



Nieuwsalert

Heeft uw pand in 2025 (gedeeltelijk) leeggestaan?
Dan laat u mogelijk een terugbetaling van onroerende
voorheffing liggen.

Bent u eigenaar van een woning, kantoor of bedrijfspand in Vlaanderen dat in 2025 (gedeeltelijk) leegstond?

Dan maakt u mogelijk recht op een terugbetaling van uw onroerende voorheffing - maar enkel als u **vóór 31 maart 2026** een gemotiveerd verzoek indient.

Recuperatie van OV bij improductiviteit

Als u een woning of een bedrijfsruimte bezit in Vlaanderen dat gedurende een bepaalde periode in 2025 leegstaat en geen inkomsten opbrengt, kan deze als **improductief** worden beschouwd. Voor een proportionele vermindering moet bovendien worden aangetoond dat deze improductiviteit **onvrijwillig** is.

De Vlaamse Belastingdienst kan vervolgens een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor 2025 toekennen in verhouding tot het aantal maanden dat de improductiviteit heeft geduurd, mits indiening van een gemotiveerd verzoek per 31 maart 2026. U moet elk jaar een aparte aanvraag indienen.

***Voorbeeld:** Uw vennootschap heeft een kantoor dat onverhuurd is gebleven en geen huurinkomsten heeft gegenereerd van 1 maart 2025 t.e.m. 30 juni 2025. Er is dus 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 het volledig refertejaar 2025. In dat geval kan u een vermindering bekomen voor 4 maanden improductiviteit. Hiertoe moet de vennootschap een gemotiveerd bezwaarschrift indienen per 31 maart 2026. Bij een positieve beslissing ontvangt uw vennootschap een terugbetaling, reeds te verwachten eind 2026, van € 10,000 (in verhouding tot 4 maanden improductiviteit op jaarbasis).*

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 kom niet in aanmerking.

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. De leegstandsvereisten en aanvraagprocedure verschillen van Vlaanderen.

Indien u een onroerend goed bezit in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, bestaat er geen vergelijkbare proportionele vermindering wegens improductiviteit, anders dan in het Vlaams en het Waals Gewest.

Enkel bij onvrijwillige improductiviteit terugbetaling OV

Om een proportionele vermindering (terugbetaling) van OV voor 2025 te kunnen bekomen, moet u aantonen dat het pand of de woning improductief was. Daarnaast moet je kunnen bewijzen dat die improductiviteit onvrijwillig is. De meest frequente toepassingsvereisten, die de administratie in de praktijk hanteert¹, 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. Bezwaarschriften o.b.v. leegstand omvat 80% van onze praktijk.
- **Afbraak:** via een kadastraangifte 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;

1 [Proportionele vermindering van de onroerende voorheffing | Vlaanderen.be](#)

- **Te huur- of te koopstelling:** (e-mail) correspondentie met vastgoedmakelaars waaruit blijkt dat het onroerend goed in 2025 is te huur / te koop aangeboden, vermelding op (immo)websites, overige vormen van publiciteit;
- **Lopende rechtszaak of gerechtelijke procedure:** via een vonnis;
- **Bodemverontreiniging:** via facturen uitgevoerde sanering, resultaten en verslagen 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 2025 volledig improductief geweest zijn. Deze 90 dagen hoeven niet aaneensluitend te zijn. U dient alle perioden van volledige niet-ingebruikneming en improductiviteit in 2025 op te tellen 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 de 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 woon- of gebruiksrecht zijn.

Als u van mening bent dat u of uw onderneming in aanmerking komt voor deze vermindering 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 bezwaarschrift wordt behandeld.

Onze praktijkervaring leert dat het cruciaal is om de improductiviteit en in het bijzonder het onvrijwillig karakter daarvan, omstandig te motiveren. Daarnaast is het ook aan te bevelen steeds te vragen om bij de behandeling van het bezwaar gehoord te worden om eventueel aanvullende verduidelijkingen te verschaffen of vragen te beantwoorden.

Een positief antwoord op uw bezwaarschrift kan enkele maanden in beslag nemen. Over het algemeen kan u de **proportionele terugbetaling in 2026** verwachten van de OV voor het jaar 2025.



Contacts



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.

Forvis Mazars in Belgium is an independent member firm of Forvis Mazars Group SC.

Visit forvismazars.com/be to learn more.

**forvis
mazars**