



Nieuwsbrief

Heeft u de vermindering van onroerende voorheffing voor uw leegstaande woning of bedrijfspand al aangevraagd?

**forv/s
mazars**

Contents

Recuperatie van OV bij improductiviteit	3
Over welke woningen of bedrijfsruimten gaat het?	4
Enkel bij onvrijwillige improductiviteit terugbetaling OV	4
Hoelang moet de woning of bedrijfsruimte leegstaan?	4
Wie kan een bezwaar indienen?	5

Indien u eigenaar bent van een kantoor, een loods, een woning (of enig ander onroerend goed) in het Vlaams Gewest dat gedeeltelijk leegstaand was in 2024, dan kan u mogelijks een deel van de betaalde onroerende voorheffing ("OV") recupereren. U moet hiervoor ten laatste op 31 maart 2025 een verzoek indienen om een (proportionele) terugbetaling te bekomen in 2025.

Recuperatie van OV bij improductiviteit

Als u een woning of een bedrijfsruimte bezit in Vlaanderen dat voor een bepaalde periode in 2024 leegstaat en geen inkomsten opbrengt, betekent dit dat de woning of de bedrijfsruimte "**onvrijwillig improductief**" is geweest.

De Vlaamse Belastingdienst kan dan een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor 2024 toekennen in verhouding tot het aantal maanden dat de improductiviteit heeft geduurd, mits indiening van een gemotiveerd verzoek per 31 maart 2025. U moet voor elk jaar een aparte aanvraag indienen.

Voorbeeld: Uw vennootschap heeft een kantoor dat onverhuurd is en geen huurinkomsten heeft gegenereerd van 1 maart 2024 t.e.m. 30 juni 2024. Er is dus een leegstand ("improductiviteit") gedurende 4 maanden. De vennootschap ontvangt het aanslagbiljet OV (meestal wordt dit verstuurd in juni) en dient € 30.000 OV te betalen voor 2024. In dat geval kan u een vermindering bekomen ten belope van 120/360 dagen. Hiertoe moet de vennootschap een gemotiveerd bezwaarschrift indienen per 31 maart 2025. Bij een positieve beslissing ontvangt uw vennootschap een terugbetaling, reeds te verwachten eind 2025, van € 10.000 ($120/360 \times € 30.000$).



Over welke woningen of bedrijfsruimten gaat het?

U kan deze proportionele vermindering enkel aanvragen voor **niet-gemeubileerde onroerende goederen**. Gronden en gemeubileerde woningen of bedrijfsruimten vallen buiten deze toepassing.

U kan geen proportionele vermindering bekomen voor gebouwen die u als eigenaar vrijwillig niet gebruikt. U moet dus kunnen bewijzen dat het gebouw ofwel te huur werd aangeboden ofwel in niet-verhuurbare toestand verkeerde.

Deze vermindering geldt enkel voor woningen of bedrijfsruimten gelegen in het **Vlaams Gewest**.

U kan ook een vermindering aanvragen voor een bedrijfsruimte of een woning gelegen in het **Waals Gewest**. Daarvoor moet u een bezwaarschrift indienen binnen 6 maanden na ontvangst van het aanslagbiljet en moet de woning of het bedrijfspand 6 maand hebben leeg gestaan leegstaan (dit is het dubbel van Vlaanderen) in 2024.

Indien u een onroerend goed bezit in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, kan u geen vermindering aanvragen van OV wegens onvrijwillige improductiviteit.

Enkel bij onvrijwillige improductiviteit terugbetaling OV

Om een proportionele vermindering (terugbetaling) van OV voor 2024 te kunnen bekomen, moet je aantonen dat het pand of de woning improductief was. Daarnaast moet je kunnen bewijzen die improductiviteit onvrijwillig is. De meest **frequente toepassingsgevallen** die de administratie in de praktijk wenst te bekomen, zijn de volgende:

- **Leegstand:** via een overzicht van verbruik water, gas en elektriciteit voor de volledige periode van improductiviteit of een attest van de burgemeester, politie of andere officiële instantie waaruit de leegstand blijkt;
- **Afbraak:** via een kadastreraangifte 43B of een document met de begin- en einddatum van de afbraak, een factuur van de afbraakwerken of gedateerde foto's van de afbraak;
- **Verbouwingen:** Vermelding van begin- en einddatum van de werken, facturen / foto's van de uitgevoerde werken;
- **Tehur- of tekoopstelling:** (e-mail) correspondentie met vastgoedmakelaars waaruit blijkt dat het onroerend goed in 2024 is te huur/te koop aangeboden, vermelding op (immo)websites, overige vormen van publiciteit;
- **Lopende rechtszaak of gerechtelijke procedure:** via een vonnis;
- **Bodemverontreiniging:** bijvoorbeeld door middel van het voorleggen van het oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.
- **Vernieling:** Indien een logistiek pand volledig of gedeeltelijk (25% van KI) werd vernield door een ramp, bijvoorbeeld brand.

Hoelang moet de woning of bedrijfsruimte leegstaan?

Het niet-gemeubileerde gebouw moet gedurende **minstens 90 dagen** in 2024 volledig improductief geweest zijn. Deze 90 dagen hoeven niet aaneensluitend te zijn. Je moet alle perioden van volledige niet-ingebruikneming en improductiviteit in 2024 optellen om te bepalen of het totaal minimaal 90 dagen bedraagt.

Er kan in principe geen proportionele vermindering worden verleend indien het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen (om aanhoudende leegstand en verkrotting tegen te

gaan). Men kan afwijken van deze maximumtermijn van twaalf maanden, indien wordt aangetoond dat de leegstand en de improductiviteit te wijten is aan redenen onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.

Wie kan een bezwaar indienen?

De belastingplichtige dient een bezwaarschrift in te dienen bij de Vlaamse Belastingdienst. Meestal is belastingplichtige hij die **op 1 januari (volle) eigenaar** is van het onroerend goed. In sommige gevallen zal dit de vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachthouder of de houder van het woonrecht zijn.

Als u van mening bent dat u of uw onderneming in aanmerking te komen voor deze vermindering van onroerende voorheffing kan u een **gemotiveerd bezwaar** indienen tegen het aanslagbiljet bij de Vlaamse Belastingdienst. Het is belangrijk dat de ingekohierde onroerende voorheffing eerst betaald is, alvorens het bezwaar wordt behandeld.

Onze praktijkervaring leert dat het cruciaal is om de improductiviteit en in het bijzonder het onvrijwillig karakter daarvan, omstandig te motiveren. Het is ook aan te bevelen steeds vragen om gehoord te worden.

Een positief antwoord op uw bezwaarschrift kan enkele maanden in beslag nemen. Over het algemeen kan u een **proportionele terugbetaling in 2025** verwachten van de OV voor het jaar 2024.



Contact



Vincent Kersschot
Tax Manager
vincent.kersschot@forvismazars.com



Joeri De Ceuleneire
Tax Partner
joeri.deceuleneire@forvismazars.com

Forvis Mazars Group SC is an independent member of Forvis Mazars Global, a leading professional services network. Operating as an internationally integrated partnership in over 100 countries and territories, Forvis Mazars Group specialises in audit, tax and advisory services. The partnership draws on the expertise and cultural understanding of over 40,000 professionals across the globe to assist clients of all sizes at every stage in their development.

Visit forvismazars.com/be to learn more