



# Verbouwing en btw: wie zegt neen tegen een besparing van 15%?

*nieuws*  
*particulieren, legal, profit,*

*25 juli 2017*

Een besparing van 15% op de kost van de verbouwing van een onroerend goed is niet niks. Het is nochtans mogelijk door gebruik te maken van het verlaagd btw-tarief van 6%.

Soms is de fiscus echter spelbreker. Als de fiscus niet akkoord gaat met de toepassing van het btw-tarief van 6% geldt het normale tarief van 21%.

Hoe vermijdt je dat de fiscus neen zegt tegen deze besparing? Anders geformuleerd: wanneer kan men bij het verbouwen van een bestaand gebouw genieten van het verlaagd tarief van 6%?

## *Normaal versus verlaagd btw-tarief*

Het normaal btw-tarief voor goederen en diensten is 21%. Het verlaagd btw-tarief van 6% is van toepassing op materiële onroerende handelingen *“die de omvorming, de renovatie, de rehabilitatie, de verbetering, herstelling of onderhoud, met uitsluiting van reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben”*.

Het gebouw moet na de uitvoering van de werken uitsluitend of hoofdzakelijk dienst doen als privéwoning. Voor renovatiewerken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning (o.a. tuinaanleg, terreinafsluiting, tuinpaden, zwembaden, vijvers, ...) betaal je 21 % btw.

Daarnaast is er een ouderdomsvereiste voor de woning van 10 jaar. De leeftijd van de woning wordt bepaald door de datum waarop iemand de woning voor de eerste keer bewoonde.

Als bouwheer overhandig je aan de aannemer ook een attest dat de nodige inlichtingen bevat om de factuur te kunnen opstellen, o.a. de definitieve bestemming van het gebouw en de eerste ingebruikneming. De factuur van de aannemer moet alle elementen vermelden die de toepassing van het verlaagde tarief rechtvaardigen.

Intellectuele handelingen, bijvoorbeeld de erelonen van de architect, zijn altijd uit het toepassingsgebied van het verlaagde btw-tarief gesloten. Deze uitsluiting geldt uiteraard ook voor de materialen die je zelf aankoopt.

## ***Verbouwing en renovatie van een woning***

Het is vaak een feitenkwestie om uit te maken of er sprake is van verbouwing en renovatie dan wel van een nieuwbouw. De oorspronkelijke bestemming van het gebouw doet evenwel niet terzake. Het voorbeeld van een schuur die wordt omgevormd tot woning is een klassieker.

De fiscus oordeelt dat er sprake is van een omvorming of verbouwing wanneer zowel binnenkant als buitenkant worden verbouwd, nieuwe vertrekken worden toegevoegd of bestaande vertrekken worden uitgebreid. Renovatie is de verbouwing die steunt op de oude dragende (buiten)muren of in het algemeen op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw.

De 'verbouwing' waarbij een pand grotendeels wordt afgebroken en herbouwd met behoud van slechts de fundering en enkele bijkomende muren, zal allicht niet in aanmerking komen voor het verlaagd tarief. Het louter bewaren van de voorgevel is ruimschoots onvoldoende om aan de kwalificatie als nieuwbouw te ontsnappen.

## ***Nieuwbouw***

De fiscus stelt dat er sprake is van nieuwbouw als de oppervlakte van het oude overblijvende gedeelte kleiner is dan de helft van de totale oppervlakte van de finale woning.

Wordt eveneens als nieuw beschouwd: een nieuw gedeelte dat onafhankelijk en onderscheiden is van het oude deel. *A contrario* is er geen nieuwbouw zodra het nieuwe deel niet onafhankelijk van het oude gedeelte kan functioneren en er inzake aanwending één geheel mee vormt. Het is niet noodzakelijk dat het nieuw deel zich onder één en hetzelfde dak bevindt als het oude deel.

## ***Afbraak en heropbouw***

Om de verkanking van oude stadswijken tegen te gaan is er een uitzondering op de regel dat volledige afbraak en heropbouw van een woning onderworpen is aan het btw-tarief van 21%. De ouderdom of de aanwending van het gebouw vóór de afbraak zijn hierbij van geen belang.

De sloop van een gebouw en de hierop volgende wederopbouw van een uitsluitend of hoofdzakelijk tot privéwoning bestemd gebouw geniet in bepaalde Belgische steden van het verlaagd btw-tarief van 6%. De bouwheer is ertoe verplicht om een bestemmingsverklaring én een kopie van de bouwvergunning inzake afbraak en heropbouw in te dienen bij het bevoegde btw-controlekantoor voordat de btw opeisbaar wordt (m.a.w. vóór de dienstvoltooiing, facturatie of betaling van een voorschot)..

Bij afbraak en heropbouw geldt ook dat werken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning uitgesloten zijn van het verlaagde tarief. Bovendien kan het tarief van 6% enkel toegepast worden op werken die werden uitgevoerd tot uiterlijk 31 december van het jaar van

de eerste ingebruikneming van het nieuwe gebouw.



Johan Lemmens *managing partner*  
(*cko*)  
j.lemmens@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio