



Heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen

[Maak een afspraak - info woonkwaliteit](#)

Met de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, wil de Vlaamse overheid de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De belasting is gericht op **ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen**. Die gebouwen komen terecht in een **inventaris** die opgemaakt en beheerd wordt door Wonen-Vlaanderen.

Naast deze belasting kunnen Vlaamse gemeenten ook zelf belastingen heffen en innen om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan. De lijst met leegstaande gebouwen (zonder persoonsgegevens) kunt u opvragen bij de gemeente waar het pand gelegen is.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Bedrag](#)

[Uitzonderingen](#)

Voorwaarden

De heffing is verschuldigd als het gebouw of de woning gedurende **12 opeenvolgende maanden** is opgenomen in de inventaris van **ongeschikt of onbewoonbaar** verklaarde woningen. Gebouwen op de inventaris van **verwaarloosde** woningen of gebouwen worden sinds 1 januari 2017 niet meer door het Vlaamse gewest maar door de gemeente belast.

Zolang het gebouw en/of de woning niet is geschrapt uit de inventaris (beheerd door Wonen-Vlaanderen) blijft de heffing, vanaf de datum van de eerste verjaardag, jaarlijks verschuldigd.

De **belastingplichtige** is elke persoon die op het ogenblik van het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na opname van het pand in de inventaris (of een verjaringsdatum ervan) houder is van één van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik.

In bepaalde gevallen kunt u van de heffing worden **vrijgesteld** zoals:

- wanneer er geen bouwvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid
- wanneer het pand getroffen werd door een ramp.

In bepaalde gevallen kan de krotbelasting worden **opgeschort**:

- bij het uitvoeren van renovatiewerken
- als u een pand aankoopt dat binnen de 2 jaar geschrapt is uit de inventaris of vrijgesteld of geschorst is van heffing.

Procedure

In het laatste kwartaal dat voorafgaat aan elke verjaardag van inventarisatie stuurt de inventarisbeheerder een brief aan de betrokkenen met daarin:

- of het pand nog in de inventaris staat
- de gevolgen van de verjaardag van de inventarisatie
- de mogelijkheid tot schrapping.

Wanneer een heffing verschuldigd is, zal een aanslagbiljet worden verstuurd.

Bij verkoop van het belaste pand, moet de notaris of een van de partijen, een door beide partijen ondertekend formulier indienen. Dat formulier moet **uiterlijk 7 dagen** na de overdracht van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en de Vlaamse Belastingdienst bezorgd worden. Wordt deze procedure niet gevolgd, dan blijft de verkoper als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing na de overdracht van het zakelijk recht ontstaat.

Bedrag

De heffing wordt berekend op basis van het [geïndexeerd kadastraal inkomen](#) van het onroerend goed en stijgt evenredig met het aantal jaren dat het pand op de inventaris blijft staan.

Uitzonderingen

De gewestelijke heffing voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard wordt stopgezet in de gemeenten die zelf een heffing hebben ingevoerd, op voorwaarde dat die heffing minstens één van de decretaal vastgestelde minimumbedragen respecteert:

- 500 euro voor een kamer
- 990 euro voor elke andere woning.

71 steden en gemeenten in Vlaanderen hebben een eigen heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

[Maak een afspraak - info woonkwaliteit](#)

Dienst Wonen (enkel op afspraak)

Willem de Rooiaan 90
8620 Nieuwpoort

nu open sluit om 12 u.

 Tel. 0498 92 92 57

 wonen@nieuwpoort.be