



6% btw voor afbraak en heropbouw in gans België

nieuws
particulieren, Nieuws: tax,

04 februari 2021

Een gebouw afbreken om er vervolgens een nieuwe woning op te bouwen; in 32 centrumsteden kon dit reeds aan een verlaagd btw-tarief van 6%. Met ingang vanaf 1 januari 2021 is deze bestaande regeling voor afbraak en heropbouw uitgebreid tot het volledige Belgische grondgebied, mits – nieuwe en verfijnde – voorwaarden.

Nieuwe en verfijnde voorwaarden

a. afbraak en heropbouw door dezelfde persoon

Vooreerst moet er sprake zijn van de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning. Het gebouw dat wordt afgebroken hoeft dus niet noodzakelijk een woning te zijn. Dit kan ook bijvoorbeeld een oude fabriek of winkels zijn. Bij de heropbouw moet het wel om een “woning” gaan.

De afbraak en heropbouw moet bovendien door één en dezelfde persoon gebeuren. Zowel particulieren als bouwpromotoren komen hiervoor in aanmerking. Opstalconstructies zullen echter uitgesloten zijn.

Voorts dient het gesloopte gebouw een “significante omvang” te hebben. In principe zou de sloop ook op het volledige gebouw moeten slaan. Sowieso moet de nieuwbouw zich op het zelfde kadastraal perceel bevinden als het gesloopte gebouw, maar het is niet vereist dat het op exact dezelfde plaats ligt.

b. enige en eigen woning

Het verlaagde btw-tarief van 6% geldt alleen voor de “enige en eigen woning”.

U zal er m.a.w. uw hoofdverblijfplaats moeten hebben; tweede verblijven zijn uitgesloten. U dient er gedomicilieerd te zijn voor ten minste 5 jaar. Let op: indien u niet langer aan deze voorwaarde voldoet zal u het genoten voordeel pro rata moeten terugbetalen!

Het volstaat evenwel dat het gebouw hoofdzakelijk voor privégebruik is. U kan dus wel nog een

gedeelte van de woning gebruiken voor uw beroepsmatige economische activiteit.

Om te genieten van het verlaagde btw-tarief mag u dus ook geen eigenaar zijn van een andere woning (ook blote eigendom of vruchtgebruik). Er zijn evenwel uitzonderingen. Zo kan u wel genieten van de 6% btw indien je mede-eigenaar (blote eigendom of vruchtgebruik) bent geworden door een erfenis.

Ook gehuwden of wettelijk samenwonenden worden als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de “enige” woning gaat.

c. bewoonbare oppervlakte

De totale bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning mag slechts maximaal 200 vierkante meter bedragen. De totale bewoonbare oppervlakte wordt bepaald door de som van alle “woonvertreken”. Denk aan: woonkamer, eetkamer, slaapkamer, bewoonbare zolder, kelder en bureau. Het beroepsmatig gebruikt gedeelte valt hier ook onder.

d. verklaring

Tot slot is er nog een laatste “formele” voorwaarde om van het vernieuwde verlaagd btw-regime te kunnen genieten. Zo moet de bouwheer/natuurlijke persoon of de bouwpromotor een verklaring indienen vóórdát de btw opeisbaar wordt. Hij verklaart hierin dat hij aan de voornoemde voorwaarden voldoet. Ook een afschrift van de omgevingsvergunning, het aannemingscontract en desgevallend de compromis en aankoopakte moeten worden bijgevoegd.

Tijdelijk regime

De uitbreiding van het verlaagd btw-tarief van 6% naar het ganse land is slechts een tijdelijke regeling en loopt af op 31 december 2022. Wees dus tijdig met het opstarten van uw nieuw project!

Reeds lopende projecten kunnen evenwel tot 31 maart 2021 de nodige formaliteiten in orde brengen om alsnog onder het tijdelijk regime te vallen.

Voor de werken waarvan de aanvraag voor een omgevingsvergunning vanaf 1 juli 2022 wordt ingediend, zal de 6% slechts van toepassing zijn op 25% van het totale bedrag van de werken, en dit om misbruik te vermijden.

Quid 32 centrumsteden?

Tot slot, voor de gebouwen die gelegen zijn in één van de 32 centrumsteden zijn de voorwaarden echter minder streng en blijft de oorspronkelijke regelgeving van kracht. Voornoemde nieuwe voorwaarden hoeven er dus niet voldaan te zijn om van het verlaagd btw-tarief van 6% te genieten.



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

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

aternio