

Onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing is een gewestbelasting op het inkomen uit onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen of sommige soorten bedrijfsuitrusting zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen.

De onroerende voorheffing die u betaalt, bestaat uit 3 delen: de basisheffing voor het Vlaamse Gewest; opcentiemen voor de provincie (op de basisheffing); opcentiemen voor de gemeente (op de basisheffing). Deze laatste kunnen zelf de hoogte van de opcentiemen bepalen, zodat er goedkopere en duurdere gemeenten zijn voor de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het jaarlijks geïndexeerde kadastraal inkomen (KI). Zo bedraagt voor 2023 de indexatiecoëfficiënt 2,0915.



In 2018 werden de persoonsgebonden aangelegenheden van de provincies overgeheveld naar het Vlaamse Gewest en de gemeenten. De provinciale opcentiemen op de onroerende voorheffing werden geïntegreerd in de Vlaamse basisheffing, die daardoor steeg met een factor 1,588. Omdat die verhoging automatisch zou doorwerken in de ontvangsten die de gemeenten verwerven via hun opcentiemen op de Vlaamse basisheffing, verlaagden de gemeenten hun tarieven navenant met een quotiënt 1,588. Daarnaast stond het de gemeenten uiteraard vrij om hun (omgerekende) opcentiemen te verhogen of te verlagen.

De onroerende voorheffing moet betaald worden door de eigenaar van het onroerend goed. Wie op 1 januari de eigenaar was, zal de onroerende voorheffing moeten betalen voor het volledige jaar, zelfs al werd het onroerend goed in de loop van het aanslagjaar verkocht. Hij is immers wettelijk gezien de enige belastingplichtige. Niet alleen de eigenaar maar ook de vruchtgebruiker, de bezitter, de erfpachter of de opstalhouder van een onroerend goed kunnen belastingplichtige zijn.

Deze opsomming is opgenomen in de wet en kan niet uitgebreid worden tot andere personen (limitatieve opsomming). Zo kan vb. een huurder of een blote eigenaar wettelijk geen belastingplichtige zijn. Het aanslagbiljet onroerende voorheffing wordt in principe opgesteld en verstuurd naar één persoon, nl. diegene die het eerst vermeld staat in de bestanden van het Kadaster.

Voor nieuw gebouwde onroerende goederen (of voor afgescheiden percelen) is de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname van het onroerend goed (en dus niet voor het jaar van ingebruikneming zelf). De onroerende voorheffing wordt apart berekend per kadastraal perceel.

INFO OPCENTIEMEN EN TABELLEN GEMEENTELIJKE OPCENTIEMEN (OOV)

<https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/financiering/fiscaliteit/opcentiemen-en-aanvullende-belastingen/aanslagvoeten-opcentiemen-en-aanvullende-belastingen>

SIMULATIE – BEREKENING ONROERENDE VOORHEFFING

<https://belastingen.fenb.be/ui/public/ov/simulatie>

Vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen.

De Vlaamse fiscaliteit voorziet een **vermindering** van **50%** en **100%** op de **onroerende voorheffing**. Voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 worden de verminderingen van 50% (E20 norm) en 100% (E10 norm) enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw.