunicipality.gov.za).

Die tersaaklike inligting word hieronder in die vorm van vrae en antwoorde aangebied, en berus op ervaring wat hier en elders in die land deur ander plaaslike owerhede opgedoen is.

### **Wat is die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting?**

- Die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting is nasionale wetgewing wat vereenvoudig is en landswyse eenvormigheid en sekerheid in die hand werk. Hierbenewens neem dit die historiese wanbalanse en die belastinglas op armes in ag.

### **Wat is die doel van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting?**

- Om munisipaliteite se magte om eiendomsbelasting te hef, te reguleer.

- Om te verseker dat munisipaliteite 'n regverdige en deursigtige stelsel van vrystelling, vermindering en kortings daarstel.
- Om voorsiening te maak vir regverdige eiedomswaardasies.
- Om te verseker dat eiendomme regverdig waardeer word
- Om voorsiening te maak vir 'n stelsel van beswaar en appél ten opsigte van markwaardasies.

### **Wat is die belangrikste kenmerke van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting?**

- Eiendomme sal steeds volgens markwaarde gewaardeer word, d.w.s. die prys waarop 'n gewillige koper en gewillige verkoper ooreenkom. Die eenhede van 'n deeltitelkompleks sal voortaan afsonderlik gewaardeer word en elke eienaar sal sy of haar eie eiendomsbelastingrekening ontvang. Daar sal meer buigsamheid aan die dag gelê kan word wanneer armes, persone wat om mediese redes uit diens getreë het en pensioenarisse wat binne sekere inkomstegroepe resorteer om kwytskelding aansoek doen, asook wanneer verskillende eiedomskategorieë gewaardeer word.

### **Wat word bedoel met “datum van waardasie”?**

- Dit is 'n datum wat op alle waardasies van toepassing is en word deur die munisipaliteit bepaal. Die waardes moet die markwaarde van eiendomme weerspieël soos dit op daardie datum van toepassing is. Die huidige datum van waardasie is 1 Julie 2008.

### **Wat gebeur indien die markwaarde van 'n eiendom verander?**

- Die Wet bepaal dat die munisipaliteit 'n nuwe datum van waardasie moet vasstel en dat alle eiendomme ten minste een keer elke vier jaar herwaardeer moet word.

### **Watter voordeel hou die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting vir my in?**

- Die nuwe Wet sal verseker dat die waardasie van u eiendom meer regverdig en meer verstaanbaar is, aangesien dit sal ooreenstem met die werklike markwaarde daarvan.

### **Hoe verskil die nuwe waardasies van waardasies in die verlede?**

- Die situasie het van provinsie tot provinsie verskil, maar in die Oos-Kaap sal grond en verbeterings steeds in ooreenstemming met die markwaarde daarvan gewaardeer word en sal eiendomsbelasting in terme daarvan gehef word. Hierteenoor is die grond en verbeterings voorheen afsonderlik gewaardeer.

### **Waardasies**

#### **Waarom het my eiendom soveel in waarde toegeneem?**

- Die vorige herwaardering was vanaf 1 Januarie 2002 van krag, terwyl die aanvangsdatum van die huidige waardering 1 Julie 2008 is, 'n tydperk van ses-en-'n-half jaar. Intussen het eiedomspyse aansienlik verhoog.

#### **My eiendom is in die afgelope 20 jaar nie verkoop nie. Hoe is dit dan gewaardeer?**

- U eiendom is vergelyk met soortgelyke eiendomme wat in u buurt verkoop is.

### **Watter kriteria word gebruik om die waarde van eiendomme te bereken?**

- Markwaardasies word gebaseer op transaksies tussen gewillige kopers en gewillige verkopers en die faktore wat sodanige transaksies beïnvloed.

### **Neem die waardasie verskillende afwerkings soos teëls en toegeruste kombuse in aanmerking?**

- Die waarde van 'n eiendom word deur vele faktore beïnvloed, byvoorbeeld omgewing, grootte van die eiendom, die omvang en tipe geboue, gehalte en toestand. 'n Mens moet beseft dat daar deurgaans gepoog word om die integriteit van inligting tydens die data-insamelingsproses te handhaaf. Daar is geen nut daarin om inligting in te samel ten opsigte van aspekte van 'n eiendom wat regtens deur die eienaar verander kan word sonder om bouplanne daarvan in te dien en die munisipaliteit van die veranderings bewus te maak nie.

### **Deeltiteleieendomme**

#### **Hoe sal deeltiteleieendomme hanteer word?**

- Alle geregistreerde deeltiteleieendomme moet ingevolge die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting afsonderlik gewaardeer word en 'n afsonderlike eiendomsbelastingrekening moet aan elke geregistreerde eienaar gestuur word. Eiendomsbelasting sal voortaan dus nie meer die verantwoordelikheid van die beheerliggaam wees nie.

#### **Hoe verskil dit van wat in die verlede gebeur het?**

- Voorheen is deeltiteleenhede nie afsonderlik gewaardeer nie. Die hele kompleks is as 'n eenheid gewaardeer. Eiendomsbelasting is derhalwe op die hele eiendom gehef en 'n enkele eiendomsbelastingaanslag is aan die beheerliggaam gestuur. Die beheerliggaam het vervolgens die totale bedrag tussen die eienaars van individuele eenhede verdeel en die eiendomsbelasting deur middel van 'n heffing verhaal.

#### **Op welke wyse sal die nuwe stelsel die eienaars van deeltiteleenhede bevoordeel?**

- In die verlede het sommige eienaars van deeltiteleenhede nagelaat om hulle heffings te betaal, met die gevolg dat die hele kompleks se eiendomsbelasting agterstallig geraak het. Die munisipaliteit kon slegs die Beheerliggaam tot verantwoording roep en, as 'n laaste uitweg, op die hele kompleks beslag lê en verkoop ten einde die eiendomsbelasting te verhaal. Uiteraard was dit onregverdig teenoor eienaars wat hulle heffings gereeld betaal het. Ingevolge die nuwe stelsel is individuele eienaars van deeltiteleenhede aanspreeklik vir hulle eie eiendomsbelasting en slegs diegene wat in gebreke bly om te betaal, sal die gevaar loop dat die munisipaliteit op hulle eiendomme beslag lê en verkoop. Dit is belangrik om daarop te let dat eiendomsbelasting en ander kostes wat tot en met 30 Junie 2008 agterstallig was, die Beheerliggaam se verantwoordelikheid bly.

#### **Hoe sal die gemeenskaplike eiedom van deeltitelkemas gewaardeer word?**

- 'n Deeltiteleenheid is per definisie 'n eenheid wat nie van sy deel van die gemeenskaplike eiedom geskei kan word nie. Gemeenskaplike eiedom het dus nie afsonderlike markwaarde nie; die waarde daarvan is inherent deel van die waarde van elke eenheid.

### Hoe sal die verskille tussen die eenhede van 'n deeltitelskema verreken word?

- Individuele deeltiteleenhede sal teen hulle markwaarde gewaardeer word. Waardeerders skep nie waarde nie. Hulle interpreteer slegs die mark deur verkope te ontleed. Indien verkope dus toon dat daar prysverskille tussen eenhede is op grond van grootte, uitsig of ander redes, sal dié aspekte in berekening gebring word wanneer eenhede gewaardeer word.

### Eiendomsbelasting

#### Waarom is 'n eiendomsbelastingbeleid nodig?

- Ingevolge artikel 3 van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting word 'n munisipaliteit verplig om 'n beleid vir eiendomsbelasting te hê.

#### Waarom word eiendomsbelasting gehef?

- Munisipaliteite benodig 'n betroubare bron van inkomste sodat hulle basiese dienste kan lewer en hulle taak sodoende te verrig. Die inkomste wat eiendomsbelasting genereer word gebruik om dienste te befonds wat tot voordeel van die hele gemeenskap strek. Dit sluit, onder andere die bou en onderhoud van strate, paaie, sypaadjies, straatbeligting, stormwaterdreinerings, klinieke, parke, ontspanningsgeriewe, biblioteke, uitleg en instandhouding van begraafplase, strande, ens. in, asook die administrasie van die munisipaliteit.

#### Wie betaal eiendomsbelasting?

- Tensy anders bepaal, betaal alle eienaars van residensiële, kommersiële, nywerheids, boerdery, landbou, en- deeltiteleiendomme eiendomsbelasting. Selfs die regering is nie daarvan gevrywaar nie.

#### Hoe word eiendomsbelasting bereken?

- Ingevolge die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting word eiendomsbelasting bereken met inagneming van die markwaarde van 'n eiendom. Die eiendomsbelasting word dus bereken deur die markwaarde van 'n eiendom te vermenigvuldig met 'n faktor wat gebaseer word op 'n vasgestelde aantal sent per rand. Dié faktor word bepaal wanneer die munisipale begroting oorweeg en goedgekeur word.

- **Voorbeeld 1:** As die markwaarde van 'n eiendom R140 000 is en die faktor 0.015 (oftewel 1.5 sent/rand), dan beloop die eiendomsbelasting  $R140\ 000 \times 0.015 = R2100$  per jaar. Dit beteken dat die eiendomsbelasting wat aan die munisipaliteit betaalbaar is, maandeliks R175 ( $R2\ 100 \div 12$ ) sal beloop.

<b><u>Voorbeeld 2:</u></b>	Markwaarde – R800 000		
	Jaarlikse eiendomsbelasting	– R800 000 x 0.015	= R12 000
	Maandelikse eiendomsbelasting	– R 12 000 ÷ 12	= R 1 000

#### Sal my eiendomsbelasting toeneem?

- Die totale bedrag wat jaarliks deur middel van munisipale eiendomsbelasting ingevorder word, beslaan slegs sowat 29% van die munisipale begroting. Die begroting styg gewoonlik min of meer in ooreenstemming met die jaarlikse inflasiekoers.

Dit is egter die begrotingstekort wat elke jaar die toename in eiedomsbelasting meebring. Die bedrag wat die eienaar van 'n eiendom betaal, word bepaal deur die waarde van hul eiendom in verhouding met die ander eiendomme in die munisipale gebied.

Indien alle eiendomme dieselfde toename vanaf die ou waardes na die nuwe waardes toon, sal almal vir dieselfde verhoging in eiedomsbelasting teen 'n persentasie wat min of meer met die inflasiekoers ooreenstem, aanspreeklik wees. In werklikheid neem verskillende soorte eiendomme egter in verskillende dele van die munisipale gebied nie teen dieselfde tempo toe nie en sal dus aan verskillende verhogings onderhewig wees. Die uitwerking hiervan sal eers bekend wees nadat die begrotingsproses afgehandel is en die randwaarde van die eiendom in die waardasielys opgeneem is.

Dit is 'n fout om te aanvaar dat, indien die waarde van 'n eiendom verdubbel het, die eiedomsbelasting outomaties teen dieselfde koers verhoog sal word. 'n Eiedomswaardasie vorm die basiswaarde waarvolgens eiedomsbelasting vasgestel word. Die werklike belastingkoers sal dus eers bepaal word wanneer die munisipaliteit bereken het hoeveel fondse benodig sal word om die begroting te laat klop.

### **Waarom het ons verskillende eiedomskategorieë?**

- Die Wet op Eiedomsbelasting magtig 'n munisipaliteit om differensiële tariewe op verskillende eiedomskategorieë te hef. Dit stel munisipaliteite in staat om die belastinglas regverdig te versprei.

### **Waarom val eienaars in verskillende kategorieë?**

- Die Wet op Eiedomsbelasting magtig 'n munisipaliteit om verskillende kategorieë eienaars te definieer aan wie korting of vrywaring gegee kan word. Armes, pensioenarisse, ontvangers van 'n ongeskiktheidstoelae, mits hulle daarvoor kwalifiseer sal byvoorbeeld op 'n korting geregtig wees, terwyl sportliggame en liefdadigheids- en diensorganisasies vrywaring sal ontvang mits hulle aan beleidskriteria voldoen.

### **Hoe en wanneer betaal ek eiedomsbelasting?**

Eiedomsbelasting kan óf in één bedrag óf in maandelikse paaieimente betaal word wat saam met u diensterekening (water en elektrisiteit) aan u gestuur sal word. Inbetalings kan gedoen word by die munisipale kantore, EASYPAY en Poskantoor betaalpunte, of deur middel van direkte debiet- of internetoerplasinge. Indien u nie 'n rekening ontvang het nie, moet u self 'n rekening vanaf die munisipaliteit aanvra. Die nie-ontvangs van 'n rekening vrywaar die eienaar van 'n eiendom NIE van betaling van sodanige eiedomsbelasting NIE.

### **Kennisgewing van waardasie**

#### **Wanneer sal die waardasielys vrygestel word?**

- Daar word beplan om die lys gedurende Februarie 2009 vir openbare ondersoek en besware beskikbaar te stel.

#### **Hoe sal ek weet wat die nuwe waarde van my eiendom is?**

- Elke geregistreerde eienaar van 'n eiendom sal 'n kennisgewing ontvang wat hom/haar sal verwittig van die vasgestelde waarde van hul eiendom.

#### **Waar kan ek uitvind wat die waardasie van ander eiendomme is?**

- Die waardasielyste sal by kantore en biblioteke binne die streek ter insae wees wat in die kennisgewing waarvan in die antwoord op die vorige vraag melding gemaak word, of die munisipale webtuiste, [www.kougamunicipality.gov.za](http://www.kougamunicipality.gov.za), vermeld sal word.

### **Besware en appéle**

#### **Wat moet ek doen as ek ontevrede is met die waardasie?**

- Indien u van mening is dat u eiendom oor- of onderwaardeer is, kan u op die voorgeskrewe vorm beswaar aanteken. Dié vorm is by die munisipaliteit verkrygbaar of kan van die munisipale webtuiste afgelaai word.

#### **Hoe teken ek beswaar aan?**

- U kan die voorgeskrewe vorm voltooi en saam met u motivering by die munisipale kantore per hand indien, of u kan dit pos aan Posbus 21, Jeffreysbaai 6330.

#### **Kennisgewing van die uitslag van besware en die redes vir die waardeerder se besluit.**

- Die eienaar kan binne 30 dae na ontvangs van die munisipale waardeerder se besluit, die Munisipale Bestuurder skriftelik versoek om redes daarvoor te verskaf. 'n Diensfooi van R25, 00 sal saam met die versoek ingedien moet word.

#### **Wat gebeur indien ek nie met die verduideliking tevrede is nie?**

- U mag teen die waardasie appelleer. Dit sal deur die Waardasie-appélraad aangehoor word. Hierdie raad is 'n tribunaal wat deur die provinsiale regering aangestel word.

#### **Hoe moet ek te werk gaan om appél aan te teken?**

- U sal saam met die uitslag van u beswaar, besonderhede hieroor ontvang.

### **Algemeen**

#### **Koste:**

- Die algemene waardasie van eiedomme is 'n baie duur proses. Wanneer 'n appélraad uitspraak lewer, kan dit stellig gelas dat 'n billike fooi gehef word om die munisipaliteit gedeeltelik óf ten volle óf gedeeltelik te vergoed indien dit blyk dat die appellant nie ter goeder trou opgetree het nie.

#### **Hulp aan persone wat nie kan lees of skryf nie:**

- 'n Munisipale Bestuurder moet hulp verleen aan 'n beswaarmaker om 'n beswaar in te dien indien hy/sy nie kan lees of skryf nie. Persone wat sodanige hulp verlang, word versoek om vroegtydig met die Hulpslefoondiens in verbinding te tree.

#### **Kopiereg op waardasielyste en ander data:**

- Die munisipaliteit behou kopiéreg voor op alle dokumente wat op waardasielyste betrekking het.

**Besware wat met die woorde "Aandag: Waardasies" geëndosseer is, kan voor die sluitingsdatum wat op die perskennisgewing vermeld word, per e-pos aan [valuations@ec108.org.za](mailto:valuations@ec108.org.za) gestuur word;**

of

**Na die onderstaande adres gepos word:**

**Posadres:** Kouga Munisipaliteit, Posbus 21, **Jeffreysbaai**, 6330

of

**By die onderstaande adres afgelewer word:**

**Straatadres:** Kouga Munisipaliteit, Da Gamastraat 33, **Jeffreysbaai**, 6330

Ons sien daarna uit om u behulpsaam te wees en u word bedank vir u geduld.

Die uwe



**DR E M RANKWANA**  
**MUNISIPALE BESTUURDER**

