30 Mei 2017

2018 ALGEMENE WAARDASIE INLIGTINGS BRIEF

WET OP MUNSIPALE EIENDOMS BELASTING, WET 6 VAN 2004

IMPLEMENTERING VAN DIE WAARDASIEROL – 1 JULIE 2018

Geagte Eiendomsbesitter,

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 2018 geïmplimenteer word. Hierdie waardasies geskied ingevolge die Wet op Waardasies (no 6. Van 2004 soos gewysig) en die regulasies wat ten opsigte hiervan in die 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 invorderdering van eiendomsbelasting. Inligtingsvergaderings sal ook plaaslik gehou word om die proses van die Algemene Waardasie aan die publiek te verduidelik. U word gevra om die pers dop te hou vir die datums van hierdie vergaderings in u area.

Dié vereenvoudigde wetgewing bevat verskeie nuwighede wat beoog om landswye eenvormigheid en sekerheid aan 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, goed bedoeld of onkundig.

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

- Besoek aan die Waardasiekantoor, Jeffreysbaai eenheid.
- Stuur 'n faks aan die Munisipaliteit en vemeld u naam, erfnommer, rekeningnommer en adres en gee 'n bondige uiteensetting ten opsigte van u navraag. Sien nr op bladsy 2.
- Stuur 'n e-pos aan die Munisipaliteit en vemeld u naam, erfnommer, rekeningnommer en adres en gee 'n bondige uiteensetting ten opsigte van u navraag. Sien adres op bladsy 2.

Inligting in verband met die waardasierol en die eiendomsbelastingbeleid en – verordeninge verskyn ook op die munisipale webtuiste, www.kouga.gov.za.

VIR WAARDASIE NAVRAE is Kouga Munisipaliteit in die volgende areas verdeel en navrae moet **aan die korrekte persoon gerig word**:

Wendy Jonkers valuations3@kouga.gov.za Telefoon : 042 200 8543	: Humansdorp, Kruisfontein, Hankey, Loerie, Patensie, Tornhill, Gamtoos, Pellsrus
Regardt van Vuuren valuations2@kouga.gov.za Telefoon :042 2002157	: St Francisbaai, Kaap St Francis, Oesterbaai, St Francis Links, Crossways
Marinda van der Merwe valuations@kouga.gov.zat Telefoon : 042 200 2157	: Jeffreysbaai, Astonbaai, Paradysstrand, Humansdorp RD, Uitenhage RD

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.

VRAAG1 : **Wat is die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting**?

- **Die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting, Wet nr 6 van 2004**, is Nasionale Wetgewing wat vereenvoudig is en landswye eenvormigheid en sekerheid in die hand werk. Hierbenewens neem dit die historiese wanbelanse en die belastinglas op armes in ag.

VRAAG 2: Wat is die doel van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting?

- Om Munisipaliteite se magte om eiendomsbelasting te hef, te reguleer.
- Om te verseker dat die Munisipaliteite 'n regverdige en deursigtige stelsel van vrystelling, verminderings en kortings daarstel d.m.v. Munisipale verordeninge en beleid.
- Om voorsiening te maak vir 'n regverdige waardasie van u eiendom.
- Om voorsiening te maak vir 'n stelsel van beswaar en appél ten opsigte van markwaardasies.
- Om te verseker dat almal belas word op 'n regverdige en bekostigbare wyse.

VRAAG 3: Wat is die belangrikste kenmerke van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting?

- Eiendomme sal volgens markwaarde gewaardeer word, d.w.s. die prys waarop 'n gewillige koper en gewillige verkoper ooreenkom. Die eenhede van 'n deeltitelkompleks sal afsonderlik gewaardeer word, en elke eienaar sal sy of haar eie eiendombelastingrekening ontvang. Daar sal meer buigsaamheid aan die dag gelê kan word wanneer armes, persone wat om mediese redes uit diens getreë het en pensionarisse wat binne sekere inkomstegroepe ressorteer om kwytskelding aansoek doen, (slegs vir persone wat die betrokke eiendom bewoon, ook nie vir onontwikkelende eiendomme nie) asook wanneer verskillende eiendomskategorieë gewaardeer word.

VRAAG 4: Wat word bedoel met "datum van waardasie"?

- Dit is die datum wat op alle waardasies van toepassing is en word deur die Munisipaliteit bepaal. Die waardes moet markwaarde van eiendomme weerspieël soos dit op daardie datum van toepassing is.Die huidige datum van waardasie is
- **1 Julie 2017**, implementering **1 Julie 2018.**

VRAAG 5: Wat is 'n Waardasie periode?

- Die Wet bepaal dat die Munisipaliteit minstens elke vyf jaar 'n Algemene waardasie moet implementeer. In hierdie waardasie periode van vyf jaar (2018 – 2023) sal daar jaarliks supplementêre waardasies gedoen word.

- Supplementêre waardasies het betrekking op eiendomme waar veranderinge gedurende hierdie vyf jaar periode plaasgevind het of waar 'n eiendom weggelaat is met die algemene waardasie.

Byvoorbeeld:

- Nuwe woonhuis of gebou is op 'n lëe erf gebou. (tydens die Algemene waardasie is die eiendom as onbeboud gewaardeer).
- Halfgeboude gebou is voltooi. (Met die Algemene waardasie is die eiendom as onvoltooid gewaardeer).
- Aanbouings aan 'n gebou (Met die algemene waardasie is die gebou alleen gewaardeer).
- Erf is onderverdeel .
- Erwe wat gekonsolideer is.
- Sonering van die eiendom is verander.
- Nuwe erwe of plase het ontstaan, volgens die her-afbakeningsraad.
- Natuurramp soos 'n vloed of brand.

VRAAG 6: Watter voordeel hou die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting vir my in?

Die Wet verseker dat die waardasie van eiendomme meer regverdig en verstaanbaar is, aangesien dit ooreenstem met die werklike markwaarde tydens die waardasie proses.

WAARDASIES

VRAAG 7: My eiendom is in die afgelope 20 jaar nie verkoop nie, hoe kan die huidige waardasie dan gebasseer wees op verkoop waarde?

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

VRAAG 8: Watter kriteria word gebruik om die waarde van eiendomme te bereken?

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

DEELTITEL EIENDOMME

VRAAG 9: Hoe sal deeltiteleiendomme hanteer word?

- Alle gerigstreerde deeltiteleiendomme moet ingevolge die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting afsonderlik gewaardeer word en 'n afsonderlike eiedomsbelastingrekening moet aan elke geregistreerde eienaar gestuur word, soos alreeds met die 2008 Algemene Waardasie gedoen is.

EIENDOMSBELASTING

VRAAG10 : Waarom is 'n eiendomsbelastingbeleid nodig?

- Ingevolge Artikel 3 van die Wet op Munisipale Eiendomsbelasting word 'n Munisipaliteit verplig om Munisipale regulasies beleid vir Eiendomsbelasting te hê.

VRAAG11 : Waarom word Eiendomsbelasting gehef?

- Munisipaliteite benodig 'n betroubare bron van inkomste sodat hulle basiese dienste kan lewer en hulle taak sodoende verrig. Die inkomste wat deur Eiendomsbelasting gegenereer word, word gebruik om dienste te befonds wat tot voordeel van die hele gemeenskap strek. Dit sluit onder andere in die bou en instandhouding van strate, parke, ontspanningsgeriewe, biblioteke en begraafplase,asook die administrasie van die Munisipaliteit.

VRAAG 12: 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.

VRAAG 13: 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 vermeningvuldig met 'n faktor wat gebasseer word op 'n vasgestelde aantal sent in die rand. Dié faktor word bepaal wanneer die Munisipale begroting oorweeg en goedgekeur word en dit sal wees soos met 1 Julie 2018.

Byvoorbeeld: Waardasie x faktor (c/R) = Bedrag wat betaalbaar is

VRAAG 14: Sal my eiendomsbelasting toeneem?

Eiendomswaardasie vorm die basis waarvolgens eiendombelasting vasgestel word. Die werklike belastingkoers sal eers bepaal word wanneer die Munisipaliteit se begroting vir die betrokke finansiële jaar goedgekeur is. Datum van implementering is 1 Julie 2018.

VRAAG 15: Waarom het ons verskillende eiendomskategorieë?

- Die Wet op Eiendomsbelasting magtig die Munisipaliteit om differesiële tariewe op verskillende eiendomskategorieë te hef. Dit stel munisipaliteite in staat om die belastinglas eweredig te versprei.

  Kyk gerus na die Wet op Eiendomsbelasting, hoofstuk 2, nr 8, vir 'n baie duidelike verduideliking van hierdie tariewe.

VRAAG 16: Waarom val eiendomme in verskillende kategorieë?

- Die Wet op Eiendomsbelasting magtig 'n Munisipaliteit om verskillende kategorieë eienaars te definieer aan wie korting of vrywaring gegee kan word. Behoeftiges en ontvangers van ongeskiktheidtoelae, **mits hulle daarvoor kwalifiseer** sal byvoorbeeld op 'n korting geregtig wees, terwyl sportliggame en liefdadigheids diensorganisasies vrywaring sal ontvang mits hulle aan die beleidskriteria voldoen. (**Sien hoofstuk 2 nr 15 van die Eiendomsbelastingwet)**

VRAAG 17: Hoe en wanneer betaal ek Eiendomsbelasting?

- Eiendomsbelasting kan òf in één bedrag betaal word, voor of op die Augustus betaal datum van die finansiële jaar, òf in maandelikse paaiemente betaal word wat saam met u diensterekening (water en elektrisiteit) aan u gestuur sal word. Inbetalings kan gedoen word by die munispale kantore, EASYPAY en Poskantoor betaalpunte, of deur middel van direkte debietorder of internetoorplasings. U moet skriftelik aansoek doen indien u die Belastingrekening eenmalig op Augustus se betaal datum wil betaal.
- Indien u nie die rekening ontvang het nie, moet u self 'n rekening vanaf die Munisipaliteit aanvra of registreer op die Munisipaliteit se webtuiste waar u enige tyd toegang tot u rekening kan kry. **Die nie-ontvangs van 'n rekening vrywaar die eienaar NIE van betaling van sodanige eiendomsbelasting NIE.** (Sien : Eiendomsbelastingwet, hoofstuk 3, nr 27 (2))

KENNISGEWING VAN WAARDASIE

VRAAG 18: Wanneer sal die waardasielys vrygestel word?

- Daar word beplan om die lys gedurende Februarie 2018 vir openbare ondersoek en besware beskikbaar te stel, maar die publiek sal skriftelik en per media in kennis gestel word wanneer dit beskikbaar sal wees.

VRAAG 19: **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**. Indien u teen vroeg Februarie 2018 nog geen skrywes vanaf die Munisipaliteit ontvang het nie, moet u asseblief navraag doen by die Waardasie Afdeling.**

VRAAG 20: Waar kan ek uitvind wat die waardasie van ander eiendomme is?

- Die waardasielys sal by kantore en biblioteke binne die streek ter insae lê . Dit kan ook op die munisipale webtuiste besigtig word. www.kouga.gov.za

BESWARE EN APPèLLE

VRAAG 21: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. Diè vorm is by die Munisipaliteit verkrygbaar of kan van die Munisipale webtuise afgelaai word**. Indien u geen toegang tot die Internet het nie kan u die Waardasiekantoor skakel en vra dat die vorm vir u gefaks word.**

  Die prosedure is as volg:

  www.kouga.gov.za valuations - 2018 General Valuation– Beswaar of Appèlvorms

VRAAG 22: Hoe teken ek beswaar aan?

- U kan die voorgeskrewe vorm voltooi en per hand by die waardasieafdeling van die munisipaliteit indien. Beswaarnommer sal aan u toegeken word wat as bewys van inhandiging sal dien en ook vir toekomstige verwysing. U kan ook die beswaarvorm per geregistreerde pos stuur, duidelik gemerk op die koevert **VIR AANDAG: MARINDA VAN DER MERWE**, Posbus 21, Jeffreysbaai, 6330, dit faks of Epos, na die nommers en/of adresse op bladsy 2. **Die Munisipaliteit neem geen verantwoordelikheid vir enige ongeregistreerde posstukke wat nie die Waardasie afdeling bereik het nie.**

LET WEL:

GEEN BESWAARVORM SAL AANVAAR WORD WAT NA DIE SLUITINGSDATUM DIE WAARDASIEKANTOOR BEREIK NIE. DIESELFDE GELD VIR E-POS EN FAKSE. SULKE VORMS SAL SUMMIER VERWERP WORD EN DIE EIENAAR SAL DAN AANSOEK VIR KONDONERING MOET DOEN BY DIE PROVINSIALE REGERING. BESWARE SONDER NOMMER SAL ONGELDIG WEES. NOMMERS WORD UITGEREIK MET DIE INDIENING VAN U BESWAAR. SLEGS JEFFREYSBAAI WAARDASIE KANTOOR SAL VORMS ONTVANG EN DIE NODIGE NOMMERS UITREIK.

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 nader met ‘n versoek om redes, op die

voorgeskrewe vorm daarvoor te verskaf. ‘n Diensfooi soos bepaal in die begroting sal saam met die versoek ingedien moet word.

LET WEL:

GEEN“AANSOEK OM REDES” SAL AANVAAR WORD WAT NA DIE SLUITINGSDATUM DAARVAN DIE WAARDASIE KANTOOR BEREIK HET NIE. DIESELFDE GELD VIR E-POS EN FAKSE. SULKE VORMS SAL SUMMIER VERWERP WORD EN DIE EIENAAR SAL DAN AANSOEK VIR KONDONERING MOET DOEN BY DIE PROVINSIALE REGERING.

VRAAG 23: **Wat gebeur indien ek nie met die verduideliking tevrede is nie**?

- U mag teen die waardasie appèlleer. Dit sal deur die Waardasie-appèlraad aangehoor word. Hierdie raad is ‘n tribunaal wat deur die Provinsiale Regering aangestel word.

VRAAG 24:Hoe moet ek te werk gaan om appèl aan te teken?

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

GEEN “AANSOEK OM APPèL” SAL AANVAAR WORD WAT NA DIE SLUITINGSDATUM DAARVAN DIE WAARDASIE KANTOOR BEREIK HET NIE. DIESELFDE GELD VIR E-POS EN FAKSE.SULKE VORMS SAL SUMMIER VERWERP WORD EN DIE EIENAAR SAL DAN AANSOEK VIR KONDONERING MOET DOEN BY DIE PROVINSIALE REGERING

Slegs eienaars wat beswaar aangeteken het teen die waardasie sal toegelaat word om met die appèlproses voort te gaan.

LET WEL:

FISIESE INSPEKSIE VAN EIENDOMME: Sub – paragraaf 45 (2) (a) van die Wet op Eiendomsbelasting, 6 van 2004 beskryf massa waardasies as volg: “Physical inspection of the property to be valued **is optional**; and (b) comparative analytical and other systems and techniques may be used, including aerial photography and computer- assisted mass appraisal systems or techniques, taking into account changes in technology and valuation systems and techniques.”

Dit beteken die volgende: NIE al die eiendomme in die Kouga streek gaan besoek word nie en daar sal van alternatiewelike waardasie metodes gebruik gemaak word.

ALGEMEEN

KOSTE:

- Die Algemene Waardasie van eiendomme is ‘n baie duur proses. **Wanneer ‘n Appèlraad uitspraak lewer, kan dit stellig gelas dat ‘n billike fooi gehef word om die Munisipaliteit gedeeltelik òf ten volle te vergoed indien dit blyk dat die appellant nie ter goeder trou opgetree het nie.**
  Sien : Eiendomsbelasting Wet, Hoofstuk 4 ,seksie 42 (2)

HULP AAN PERSONE WAT NIE KAN LEES NIE 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 Hulptelefoondiens, Wendy Jonkers , by 042 200 8543 in verbinding te tree.

KOPIèREG OP WAARDASIELYSTE EN ANDER DATA:

- Die Munisipaliteit behou die kopièreg voor op alle dokumente wat op waardasielyste betrekking het.

Let Wel:

- Alle korrespondensie aangaande die waardasie proses moet aan die korrekte Waardasie Klerk gerig word om spoedige afhandeling daarvan te verseker.
- Die publiek word versoek om asseblief die Eiendomsbelastingwet, 6 van 2004 as riglyn te bestudeer om vrae en antwoorde op die waardasie proses te verkry. Ook beskikbaar op die webtuiste.

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

MNR. C. DU PLESSIS
Munisipale Bestuurder

AANTEKENINGE

Opgestel deur :	Kouga Munisipaliteit - Waardasie Afdeling
Compiled By :	Kouga Municipality Valuation Department
	Posbus/ PO Box 21
	Jeffreysbaai/ Bay
	6330

CONTACT DETAILS / KONTAK BESONDERHEDE

Inkomste Bestuurder/Income Manager: **Ria van Heerden**
Contact no: 042 200 2125
E-mail: rvanheerden@kouga.gov.za

Ass Rekenmeester /Ass Accountant - Valuations: **Regardt van Vuuren**
Contact no: 042 200 2157
E mail: valuations2@kouga.gov.za
Fax : 086 523 8133

Snr Waardasie Klerk/Snr Valuation Clerk: **Marinda van der Merwe**
Contact no: 042 200 2157
E pos: valuations@kouga.gov.za
Fax : 086 570 2737

Waardasie Klerk/Valuation Clerk: Intern: **Wendy Jonkers**
Contact no: 042 200 8543
E mail: valuations3@kouga.gov.za
Fax : 086 481 4127