



IMPLEMENTERING MUNISIPALE EIENDOMSBELASTING

(WET OP MUNISIPALE EIENDOMSHEFFINGS, WET 6 VAN 2004)

RIGLYNE, TLU SA

Die volgende is die kritiese punte wat aandag moet kry, met die implementering van eiendoms belasting , soos voorgeskryf word in die WET OP MUNISIPALE EIENDOMSHEFFINGS, WET No 6 VAN 2004. Vir meer inligting, sien die aangehegte dokument, met die kruisverwysing, soos aangedui:

1. Registreer as `n belange groep by die betrokke munisipaliteit, om deelname te verseker met die implementering van die vereistes van die betrokke wetgewing (item 4)
2. Alle dokumentasie en gesprekke met die munisipaliteit moet gedokumenteer wees en aflewering moet bevestig word. (item 6)
3. MFMA dokument No 45 stel die vereiste vir die uitvoering van `n impakstudie. Verkry die raadsbesluit ten opsigte van die vereiste en dien `n beswar in indien nie aan die vereiste voldoen is nie (item 8.1.2)
4. Die belasting beleid moet beskikbaar wees, wat riglyne bepaal vir die waardasie van eiendom (item 8.1 en 8.2)
5. Wanneer die waardasie rol beskikbaar gestel word vir beswaar, maak seker dat die waardeerder aan die wetlike vereistes voldoen ten opsigte van registrasie en dat hy die beëdigde verklaring ingedien het soos vereis. Indien nie aan die vereistes voldoen word nie, moet die waardasie rol verwerp word in geheel (item 8.2)

Basiese Riglyne

Munisipale Owerhede; Implementering van Eiendomsbelasting

1. Inleiding

Die doelwit is om die sleutelpunte uit te stip wat aandag moet kry ten opsigte van skakeling/onderhandeling met munisipale owerhede. Die dokument vervang nie alreeds bestaande dokumente wat op grondvlak deur TLU SA lede gebruik word nie, maar is aanvullend tot die dokumente. Die Plaaslike Regering Munisipale Eiendoms Belasting Wet (No 6 van 2004) moet deur alle munisipaliteite geïmplementeer word teen 1 Julie 2009. Die implementering van die wetgewing stel spesifieke eise aan lede. Hierby skep die Munisipale Finansiële Bestuurs Wet (No 56 van 2003) nuwe uitdagings wat op 'n volgehoue basis aandag moet geniet om te verseker dat Munisipaliteite voldoen aan die vereistes soos voorgeskryf is. Ten opsigte van die Nasionale Grondwet asook Wetgewing, is die vertrekpunt dat plaaslike owerhede moet deursigtigheid verseker in hulle optredes deur middel van publieke deelname. Hierdie vereiste wat die wetgewer daargestel het, word nie na gekom nie.

Waar eiendomsbelasting alreeds in plek is en gehê word in terme van Plaaslike Regering Munisipale Eiendoms Belasting Wet (No 6 van 2004), moet die bepalings soos voorgeskryf is in die Munisipale Finansiële Bestuurs Wet (No 56 van 2003) nagekom word. Vir die bestuur van die proses, sien die handleiding; TLU SA Noord – Munisipale Finansiële Bestuurswet Opleiding 2009.

2. TLU SA standpunt ten opsigte van betaling van eiendomsbelasting

TLU SA lede is wetgehoorsame en verantwoordelike burgers van Suid Afrika. Lede ondersteun die betaling van eiendomsbelasting, mits die implementering daarvan prosedurieel korrek uitgevoer word en aan alle wetlike vereistes voldoen. Die basis van betaling deur landbouers sal egter wees in direkte verhouding tot die diens wat vooraf ooreengekom is, wat die plaaslike owerheid aan landbouers sal verskaf in ruil vir betaling.

3. Wetgewing

Dit is krities dat lede in besit is van afskrifte van toepaslike wetgewing. Dit is noodsaaklik dat lede hulself vergewis van die inhoud om effektief teen plaaslike owerhede te kan aksie neem. Die volgende wetgewing is die minimum waarvan afskrifte gehou moet word;

Die Grondwet van Suid Afrika (Wet No 108 van 1998) (GWvSA)

Plaaslike Regering Munisipale Eiendoms Belasting Wet (No 6 van 2004) (PRMEBW)

Munisipale Finansiële Bestuurs Wet (No 56 van 2003) (MFMW)

Munisipale Strukture Wet (No 117 van 1998) (MStW)

Munisipale Sisteem Wet (No 32 van 2000) (MSiW)

Dit is ook aangewese om toegang te verkry na die Nasionale Tesourie Departement wat voortdurend riglyne aan munisipaliteite verskaf wat rigtinggewend is vir die bestuur van die finansiële aspekte van die munisipaliteit
(sien web-tuiste; www.treasury.gov.za/legislation/mfma)

4. Belanghebbende Party

Dit is absoluut noodsaaklik om formeel as 'n belanghebbende party te registreer by die munisipaliteit. Die registrasie verseker dat u nie uitgesluit kan word by enige

konsultasie proses wat die munisipaliteit beoog of wat hy verplig is om uit te voer (sien aanhangsel 1 vir 'n tipiese dokument wat gebruik kan word). Hierdie is die eerste taak wat moet plaasvind om betrokkenheid te verseker.

5. Kennisgewings van die Plaaslike Owerheid

Deurdat publieke deelname die sleutelrol speel in die besluitnemings proses, gebruik die munisipaliteit advertensies in die plaaslike media, onder andere, om die verpligting na te kom. Alle advertensies van die munisipaliteit moet nagegaan word en moet op gereageer word. Dit is egter ook uiters belangrik om die datum van die publikasie van die advertensie na te gaan en om verseker dat billike tyd toegelaat word vir optrede en insette. As aan hierdie vereiste nie voldoen word nie, moet 'n beswaar skriftelik ingedien word. Dit moet in gedagte gehou word dat stilswye, is goedkeuring.

Wetgewing vereis dat alvorens die Munisipale Raad enige besluit mag neem, die insette wat die publiek ingehandig het in sake die item onder bespreking oorweeg moet word. Die insette moet bespreek en oorweeg word, alvorens 'n besluit geneem mag word.. Vir meer inligting sien die volgende hoër hof uitspraak;

High Court ruling between Dinokeng Property Owners Association and Nokeng TSA Taamane Local Municipality, case No 37137/2005

6. Dokumente wat by die munisipaliteit in gedien word

Dit is uiters belangrik om van alle dokumente wat aan die munisipaliteit gestuur word, 'n afskrif te maak en te bewaar. Dit is ook raadsaam om aflewering per hand te doen of per geregistreerde pos. Dokumente het die geneigdheid om te verdwyn binne die munisipale sisteem. Op die dokument moet duidelik deur 'n verantwoordelike beampte van die munisipaliteit die volgende minimum inligting aangebring word: die naam van die persoon wat dit ontvang het, datum, tyd en bevestiging van ontvangs. 'n Afskrif van die dokument moet bewaar word vir eie gebruik

7. Notules van Vergaderings

Van alle vergaderings, ongeag die doelwit daarvan, moet notules gehou word. Die korrektheid van die notules moet so spoedig moontlik op skrif bevestig word. Dit word ook aanbeveel dat 'n bandopname van die vergadering gemaak word. Waar lede 'n vergadering bywoon, bevestig dat deelname geskiet sonder benadeling van regte. Daar moet op aangedring word dat tydens besluitneming, die notule die insette en besware van die minderheid partye sal aandui.

8. Implementering van die vereistes van die Plaaslike Regering Munisipale Eiendoms Belasting Wet (No 6 van 2004)

Die wet maak voorsiening vir die uitbreiding van belasting pligtigheid na landbougrond en moet nie later as 1 Julie 2009 deur alle plaaslike owerhede geïmplementeer word. Die basis van aanslag vir belasting doeleindes is die markwaarde van die eiendom. Die twee kritiese vereistes wat in plek moet wees alvorens belasting gehef kan word is die goedkeuring van 'n Belasting Beleid en die waardasie rol van al die eiendomme binne die juridiese gebied van die plaaslike owerheid.

8.1 Belasting Beleid

Die doelwit van die dokument, wat jaarliks hersien moet word, is om die reëls in plek te plaas ten opsigte van die basis waarop grondbelasting bereken sal word. Dit dien ook as riglyn vir die Waardeerder wat die eiendom se waardasies moet uitvoer. In die opstel en goedkeuring van die dokument moet veral gelet word op die volgende. Die proses maak voorsiening vir die opstel en publieke konsultasie van die belasting beleid, voor die waardasie rol opgestel kan word.

8.1.1 Algemene Riglyne

- Dit moet voldoen aan die minimum vereistes soos aangedui is in die dokument; Local Government: Municipal Property Rates Act, No 6 of 2004, General Guidelines
- Alvorens die beleid goedgekeur kan word, moet insette deur die gemeenskap gelewer word en konsultasie moet plaasvind soos voorgeskryf word in Hoofstuk 4 van die Wet op Munisipale Sisteme
- Die dokument moet aandui die basis van berekening van eiendom belasting vrystellings, kortings en rabatte wat sal geld vir die belasting jaar
- Die basis wat toegepas sal word met die infasering van eiendoms belasting vir eerste toetrededers (wat op Landbou van toepassing is)
- Daar moet gelet word dat die belasting beleid nie geïmplementeer kan word, sonder die afhandeling en goedkeuring van die waardasie rol nie. (art 3(2) van die PREBW)
- Die waardasie rol en die belasting beleid moet tesame met die munisipale begroting aan die munisipale raad voorgelê word vir goedkeuring (art 3(2) van PREBW)
- Die Munisipale raad is verplig om nie minder as 30 dae voor die aanvang van die nuwe begrotingsjaar, die begroting goed te keur (art 24 van MFBW). Die gevolge van hierdie vereiste is dat indien die waardasie rol nie teen 31 Mei goedgekeur is nie, kan die begroting nie geïmplementeer word nie.

8.1.2 Riglyne, Nasionale Tesourie Departement

Die omsendbrief, uitgevaardig deur die Nasionale Tesourie Departement, MFMA No 45 vereis van munisipaliteite om 'n ekonomiese impakstudie uit te voer, waarvan 'n afskrif aan die Departement voorsien moet word, op alle landbougrond. Die taak moet uitgevoer word voordat belasting op landbougrond gehef kan word. Munisipaliteite in die algemeen versuim om aan die vereiste te voldoen. Die volgende moet op gelet word ten opsigte van die riglyn;

- Die GWvSA, artikel 229(2) (a) asook die PREBW , artikel 16(1) bepaal dat belasting nie ingestel kan word indien die beoogde belasting nasionale ekonomiese beleid, ekonomiese aktiviteit oor sy grense, die nasionale mobiliteit van goedere, dienste, kapitaal en arbeid onredelik of materieel beïnvloed.
- Om aan die vereistes soos bo gestel is te voldoen, kan dit slegs plaasvind deur die uitvoer van 'n ekonomiese impakstudie
- In terme van artikel 168(3) van die MFBW bepaal dat geen riglyn wat uitgevaardig is van toepassing is , indien die Munisipale Raad die implementering goedgekeur het nie.

- In die algemeen gebruik munisipaliteite hierdie verweer soos voorsien word in artikel 168(3) van die MFBW dat die studie nie uitgevoer word nie.
- Die teenoorgestelde geld ook tydens onderhandeling dat die Munisipaliteit 'n bewys moet lewer dat daar 'n besluit deur die Munisipale Raad geneem is, ten opsigte van die instruksie van die Nasionale Tesourie om nie die impakstudie uit te voer nie. Bewys hiervan moet gelewer word deur 'n afskrif van 'n raadsbesluit

Die vertrek punt van TLU SA is dat voordat 'n ooreenkoms bereik kan word ten opsigte van die betaling van eiendomsbelasting, aan die vereistes van GWvSA (artikel 229(2) en artikel 16(1) van die PREBW voldoen moet word.

8.1.3 Moontlike knelpunte wat aandag moet geniet

Die volgende is knelpunte wat in die algemeen voorkom, met die goedkeuring van die ;

- Openbare vergaderings vind nie plaas om insette te verkry van die publiek nie. Die gemeenskap moet die vereistes soos in Hoofstuk 4 van die MSW afdwing, wat duidelik die konsultasie proses aanspreek.
- Die volgende hof uitsprake spreek die gebrek aan konsultasie aan, en kan gebruik word teen die munisipaliteit :
 - 1 *Chairman's Association vs. Minister of Arts and Culture, case no 25/2006*
 - 2 *Matatiele Municipality vs. President of South Africa, case no CCT 73/05*
 - 3 *Doctors for Life International vs. Speaker of the National Assembly, case no CCT12/05*
- Daar moet gelet word dat die definisie vir "Landbou" soos in die MREBW wildboerdery en eko-toerisme nie definieer as Landbou nie. Die het tot gevolg dat as die beginsel toegepas word, hierdie eienaars uitgesluit is ten opsigte van kortings vir dienste nie gelewer deur die munisipaliteit. Hierdie reëling het 'n aansienlik impak op hierdie bedryf.
- Die waardeerder word gelei deur die belastingbeleid om waardasies van eiendom te kan uitvoer. Daar moet bepaal word of die waardasies uitgevoer is volgens die bepalinge van die belastingbeleid.
- Die duidelike riglyn, en soos vasgevat in die regulasies, is dat die verhouding van die belastingtarief van landbougrond nie meer mag wees as 25% van die van residensiële eiendom nie.
- In die Local Government: Municipal Property Rates Act, No 6 of 2004, General Guidelines word riglyne voorgestel vir kortings wat moontlik van toepassing kan wees op die Landbou sektor. Hierdie is slegs riglyne en moet verseker word dat die kortings wat in die belastingbeleid gereflekteer word, haalbaar, prakties en realisties is.
- Die belastingbeleid moet op die webwerf van die munisipaliteit geplaas word en moet met die hulp van 'n ordonnansie wat in die provinsiale koerant gepubliseer is bekragtig word vir implementering. Die beleid moet deur die Munisipale Raad goedgekeur word vir implementering.

8.2 Waardasie van eiendom

Die basis van berekening van die betaling van eiendomsbelasting is gebaseer op die somtotaal van die eiendomme geregistreer op die waardasierol. Die belastingbeleid moet beskikbaar wees wat die waardeerder riglyne bied wat sal geld tydens die waardasieproses. Die volgende moet in gedagte gehou word ten opsigte van waardasie van eiendom (Sien PREBW).

- Die waardeerder moet geregistreer wees as 'n professionele waardeerder by die verwante registrasie owerheid (art 39)
- 'n Beëdigde verklaring moet ingedien word deur die waardeerder ten opsigte van die waardasie wat uitgevoer moet word (art 40)
- Die waardasie van eiendom is gebaseer op die markwaarde van die eiendom, bepaal deur die beginsel van gewillige koper en gewillige verkoper en mag nie gewaardeer word meer as twaalf maande voor implementering van eiendomsbelasting in terme van MREBW (art 46 en 31)
- Die wet laat toe dat massa waardasie tegnieke gebruik kan word vir die bepaling van die waarde van eiendom en is dit nie 'n vooraf vereiste vir die waardeerder om 'n fisiese besoek aan die eiendom te bring om die waarde te bepaal nie. (art 45)
- Nadat die voorlopige waardasierol beskikbaar gestel is vir inspeksie en besware, moet verseker word dat die waarde aan 'n eiendom toegeken, vergelykbaar is met soortgelyke eiendom binne dieselfde munisipale gebied. Met vergelyking van markwaarde, moet die waardasie van 'n eiendom ook met soortgelyke eiendom vergelyk word, van aanliggende munisipale gebiede om die toepaslikheid van die waardasie te bepaal
- Die waardasie mag nie meer as 12 maande voor implementering van die eiendomsbelasting plaasvind nie (art 31)
- Aandag moet gegee word aan die korrektheid van die inligting wat op die voorlopige waardasierol aangedui is. Dit sluit in die markwaarde, eienaarskap, grootte van die eiendom en onderverdelings.
- Wanneer 'n beswaar ingedien word, doen dit in duplikaat en behou 'n afskif wat inhandiging bevestig. Die dokument het die neiging om verlore te raak by die munisipaliteit.
- Daar moet verseker word dat met die aanstel van die waardeerder die Munisipaliteit die tender prosedures nagekom het en dat die waardeerder gekwalifiseer is soos voorgeskryf is in die wet (art 39)
- Die korrektheid van die waardasierol moet aangeval word met feitelike inligting. Indien die foute substansieel is, moet die rol verwerp word. Dit het tot gevolg dat die belasting nie gehef kan word soos voorsien word in terme van MREBW nie
- Grondeienaars moet skriftelik ingelig word van die waardasie van sy eiendom en aandui die periode waarbinne besware teen die waardasie ingedien moet word. Die beskikbaarheid van die voorlopige waardasierol moet ook in die plaaslike media aangedui word.. Die kennis periode moet nie minder as dertig dae wees vir die indien van besware (art 49 en 50) nie.
- Die waardeerder moet skriftelik terugvoering gee waar 'n beswaar ingedien is ten opsigte van die waardasie van 'n eiendom, soos gereflekteer is op die voorlopige waardasierol (Art 51)
- Dit moet gelet word dat die waardasierol in plek is vir vier jaar, waarna dit hersien moet word.

- Die waardasies moet uitgevoer word soos voorgeskryf is in die Belasting Beleid

9. Toegang tot inligting en publieke deelname

Munisipale Wetgewing asook die Grondwet maak voorsiening vir 'n deursigtige proses en publieke deelname in alle munisipale aangeleenthede. Die volgende wetgewing adresseer hierdie reg wat gevestig is in die gemeenskap;

9.1 Nasionale Grondwet No 108 van 1996:

- Artikel 32 Elke persoon se grondwetlike reg tot inligting
- Artikel 33 Elke persoon se reg op administratiewe handeling wat wetlik korrek, redelik/billik en prosedureel reverdig is.
- Artikel 1 Wat onder andere die beginsels van verantwoordingspligtheid, 'n responsiewe ingesteldheid, en openheid te verseker.
- Artikel 152 Spesifiek subartikel (1)(a) en (1)(e); om demokratiese en verantwoordingspligtige regering vir plaaslike gemeenskappe te voorsien; asook die betrokkenheid van gemeenskappe en gemeenskapsorganisasies in plaaslik regeringsaangeleenthede aan te moedig.
- Artikel 153 Spesifiek subartikel (a) wat bepaal dat onder andere die munisipaliteit in sy beplanning, begroting en administrasie voorrang verleen aan die behoeftes van die gemeenskap
- Artikel 195 spesifiek subartikel (1)(a), (b), (d), (e) en (f); Al hierdie bepalinge lê die grondwetlike basis vir die beginsel van "deelnemende regering" neer wat soos 'n goue draad deur latere Munisipale wetgewing loop

9.2 Die "Promotion of Access to Information Act , No 2 van 2000" spesifiek artikel 11 gee uitvoering aan artikel 32 van die Nasionale Grondwet.

9.3 Die "Promotion of Administrative Justice Act, No 3 van 2000" Artikel 3 en 4 gee uitvoering aan artikel 33 van Nasionale Grondwet.

9.4 Die Munispale Stelsels Wet, No 32 van 2000

- Artikel 4(2)(c): Plig van munisipaliteit om deelname van plaaslike gemeenskap aan te moedig.
- Artikel 4(2)(e): Plig van munisipaliteit om te konsulteer met gemeenskap.
- Artikel 5: Regte en pligte van plaaslike gemeenskap. Let veral op art 5(1)(a) – (d)

Die hele Hoofstuk 4, maar veral

- Artikel 16 (1)(a) en (b): Munisipaliteite moet kultuur van deelname skep, asook omstandighede wat deelname moontlik maak vir plaaslike gemeenskap
- Artikel 17(2)(e): Munisipaliteite het plig om terug te rapporteer aan plaaslike gemeenskap ten opsigte van enige petisie, beswaar of konsultasie proses.

Hoofstuk 7

Artikel 51(1)(a)-(m): Subartikel (e)(ii) verwys na spesifiek na die Munisipaliteit se plig om samewerking, koördinerende en kommunikasie met plaaslike gemeenskap te fasiliteer.

Hoofstuk 8

Artikel 73: Verwys terug na die Nasionale Grondwet en o.a. die Munisipaliteit se plig om om te sien na die behoeftes van die plaaslike gemeenskap

Artikel 74: Handel oor die tariefbeleid wat elke Munisipaliteit moet hê

Artikel 75: Daar moet munisipale ordonnansies (by-laws) in plek wees om uitvoering aan bogenoemde te gee.

9.5 Die Munisipale Strukture Wet 117 van 1998

Artikel 19(1) tot (3) – bevestig artikel 152 van die Grondwet en verwys na behoeftes van die gemeenskap

9.6 Die Finansiële Bestuurswet No 56 van 2003

Artikel 22 en 23 verwys na die proses wat volgens Hoofstuk 4 van wet No 32 van 2000 gevolg moet word ten opsigte van gemeenskaps deelname aan die begrotingsproses.

10. Partye wat moet deelneem aan die kommunikasie proses

Die bepalings van artikel 152(1) van die Nasionale Grondwet omskryf die partye wat betrokke is by die konsultasie proses naamlik;

- Artikel 152(1) Die oogmerke van plaaslike regering is;
 - (a) om demokratiese en verantwoordingspligtige regering vir plaaslike gemeenskappe te voorsien
 - e) om die betrokkenheid van gemeenskappe en gemeenskapsorganisasies in plaaslike regeringsaangeleenthede aan te moedig.

Hierdie omskrywing word verder uitgespel in artikel 195(1) vir die partye wat betrokke moet wees;

(d) Dienste moet onpartydig, regverdig, op billike grondslag en sonder vooroordeel gelever word.

(e) Aandag moet aan mense se behoeftes gegee word, en die publiek moet aangemoedig word om aan beleidsvorming deel te neem.

Hier word gefokus op die deelname van die mense en die publiek, en publiek sluit in per definisie die volgende: Individue, Gemeenskappe, Gemeenskaps Organisasies (lees in Belangegroep) en die publiek.

11. Redes wat aangevoer word vir betaling van eiendomsbelasting

Landbougrond eienaars sal tydens die onderhandelings gereeld met die volgende stelling gekonfronteer word;

“Boere gebruik die munisipale geriewe op ’n gereelde basis en moet dus bydra vir die reg/voorreg van gebruik. Die geriewe soos die paaie in die dorp, parke, biblioteek, begraafplaas, wat die munisipaliteit moet instand hou”

Die verweer van Landbou ten opsigte van die argumente is as volg;

- Elke landbouer in sy eie reg is 'n belastingbetaler in sy persoonlike hoedanigheid
- Persoonlike sowel as besigheidsbelasting word aan die fiskus betaal jaarliks
- Vanuit die Staatskas befonds die fiskus munisipaliteite op 'n jaarlikse basis. Landbouers dra by ook tot die fondse.
- Die befondsing vanaf die fiskus betaal vir infrastruktuur ontwikkeling (MIG funding) en maak ook voorsiening vir fondse wat soos die Raad besluit het (discretionary funding) aangewend kan word asook fondse wat op voorgeskrewe basis (non-discretionary funding) aangewend kan word.
- Die befondsing uit die Staatskas in vele Munisipaliteite is aansienlik meer as die wat uit eiendomsbelasting ontvang word
- Deur middel van persoonlike en besigheidsbelasting word via die fiskus betaal vir die gebruik van munisipale geriewe deur Landbou.

Voorbeeld : Registrasie as Belangegroep

Municipal Manager

Dorp

Date; 11 May 2006

For attention: The Municipal Manager:

Dear Sir,

**RE: IMPLEMENTATION OF THE LOCAL GOVERNMENT: MUNICIPAL
PROPERTY RATES ACT, NO 6 OF 2004**

Your kind attention is drawn to the following provisions:

1. The Constitution of South Africa, act 108 of 1996, section 32(1) Access to information.
2. Local Government: Municipal Systems Act, act 32 of 2000.
 - Section 4(c)
 - Section 16
 - Section 17
 - Section 77(a),(b)
3. Local Government: Municipal Property Rates Act, act 6 of 2000
 - Section 4
 - Section 16(3)(a)

....., a member of Transvaal Agriculture Union, in accordance with the above mentioned legislation, hereby inform your office of our intention to act as a local recognized community organization and important stakeholder, according to the Municipal Systems Act, in the forthcoming process as outlined in the Municipal Property Rates Act. We will participate on behalf of our members. Your office is therefore requested to add our details to your list of stakeholders.

We are looking forward to the discussions during the prescribed consultative sessions on all the steps during the implementation of this act.

You are also informed hereby to ensure effective participation from ourselves that meetings will not be attended if less than seven calendar days notice are given of such meeting requiring our participation. The same arrangement shall also apply to the submission of documentation to participants be considered at such meeting.

Hope you find this in order.

Yours faithfully

Chairman

18/10/2016,