

Vermindering of vrijstelling onroerende voorheffing

Laatst gewijzigd op 20 okt 2025

Wat houdt de maatregel in

Ook bedrijven kunnen in bepaalde gevallen een vermindering of vrijstelling van de onroerende voorheffing krijgen. Deze maatregel geeft een overzicht van de belangrijkste verminderings.

Improductiviteit leegstaande bedrijfsruimten

Wie eigenaar is van een leegstaande, niet-gemeubileerde bedrijfsruimte (onbebouwde gronden en gemeubelde gebouwen komen dus niet in aanmerking) die geen inkomsten opbrengt, kan in bepaalde situaties een vermindering van de onroerende voorheffing aanvragen.

Belangrijkste voorwaarden

- Het gebouw moet gedurende minstens 90 dagen in de loop van een jaar improductief zijn geweest. Deze 90 dagen of meer moeten vallen in hetzelfde aanslagjaar en moeten niet noodzakelijk opeenvolgend zijn. De vermindering is niet mogelijk als het gebouw in de loop van twee kalenderjaren meer dan 12 maanden niet in gebruik is geweest, zelfs wanneer deze 12 maanden niet aaneensluiten. Deze maximumtermijn geldt niet voor gebouwen die zijn opgenomen in een onteigeningsplan, niet kunnen worden gebruikt ingevolge een ramp, overmacht, niet-afgehandelde erfenisprocedure of verbouwing/renovatie met een sociaal of cultureel doel die uitgevoerd wordt door een sociale woonorganisatie of in opdracht van een overheid.
- Deze improductiviteit moet onvrijwillig zijn. Het is aan de belastingplichtige om de onvrijwilligheid te bewijzen.

Ook indien je eigenaar bent van een bedrijfsruimte die niet gebruikt kan worden doordat ze door een ramp volledig of gedeeltelijk vernield is, kom je voor een dergelijke vermindering in aanmerking.

Aanvraagprocedure

Aanvragen gebeurt door bezwaar in te dienen bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) nadat je het bijhorende aanslagbiljet hebt betaald. Je kan dit aanvragen tot 31 maart van het jaar dat volgt op dat aanslagjaar.

Het is aan de belastingplichtige om de onvrijwilligheid te bewijzen gedurende minsten 90 dagen. Dit kan aan de hand van getuigenissen, facturen van water, gas of elektriciteit, huuraanbiedingen in tijdschriften of op websites, foto's, expertiserapporten, enz.

Zie: [Vlaanderen.be](https://vlaanderen.be) > Verminderings onroerende voorheffing > [Proportionele vermindering van de onroerende voorheffing](#).

Materieel en outillage

Ook voor 'Materieel en outillage' kan er in bepaalde gevallen een vermindering of vrijstelling worden genoten. Dit omvat alle bedrijfsuitrusting (alle toestellen, machines en andere installaties) die gebruikt worden door een nijverheids-, handels- of ambachtsbedrijf.

Nieuw materieel en outillage

Om de economie te stimuleren worden investeringen in nieuw materieel en outillage vrijgesteld van onroerende voorheffing.

De voorwaarden zijn:

- Het kadastraal inkomen (KI) van nieuw materieel en outillage is volledig vrijgesteld, ook als er op dat perceel al materieel en outillage aanwezig was. De vrijstelling geldt dus niet voor tweedehands materieel en outillage.
- Als bijkomende voorwaarde geldt dat de ondernemingen de energiebeleidsvereenkomst die door de Vlaamse Regering werd opgemaakt en die op hen van toepassing is, ondertekend hebben en ze naleven.

Aanvragen gebeurt door bezwaar in te dienen bij de Vlaamse Belastingdienst nadat je het bijhorende aanslagbiljet hebt betaald.

Zie: Vlaanderen.be > Vrijstellingen onroerende voorheffing > [Vrijstelling van de onroerende voorheffing voor nieuw materieel en outillage](#).

Vernieling of inactiviteit van materieel en outillage

Net zoals bij bedrijfsruimten kan er ook voor bedrijfsuitrusting een vrijstelling of vermindering worden toegekend. Een vermindering is mogelijk als er sprake is van een volledige vernieling, of een gedeeltelijke vernieling die minstens 25% van het K.I. van het materieel en de outillage vertegenwoordigt. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het materieel moet in de loop van het aanslagjaar minstens 90 dagen buiten werking zijn gebleven.
- er moet geen 'onvrijwilligheid' worden aangetoond. De inactiviteit moet dus niet noodzakelijk te wijten zijn aan buitengewone gebeurtenissen.
- de maximale periode van 12 maanden voor de inactiviteit van bedrijfsuitrusting is niet van toepassing.

Aanvragen gebeurt door bezwaar in te dienen bij de Vlaamse Belastingdienst nadat je het bijhorende aanslagbiljet hebt betaald. Je kan dit aanvragen tot 31 maart van het jaar dat volgt op dat aanslagjaar.

Zie: Vlaanderen.be > Verminderingen onroerende voorheffing > [Proportionele vermindering van de onroerende voorheffing](#).

Vervanging leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte of woning

Vervanging bedrijfsgebouw

Wie een bedrijfsruimte, die leegstaat of verwaarloosd is, vervangt door één of meerdere nieuwe woningen of bedrijfsruimten, kan een vrijstelling van onroerende voorheffing bekomen voor een periode van vijf jaar. Het bedrag van de vrijstelling wordt beperkt tot € 1.000 per nieuwe woning of € 4.000 voor een nieuwe bedrijfsruimte.

Belangrijkste voorwaarden

- De bedrijfsruimte die je laat slopen moet op de gewestelijke inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten staan.
- De bedrijfsruimte moet worden vervangen door één of meerdere nieuwe woningen of bedrijfsgebouwen.
- Er moet een omgevingsvergunning worden afgeleverd of een meldingsakte worden opgemaakt voor de sloop- en bouwwerken.

Aanvraagprocedure

De vrijstelling moet je aanvragen via een bepaald formulier vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar dat de bedrijfsruimte niet meer opgenomen is op de gewestelijke inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Zie: Vlaanderen.be > Vrijstellingen onroerende voorheffing > [Vrijstelling van onroerende voorheffing na sloop en vervanging van een leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte](#).

Vervanging woning

Wie een woning, die leegstaat of verwaarloosd is, vervangt door één of meerdere nieuwe woningen of bedrijfsruimten, kan een vrijstelling van onroerende voorheffing bekomen voor een periode van vijf jaar. Het bedrag van de vrijstelling wordt beperkt tot € 1.000 per nieuwe woning of € 4.000 voor een nieuwe bedrijfsruimte.

Belangrijkste voorwaarden

- De woning die je laat slopen moet op de gewestelijke inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen staan.
- De woning moet worden vervangen door één of meerdere nieuwe woningen of bedrijfsgebouwen.
- Er moet een omgevingsvergunning worden afgeleverd of een meldingsakte worden opgemaakt voor de sloop- en bouwwerken.

Aanvraagprocedure

De vrijstelling moet je aanvragen via een bepaald formulier vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar dat de woning niet meer opgenomen is op de gewestelijke inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen.

Zie: Vlaanderen.be > Vrijstellingen onroerende voorheffing > [Vrijstelling van onroerende voorheffing na sloop en vervanging van een ongeschikte of onbewoonbare woning](#).

Bijzondere bestemming

Voor sommige onroerende goederen met een bepaalde doelstelling wordt ook een vrijstelling van de onroerende voorheffing verleend.

Belangrijkste voorwaarden

- De doeleinden waarvoor het onroerend goed moet aangewend worden:
 - openbare eredienst;
 - onderwijs;
 - hospitalen, rusthuizen, klinieken, dispensaria;
 - vakantiehuizen voor gepensioneerden;
 - andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen (hiermee wordt bedoeld: soortgelijk aan de in de vorige vier punten expliciet opgesomde categorieën (zoals bijvoorbeeld assistentiewoningen, kinderdagverblijven, maatwerkbedrijven, beschut wonen...)).
- Als een onroerend goed voor meerdere doeleinden aangewend wordt, kan er alleen een vrijstelling toegekend worden voor de delen die voor de opgesomde doeleinden aangewend worden, als die van elkaar afgesplitst kunnen worden. De rest van het onroerend goed zal dan gewoon belast worden.
- Als een onroerend goed niet opgesplitst kan worden, wordt bekeken of dat hoofzakelijk voor het vrijgesteld doel bestemd is. Zo zal [bv. een gezinswoning die ook voor kinderopvang door onthaalouders gebruikt wordt, niet vrijgesteld kunnen worden. De hoofdzakelijke bestemming is dan immers “bewoning” en niet “kinderdagverblijf”](#).
- De afwezigheid van winstoogmerk wordt beoordeeld in hoofde van diegene die het onroerend goed voor het vermelde specifieke doel aanwendt of bestemt.

Aanvraagprocedure

De vrijstelling moet je aanvragen via het aanvraagformulier, terug te vinden op onderstaande webpagina.

Zie: Vlaanderen.be > Vrijstellingen onroerende voorheffing > [Vrijstelling van onroerende voorheffing op grond van de bijzondere bestemming van het onroerend goed](#).

Blijf op de hoogte

Wil je op de hoogte blijven van wijzigingen van deze maatregel én andere maatregelen in de Subsidiedatabank van VLAIO? Dat kan via de gratis '[Nieuwsbrief van de Subsidiedatabank](#)'.

Contact

VLABEL kan je contacteren via het [contactformulier](#) of via het gratis nummer 1700.

Vlaamse Belastingdienst (VLABEL)

T 1700

www.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing/verminderingen-onroerende-voorheffing