



# In heel het land 6 % btw op afbraak en heropbouw tot woning

In 2021 en 2022 geldt in heel het land een verlaagd btw-tarief van 6 % op afbraak gevolgd door heropbouw tot woning. Tot nu toe was dit tarief beperkt tot 32 stadsgebieden. Bovendien wordt het tarief ook mogelijk voor de verkoop van de nieuw gebouwde woning. De uitbreiding van het lage tarief komt wel met een aantal voorwaarden.

De Confederatie heeft lang moeten knokken voor de uitbreiding tot heel het land van het verlaagde btw-tarief op vernieuwbouw. Maar nu heeft de federale regering de maatregel goedgekeurd. In het volgende nummer van Bouwbedrijf komen wie hierop terug, maar voorlopig houden we het bij de krachtlijnen van de beslissing. De teksten waarover we beschikken, moeten immers nog een heel wetgevend proces doorlopen

wanneer we dit schrijven. Sommige aspecten van de maatregel kunnen dus nog veranderen (of zijn misschien veranderd terwijl dit nummer bij de drukker lag).

## Voorwaarden

Het btw-tarief van 6 % voor vernieuwbouw (afbraak gevolgd door heropbouw tot woning) geldt dus in heel het land in 2021 en 2022. Maar om de maatregel voor Europa acceptabel te

maken, heeft België het verlaagde tarief uitgebreid in het kader van een sociaal beleid. Daardoor moet aan een aantal sociale voorwaarden voldaan zijn, ook door de bouwheer of de koper.

## Bouwheer

De opdrachtgever (bouwheer) moet een natuurlijke persoon zijn en moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de bouwheer wendt de heropgebouw-

- de woning aan als zijn enige en eigen woning;
- hij vestigt er zonder uitstel zijn domicilie;
- de totale bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning is niet groter dan 200 vierkante meter.

Belangrijk: deze extra sociale voorwaarden gelden niet in de 32 stadsgebieden waar al een verlaagd btw-tarief van 6 % van toepassing was op vernieuwbouw. In deze gebieden blijven de bestaande regels van toepassing. De heropgebouwde woning hoeft daar dus niet de enige en eigen woning te zijn. Ze mag ook groter zijn dan 200 vierkante meter.

## Koper

De toepassing van het 6 %-tarief wordt bovendien uitgebreid tot de verkoop van woningen met de bijhorende terreinen, als deze opgetrokken worden na afbraak van een bestaand gebouw. Deze mogelijkheid om te verkopen, geldt voor het volledige grondgebied in 2021 en 2022, dus ook voor de 32 stedelijke gebieden waar al een verlaagd tarief van toepassing was op vernieuwbouw.

De koper moet ook in dit geval een natuurlijke persoon zijn. Hij moet voldoen aan dezelfde sociale voorwaarden die net vermeld zijn: het gaat om zijn enige en eigen woning, en hij vestigt er zonder uitstel zijn domicilie. Ook in dit geval mag de bewoonbare oppervlakte niet groter zijn dan 200 vierkante meter.

## Uitbreiding naar verhuur

De verlaagde btw van 6 % op vernieuwbouw wordt bovendien mogelijk gemaakt wanneer de nieuw gebouwde woning bestemd is voor lange-termijnverhuur in het kader van een sociaal beleid. De bouwheer of koper hoeft dan geen natuurlijke persoon te zijn. De woning moet wel verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor, of binnen

een beheersmandaat dat de bouwheer of koper heeft toegekend aan een sociaal verhuurkantoor.

In dit geval gelden er geen verdere sociale voorwaarden. Het hoeft niet de enige en eigen woning van de bouwheer of koper te zijn, en ook de oppervlaktevoorwaarde is niet van toepassing.

## Tijdelijke maatregel

De maatregel zal gelden vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022. De toepassing van het btw-tarief zal bepaald worden volgens de normale regels op de opeisbaarheid van de btw. Voor zover bekend wanneer we dit schreven, zouden er geen bijkomende voorwaarden zijn wat betreft de datum van indiening of van de aflevering van de omgevingsvergunning.

Het kan voorkomen dat voor lopende projecten de btw al opeisbaar werd vóór 1 januari 2021. Dan kan het verlaagde tarief van 6 % toch worden toegepast op facturaties tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022, op voorwaarde dat een voorafgaande verklaring wordt ingediend uiterlijk op 31 maart 2021.

De regering wil vermijden dat er grote verschuivingen plaatsvinden bij de facturatie bij nieuwe projecten in 2022. Daarom komt er in 2022 een overgangmaatregel. Als de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend na 31 juni 2022, wordt het voordelige 6 %-tarief beperkt tot 25 % van het totale bedrag.

## Verklaring

Voor het bestaande 6 %-tarief in de 32 stadsgebieden moet een voorafgaande verklaring ingediend worden. Dat is ook het geval voor de uitbreiding van dit tarief naar heel het land. Deze voorafgaande verklaring moet elektronisch verstuurd worden.

Bij een verkoop aan het 6 %-tarief moet de leverancier eveneens voor-

afgaand een elektronische verklaring indienen. Deze moet medeondertekend zijn door de koper, en ingediend worden samen met de omgevingsvergunning, de aannemingsovereenkomsten en het compromis of de notariële akte. Een verwijzing naar deze verklaring op de verkoopfactuur ontslaat de verkoper van aansprakelijkheid.

## Vijf jaar domicilie

Bij vernieuwbouw door een bouwheer-natuurlijke persoon moeten alle sociale voorwaarden gedurende een termijn van 5 jaar vervuld blijven. Hetzelfde geldt wanneer de nieuw gebouwde woning verkocht wordt. Deze termijn van vijf jaar begint in het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming.

Als het gebruik van de woning verandert of een andere sociale voorwaarde niet meer vervuld is, moeten de bouwheer of de koper een deel van het btw-voordeel terugbetalen, a rato van 1/5 per nog te lopen jaar.

Voor woningen bestemd voor lange-termijnverhuur onder een sociaal beleid geldt deze verplichting gedurende 15 jaar na het jaar van eerste ingebruikneming.

## Varia

- De btw zal opeisbaar moeten zijn binnen het jaar van ingebruikneming van het gebouw;
- er zal een verklaring vermeld moeten worden op de facturen;
- een aantal werken zijn uitgesloten van het verlaagde tarief. Het gaat om de werken die ook niet kunnen profiteren van andere verlaagde btw-tarieven zoals tuinaanleg of een zwembad. ●

INFO: Dit artikel is gebaseerd op de informatie die beschikbaar was toen het geschreven werd. Nog vragen? Stel ze aan marleen.porre@confederatiebouw.be.