



Vermindering onroerende voorheffing wegens improductiviteit

nieuws

Nieuws: tax, Nieuws: finance, legal, profit,

01 april 2021

We zijn helaas nog niet onmiddellijk van het coronavirus verlost. Cafés en restaurants moeten voorlopig nog even hun deuren dichthouden. Maar ook andere bedrijven zien (een deel van) hun panden al enige tijd leegstaan. De overheid nam reeds verscheidene steunmaatregelen om de financiële schade ietwat te beperken. Maar een reeds bestaande maatregel zit vaak in de vergeethoek: de proportionele vermindering wegens improductiviteit.

Onroerende voorheffing

Wie op 1 januari de eigenaar (of vruchtgebruiker of opstalhouder) is van een onroerend goed in Vlaanderen, is in principe onroerende voorheffing verschuldigd. Deze onroerende voorheffing is berekend op basis van het kadastraal inkomen (KI), zijnde een fictief inkomen, van het onroerend goed.

Wanneer het onroerend goed echter enige tijd leegstaat én geen inkomsten opbrengt – en dus improductief is – kan men een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing aanvragen, mits bepaalde voorwaarden.

De vermindering van de onroerende voorheffing hangt af van de duur van de improductiviteit en de omvang ervan.

Voorwaarden proportionele vermindering

a. Niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed

In de eerste plaats moet het gaan om een niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed. Dit betekent dat gemeubelde gebouwen of ongebouwde onroerende goederen (zoals gronden) dus niet in aanmerking komen voor een proportionele vermindering.

Valt een gemeubeld café dan uit de boot? Nee, indien er zich in gebouwen voor industriële, ambachtelijke of handelsdoeleinden machines, werktuigen of andere roerende voorwerpen bevinden die rechtstreeks verband houden met de stilgelegde exploitatie, vormt dit geen

beletsel, voor zover aan de andere voorwaarden voldaan is.

b. Minstens 90 dagen

Verder moet de improductiviteit van het onroerend goed gedurende het aanslagjaar van 1 januari tot 31 december minstens 90 dagen geduurd hebben. De periode van 90 dagen hoeft niet aaneensluitend te zijn. Gelet op de 2 lockdowns tijdens het inkomstenjaar 2020, zou deze voorwaarde ook geen probleem mogen zijn.

Wanneer de improductiviteit maximum 12 opeenvolgende maanden bedraagt, is het voldoende dat u aantoonst dat het onroerend goed heeft leeggestaan en improductief was. Dit kan bijvoorbeeld ook als volgt bewezen worden:

- overzicht van verbruik van water, gas en elektriciteit dat de volledige periode van improductiviteit aantoonst (historisch overzicht, afrekeningen)
- een attest van de gemeente (dienst bevolking), politie of andere officiële instantie waaruit blijkt dat het onroerend goed leegstaand was gedurende de volledige periode waarvoor de proportionele vermindering gevraagd wordt.

Wanneer de improductiviteit de termijn van 12 maanden echter overschrijdt, kan enkel proportionele vermindering worden toegekend wanneer de improductiviteit onvrijwillig is.

c. Onvrijwillig

De onproductiviteit moet onvrijwillig zijn. De onproductiviteit moet met andere woorden te wijten zijn aan omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Het vrijwillig buiten gebruik laten van een onroerend goed kan geen aanleiding geven tot vermindering van onroerende voorheffing

De beslissing van de overheid om bijvoorbeeld horeca en niet-essentiële winkels te sluiten is ook vanzelfsprekend een 'onvrijwillige' onproductiviteit.

Procedure

De aanvraag tot proportionele vermindering wegens improductiviteit kan u aanvragen per brief of online bij de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel). In uw aanvraag motiveert u dat u aan voornoemde voorwaarden voldoet en voegt u de nodige bewijsstukken toe.

U hebt tijd tot 31 maart van het jaar dat volgt op het aanslagjaar waarvoor u een proportionele vermindering aanvraagt. Als u het aanslagbiljet echter ontvangt in een ander jaar dan het jaar waarvoor de aanslag geldt, dan geldt de gewone bezwaartermijn van 3 maanden.

aturnio staat u graag bij in uw contacten met de regionale en de federale belastingdiensten.



Sophie Claeys *senior manager legal*
s.claeys@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio