

Tijdelijk verlaagd btw-tarief van 6% op nieuwbouw: hoe kan u daarvan genieten?

SIMONT BRAUN

De Belgische economie werd hard getroffen door de coronacrisis. Ook in de bouwsector ondervindt men aanzienlijke moeilijkheden en werd er een substantiële omzetsdaling vastgesteld. Tegen die achtergrond voorziet de programmawet van 20 december 2020 in een tijdelijke uitbreiding van het verlaagd btw-tarief van 6%: Wie kan gebruikmaken van deze fiscale gunstmaatregel? Om welke woningen gaat het? Hoelang geldt de btw-verlaging en onder welke voorwaarden?

WAT VERANDERT ER?

Er geldt een verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 21%):

- (i) op het hele Belgische grondgebied, en niet langer beperkt tot 32 stedelijke gebieden,
- (ii) niet alleen voor aannemingswerken van afbraak en heropbouw, maar tevens voor de verkoop van of de vestiging, overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht op die heropgebouwde woningen.

Zowel aannemers die de afbraak en heropbouw factureren aan natuurlijke personen als bouwpromotoren die heropgerichte gebouwen verkopen aan natuurlijke personen kunnen van de regeling gebruikmaken.

Deze maatregel strekt ertoe om, enerzijds de bouwsector een belangrijke tijdelijke fiscale stimulus te geven en, anderzijds de toegang te vergemakkelijken voor de meest kwetsbare personen tot een kwaliteitsvolle woning. Deze maatregel zal bovendien ook een positieve ecologische impact hebben aangezien op die manier de reconversie gestimuleerd wordt van een verouderd gedeelte van het woonpatrimonium in België.

De tijdelijke uitbreiding van de btw-verlaging van 6% zal geldig zijn gedurende twee jaar, van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022.

Opgelet, om te kunnen genieten van het lagere tarief voor projecten die reeds zijn opgestart vóór 1 januari 2021, moet men onverwijld reageren: de bouwheer moet uiterlijk op 31 maart 2021 een verklaring indienen bij de bevoegde administratie.

ONDER WELKE VOORWAARDEN?

1. Het gebouw is bestemd om als eigen woning te worden gebruikt

De bouwheer of de verkrijger bestemt de heropgerichte woning om te gebruiken als zijn enige en hoofdzakelijke eigen woning waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200m².

Hieronder zetten wij voor u de belangrijkste voorwaarden uiteen:

Bouwheer: “De bouwheer” is de natuurlijke persoon die een gebouw afbreekt en een woning heropricht die hij als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft.

Verkrijger: De “verkrijger” is de natuurlijke persoon die de heropgerichte woning koopt of ten gunste van wie er een zakelijk recht op wordt gevestigd.

De afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning op hetzelfde kadastraal perceel: Het gesloopte gebouw hoeft niet noodzakelijk een woning te zijn. Het is echter wel van belang dat zowel de afbraak van het gebouw als de heroprichting van de woning door dezelfde bouwheer (een particulier of een bouwpromotor) wordt uitgevoerd.

Enige woning: de heropgerichte woning moet de enige woning zijn die de bouwheer of verkrijger zelf betreft.

Zonder uitstel zijn domicilie hebben: Zodra de woning opgericht en geschikt is voor gebruik, moet de bouwheer of verkrijger deze bewonen en er gedomicilieerd zijn.

Een totale bewoonbare oppervlakte van hoogstens 200 m²: De totale bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen (ook die welke voor de uitoefening van een economische activiteit worden gebruikt), gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voormelde voorwaarden moeten minstens vervuld blijven tot 31 december van het 5de jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste bezitneming van de woning door de bouwheer of de verkrijger.

2. De woning wordt verhuurd in het kader van het sociaal beleid.

De bouwheer of de verkrijger verhuurt de heropgerichte woning aan een sociaal verhuurkantoor of laat het door een sociaal verhuurkantoor verhuren in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat.

De minimumverhuurtermijn van minstens 15 jaar wordt vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor afgesloten contract van hoofdhuur of van beheersmandaat.

De voorwaarde inzake langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid moet minstens vervuld blijven tot 31 december van het 15de jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning.

OP WELK GRONDGEBIED?

Met betrekking tot aannemingswerken van afbraak en heropbouw, geldt deze maatregel voor het volledige Belgische grondgebied met uitsluiting van de 32 steden opgesomd in nr. 79 van de [circulaire nr. AFZ 3/2007 van 15.02.2007](#).

Met betrekking tot de verkoop van een nieuwe woning en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van een zakelijk recht, geldt deze maatregel voor het volledige Belgische grondgebied.

WELKE FORMALITEITEN?

De bouwheer of leverancier (verkoper) moet een verklaring (documentnr. 111-1/111-2/111-3) indienen bij de FOD Financiën via de website [MyMinfin](#).

Een afschrift van deze verklaring moet overhandigd worden aan de verkrijger of aan de dienstverrichters die de aannemingswerken van afbraak en heropbouw uitvoeren.

De bouwheer of de verkrijger moet een afschrift van de omgevingsvergunning bij de verklaring voegen en moet de aannemingscontract(en), de bouwplannen en, desgevallend, het contract van de hoofdhuur en/of het compromis of de authentieke akte ter beschikking van de administratie houden.

Deze verklaring moet worden ingediend vóór het starten van de werken van afbraak en heropbouw of althans vóóraleer de btw opeisbaar wordt.

Voor projecten die reeds zijn opgestart vóór 1 januari 2021 maar waarvoor na die datum nog belasting opeisbaar wordt, moet de bouwheer de vereiste verklaring vóór 31 maart 2021 bij de administratie indienen.

Voor vragen of bijstand kan u contact opnemen met de auteurs:

[Alexia Faes](#) en [Thomas Braun](#)

alexia.faes@simontbraun.eu | +32 (0)2 533 17 46
thomas.braun@simontbraun.eu | +32 (0)2 533 17 07