

FAQ

Verlaagd btw-tarief

Voor afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen

	Begunstigden (zie C)	Aard van de handelingen (zie A, B en H)	Waar is de maatregel van toepassing	Grondvoorwaarden	Vormvoorwaarden (zie I)
1	Bouwheer - natuurlijke persoon	Onroerende werken	België (behalve 32 steden)	<ul style="list-style-type: none">• Enige en hoofdzakelijk eigen woning gedurende 5 jaar (zie D en E)• Oppervlakte (zie F)• Opeisbaarheid (zie J)	<ul style="list-style-type: none">• Verklaring• Vermeldingen facturen
2	Bouwheer - natuurlijke persoon en rechtspersoon	Onroerende werken	België (32 steden inbegrepen)	<ul style="list-style-type: none">• Verhuur SVK 15 jaar (zie G)• Opeisbaarheid (zie J)	<ul style="list-style-type: none">• Verklaring• Vermeldingen facturen
3	Koper - natuurlijke persoon	Leveringen	België (32 steden inbegrepen)	<ul style="list-style-type: none">• Enige en hoofdzakelijk eigen woning gedurende 5 jaar (zie D en E)• Oppervlakte (zie F)• Opeisbaarheid (zie J)	<ul style="list-style-type: none">• Verklaring• Vermeldingen facturen)
4	Koper - natuurlijke persoon en rechtspersoon	Leveringen	België (32 steden inbegrepen)	<ul style="list-style-type: none">• Verhuur SVK 15 jaar (zie G)• Opeisbaarheid (zie J)	<ul style="list-style-type: none">• Verklaring• Vermeldingen facturen

A. Algemeen

A.1. Wat houdt de nieuwe maatregel inzake afbraak en heropbouw eigenlijk in?

A: De nieuwe regeling inzake afbraak en heropbouw bestaat in feite uit drie verschillende maatregelen:

- De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer natuurlijk persoon die zelf de nieuwe woning zal bewonen (in dit geval gelden de sociale criteria inzake oppervlakte, eigen woning, enige woning en domicilie)
- De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar
- De levering van een woning na afbraak en heropbouw door een leverancier die rechtspersoon is of natuurlijke persoon die de woning zal verkopen
 - o Hetzij aan een natuurlijk persoon die de nieuwe woning zelf zal bewonen (in dit geval gelden de sociale criteria inzake oppervlakte, eigen woning, enige woning en domicilie)
 - o Hetzij aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar

A.2. Geldt er ook een tijdelijke btw-verlaging van 6% wanneer men gewoon een nieuwbouw plaatst op een stukje bouwgrond?

A: Neen. De nieuwe maatregel kan niet van toepassing zijn wanneer op het kadastraal perceel waarop u een nieuwe woning opricht of laat oprichten, niet eerder een gebouw werd afgebroken.

Hetzelfde geldt wanneer u een nieuwe woning zou aankopen. Deze mag niet opgericht zijn op een onbebouwd terrein.

A.3. Na een afbraak in 2020 bouwen we, in een van de door de huidige maatregel bedoelde 32 steden, een nieuwe woning die we zelf zullen bewonen. Als we niet aan de sociale nieuwe voorwaarden voldoen, verliezen we dan vanaf 1 januari 2021 dit verlaagd btw-tarief?

A: Neen. Wanneer u de nieuwe woning zelf zal bewonen is de nieuwe maatregel niet van toepassing op uw situatie.

De toepassingsvoorwaarden van deze maatregel (oppervlakte van maximum 200m², enige en eigen woning van de bouwheer voor minimum 5 jaar of langdurig verhuur aan of via een sociaal verhuurkantoor voor minimum 15 jaar) zijn niet van toepassing op de 32 stedelijke gebieden die momenteel het verlaagde btw-tarief van 6% genieten. Voor deze steden blijven de oude regels inzake afbraak van gebouwen en wederopbouw van woningen geldig.

A.4. Wat wordt er voorzien voor woningbijgebouwen (vast of los van de eigen woning waar men woont)? Vallen deze ook onder de relancemaatregel voor werken in onroerende staat, of blijft het normale btw-tarief van toepassing?

A: De normale regels zijn van toepassing (zoals die ook gelden voor andere verlaagde btw-tarieven in de onroerende sector).

Bijgebouwen zoals garages die losstaan van de eigenlijke woning zijn in principe geen gebouwen bestemd voor huisvesting. Dit is evenwel niet het geval wanneer een garage

geïntegreerd is in een woning of wanneer, zelfs indien ze er niet aan grenst, ze deel uitmaakt van de woning door het onmiddellijke nut dat ze voor de eigenaar (of zijn huurder) meebrengt. In een dergelijk geval is het verlaagd tarief van toepassing zelfs voor de oprichting van deze garage.

Het verlaagd btw-tarief is niet van toepassing op werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijk woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en het oprichten van afsluitingen. Het geldt evenmin voor zwembaden, sauna's en dergelijke installaties. Tuinhuizen zijn eveneens uitgesloten.

A.5. Bij de bouwwerven, zowel nieuwbouw als restauratie van bestaande gebouwen wordt vaak gebruik gemaakt van steigers. Sommige ondernemers hebben eigen materieel, andere doen beroep op steigerbouwers, veelal omwille van de veiligheid verplichtingen. Bestaat er voor de vernieuwbouw niet een discriminatie t.o.v. de aannemers die steigers door derden laten plaatsen: daar moet 21% btw worden toegepast, terwijl voor gebruik van eigen materieel 6% mag toegepast worden?

A: Het verlaagde btw-tarief van 6% dat van toepassing is op afbraak en wederopbouw van woningen is aan bepaalde voorwaarden onderworpen.

Die werken moeten dus betrekking hebben op de handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven.

De verhuur van steigers is geen dergelijk werk in onroerende staat en blijft in principe onderworpen aan het standaardtarief van 21%.

De plaatsing door de aannemer van zijn eigen steigers maakt deel uit van de maatstaf van heffing van de werken die, desgevallend, in aanmerking ~~kunnen~~ komt voor de toepassing van een verlaagd btw-tarief.

In geval de aannemer een beroep doet op een onderaannemer voor de plaatsing van de steigers, is de btw die op deze dienst wordt aangerekend aan 21%, aftrekbaar door de aannemer. Indien hij die kost doorrekent aan de bouwheer maakt deze ook deel uit van de maatstaf van heffing die, desgevallend, in aanmerking komt voor de toepassing van een verlaagd btw-tarief. Als de klant daarentegen zelf bij een derde partij stellingen huurt is het normaal btw-tarief van toepassing.

B. Met betrekking tot de afbraak van een gebouw

B.1. Wat wordt bedoeld met afbraak van een gebouw?

A: Het is belangrijk te weten dat de aanwending van het gebouw vóór de afbraak van geen belang is. Het gesloopte gebouw hoeft dus op zich geen woning te zijn.

Het gesloopte goed moet wel een "gebouw" zijn voor de toepassing van de btw. Het gaat dus over "ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden" (artikel 1, § 9, 1°, van het Btw-Wetboek). De bouwheer moet het gebouw volledig (laten) slopen in die zin dat het betrekking moet hebben op een volledig gebouw.

De administratie voorziet om praktische redenen in een specifieke toegeving. In het geval er sprake is van een ingrijpende verbouwing van een oud gebouw waarbij de werken ingevolge afbraak niet meer op een relevante wijze steunen op oude dragende muren en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gebouw, derwijze dat de werken niet in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij renovatie (rubrieken XXXI en XXXVIII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 inzake btw-tarieven) worden deze werken voor de toepassing van deze regeling gelijkgesteld met de afbraak en heropbouw van een gebouw.

De afbraak van een gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning vereist niet dat beiden op exact dezelfde plaats gelegen zijn: het is voldoende dat beide zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden.

Het is daarom evenmin vereist dat de afbraak van een gebouw steeds voorafgaat aan de heropbouw van een nieuwe woning.

B.2. Wie moet de sloop uitgevoerd hebben?

A: Het is in de regel (zie evenwel FAQ B.8.) noodzakelijk dat de sloop- en heropbouw worden uitgevoerd door dezelfde persoon. Dit betekent echter niet dat die persoon hiervoor geen beroep kan doen op verschillende onderaannemers die hem hiervoor uiteraard zullen factureren. Het tarief van 6% kan echter alleen worden toegepast in de relatie tussen die belastingplichtige-aannemer(s) en de eindklant (bouwheer-natuurlijke persoon/verkrijger).

In geval van onderaanneming is het tarief van 21% van toepassing tussen de aannemers (in principe verlegging van heffing, 21% btw en recht op aftrek), terwijl de uiteindelijke aannemer het volledige bedrag factureert met 6% (onder de door de regeling bedoelde voorwaarden).

In het geval van een levering kan het verlaagd btw-tarief enkel van toepassing zijn indien de leverancier de afbraak en heropbouwwerken zelf heeft gedaan of zelf heeft laten doen.

B.3. Een bouwpromotor verwerft een opstalrecht met betrekking tot een bebouwd terrein. De promotor heeft in dat geval het recht om het gebouw af te breken en een nieuwe woning op te richten. Kan de bouwpromotor de woning verkopen met toepassing van het verlaagd btw-tarief?

A: Het klopt dat in deze hypothese de opstalhouder voldoet aan de voorwaarde dat hijzelf een gebouw heeft afgebroken en een nieuwe woning heeft opgericht op hetzelfde perceel. De levering van die woning kan vervolgens gebeuren met toepassing van het verlaagd btw-tarief.

De verkoop van de grond door een andere persoon zal in de regel gebeuren met vrijstelling van btw.

B.4. Een bouwpromotor verwerft een opstalrecht met betrekking tot een bebouwd terrein, waarbij de grondeigenaar een eigendomsvoorbehoud maakt met betrekking tot de bestaande constructies. De bouwpromotor krijgt de opdracht het gebouw af te breken en richt een nieuw gebouw op. Kan de bouwpromotor de woning verkopen met toepassing van het verlaagd btw-tarief?

A: Neen. In dit geval breekt de bouwpromotor een gebouw af dat toebehoort aan de grondeigenaar. De bouwheer met betrekking tot de afbraak is bijgevolg de eigenaar van de grond en de oude constructies. Indien de bouwpromotor vervolgens een nieuwe woning opricht op hetzelfde perceel is hij niet de bouwheer die zelf de afbraak en heropbouw heeft verricht of laten verrichten zoals vereist opdat de maatregel van toepassing zou kunnen zijn.

Zie evenwel het antwoord op FAQ B.8.

B.5. De eigenaar van het verouderde, bestaande gebouw (bvb een stad of gemeente bij een PPS-project) kiest ervoor om de afbraakwerken zelf te laten uitvoeren en om er mee gepaard gaand een recht van opstal toe te kennen waarbij een projectontwikkelaar instaat voor de heropbouw van één of meerdere nieuwe gebouwen met woningen of appartementen. Kan de maatregel van toepassing zijn?

A: Uit artikel 1^{quater}, § 3, eerste lid blijkt terzake dat het noodzakelijk is dat de sloop- en heropbouw worden uitgevoerd door dezelfde belastingplichtige. Dit betekent echter niet dat die belastingplichtige hiervoor geen beroep kan doen op verschillende onderaannemers die hem hiervoor uiteraard zullen factureren.

Een algemene afwijking op de voorwaarde dat het project vanaf de afbraak van het gebouw tot de levering van de woning door dezelfde belastingplichtige dient te worden uitgevoerd is echter in strijd met de wetteksten en de memorie van toelichting terzake.

Zie evenwel het antwoord op FAQ B.8.

B.6. Het gebeurt dat in het kader van een renovatie de werken niet langer voldoende steunen op de dragende muren. Een dergelijk project komt niet in aanmerking voor de toepassing van een verlaagd btw-tarief bij renovatie. Anderzijds wordt het bestaande gebouw niet volledig afgebroken en heropgebouwd. Kan in het kader van deze tijdelijke maatregel een verlaagd btw-tarief toegepast worden voor de levering van dat gebouw?

A: De sloop van het gebouw moet in principe volledig zijn in die zin dat het betrekking heeft op een volledig gebouw (woonhuis, loods, kantoorgebouw, ...).

Anderzijds wordt een ingrijpende verbouwing van een oud gebouw waarbij de werken ingevolge afbraak niet op een relevante wijze steunen op oude dragende muren, en meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gebouw, derwijze dat de werken niet in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij renovatie, voor de toepassing van deze regeling wel gelijkgesteld met de afbraak en heropbouw van een gebouw.

De levering van dat gebouw door de persoon die de met een afbraak en heropbouw gelijkgestelde werken heeft uitgevoerd kan gebeuren met toepassing van het verlaagd btw-tarief mits alle voorwaarden terzake zijn voldaan.

B.7. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het afgebroken gebouw een significante omvang moet hebben, desgevallend in verhouding tot de opgerichte woning(en). Hoe moeten we dit interpreteren?

A: Deze beoordeling gebeurt geval per geval en op dezelfde manier zoals dat reeds het geval was in het kader van de reeds bestaande maatregel inzake afbraak en heropbouw in de 32 centrumsteden. Bijvoorbeeld: een oude woning, loods, fabriek, garage of winkelruimte zullen normaliter aangemerkt worden als significant.

Een tijdelijke constructie opgetrokken uit niet-duurzame materialen daarentegen zal normaal gezien niet beantwoorden aan dit criterium. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor situaties waarin slechts de fundering of een paar muren van een reeds vroeger afgebroken of vernietigd bouwwerk worden afgebroken.

In uitzonderlijke gevallen kan de administratie de toepassing van de maatregel betwisten indien er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen de omvang van het afgebroken gebouw en de nieuw opgerichte gebouwen.

B.8. Ik ben een onderneming die in de loop van 2019 een terrein heeft gekocht met het oog op de bouw van twee privéwoningen door een zustervenootschap (bouwpromotor). Ik heb als grondeigenaar de loods die zich op dat perceel bevond afgebroken in september 2020 en heb een recht van opstal verleend aan de bouwpromotor zodat hij de privéwoningen kan oprichten. Kan de maatregel van toepassing zijn op de verkoop van de privéwoningen in de loop van 2021?.

A: In principe kunnen deze privéwoningen niet verkocht worden met toepassing van het tarief van 6% omdat de verkoper die de nieuwe woningen heeft opgericht (bouwpromotor) niet zelf de afbraak heeft gedaan van de oude loods.

Aangezien, op het moment van de aankoop van het terrein en de afbraak van de loods door de grondeigenaar, de partijen het bestaan van de nieuwe regeling niet konden voorzien en zich bijgevolg niet zodanig konden organiseren opdat de voorwaarde dat de afbraak en heropbouw moet gebeuren door dezelfde persoon zou zijn vervuld, wordt tijdelijk voorzien in een tolerantie.

Aangezien er in uw geval vóór de inwerkingtreding van de maatregel op 1 januari 2021 reeds een oorzaak van opeisbaarheid van btw geheven van de kosten van afbraak van de loods heeft voorgedaan kan de administratie aannemen dat voldaan is aan de voorwaarde dat de afbraak en heropbouw gebeurt door dezelfde persoon mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- eenheid van project: partijen kunnen tot voldoening van de administratie aantonen dat de afbraak van de loods door de grondeigenaar, het verlenen van het recht van opstal en de wederopbouw van 2 privéwoningen gebeurt als een globaal project (dit blijkt normaliter uit de omgevingsvergunning) ;
- de grondeigenaar en de bouwpromotor zijn verbonden partijen (ze behoren tot dezelfde groep).

Indien er zich uiterlijk op 31 december 2020 nog geen oorzaak van opeisbaarheid zou hebben voorgedaan van btw geheven met betrekking tot de afbraak van de loods is deze tolerantie niet van toepassing. Partijen dienen zich zodanig te organiseren dat aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan.

C. Met betrekking tot de personen die de maatregel kunnen genieten

C.1. Wie kan een woning leveren met toepassing van het verlaagd btw-tarief in het kader van deze maatregel?

A: Enkel de persoon die een gebouw heeft afgebroken en een woning heeft opgericht op hetzelfde perceel kan deze nieuwe woning leveren met toepassing van btw. Dit kan zowel een beroepsoprichter zijn als een toevallige belastingplichtige (vb. particulier die er voor opteert een woning te verkopen met toepassing van btw).

Er moeten wel voorwaarden vervuld zijn opdat de levering het verlaagd btw-tarief kan genieten.

Zie evenwel het antwoord op FAQ B.8.

C.2. Wie kan een afbraak en heropbouw van een woning verrichten met toepassing van het verlaagd btw-tarief in het kader van deze maatregel?

A: Worden beoogd:

- de afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer natuurlijk persoon die zelf de nieuwe woning zal bewonen (in dit geval gelden de sociale criteria inzake oppervlakte, eigen woning, enige woning en domicilie)
- de afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar

Voor de percelen die gelegen zijn in een van de 32 centrumsteden zijn de voorwaarden minder streng en blijft de oude regeling van toepassing.

C.3. Zijn promotoren beoogd wat de onroerende werken van afbraak en heropbouw betreft of gaat enkel de latere levering van het nieuwe huis (en het bijhorend terrein) aan 6% kunnen?

A: Bij de afbraak van een gebouw en de bouw van een woning genieten de promotor zelf geen 6% btw (werken in onroerende staat in een relatie B2B worden overigens bijna altijd medecontractant gefactureerd aan 21%), tenzij ze de woning bestemmen om te worden verhuurd in het kader van het sociaal beleid.

Bij de verkoop van de heropgerichte woning kan in de relatie tussen de bouwpromotor en de koper, het tijdelijke verlaagd btw-tarief toegepast worden als de verkrijger het bestemt volgens de gestelde sociale criteria.

C.4. Indien bouwheer die voor zichzelf een woning opricht geen eigenaar van de grond is maar een opstalrecht heeft gedurende 30 jaar, kan hij dan ook deze verlaging genieten?

A: Ja. Het is voldoende dat de bouwheer een zakelijk recht op de bebouwde grond heeft om het bestaande pand te slopen en een nieuw gebouw erop op te richten. Wanneer er echter geen afbraakpand stond kan de regeling niet worden toegepast.

D. Met betrekking tot het criterium van de “enige woning”

D.1. Wat wordt bedoeld met “enige woning”?

A: Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt als woning en waarop de bouwheer-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken.

D.2. Mensen die vandaag hun eigen en enige woning willen verkopen en kiezen voor de aankoop van een andere nieuwe woning, kunnen zij dan ook beroep doen op de btw-verlaging?

A: Ja, maar enkel als die woning wordt gebouwd na de afbraak van een gebouw (geen bouw van woningen op een onbebouwd terrein). Voor de toepassing van de notie “enige woning”, wordt geen rekening gehouden met:

- andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker is;
- een andere woning die hij bewoont als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de nieuwe woning is verkocht.

D.3. Ik zal als bouwheer-natuurlijke persoon een gebouw afbreken en een klein appartementsgebouw (3 wooneenheden) optrekken. Twee wooneenheden verkoop ik, deze op het gelijkvloers zal ik zelf betrekken. Kan ik deze maatregel genieten?

A: Voor die constructie is het verlaagd tarief ook van toepassing : voor de bouwheer (eigenaar) gaat het over werken in onroerende staat in het kader van het afbraak en de heropbouw van zijn gelijkvloers appartement (art. 1^{quater}, § 1).

In hoofde van de bouwheer dienen de sociale criteria (oppervlakte van maximum, 200m², verblijf van minimum 5 jaar, eigen en enige woning). te zijn vervuld. In de mate waarin hij twee wooneenheden bestemt voor verkoop blijft het appartement op het gelijkvloers zijn enige woning.

Voor de kopers van de andere wooneenheden, gaat het over een levering van een woning in hetzelfde kader. De eigenaar wordt beschouwd als een leverancier van een nieuwe woning na afbraak (artikel 1^{quater}, § 3) Ook de kopers moeten voldoen aan de sociale criteria (oppervlakte van maximum, 200m², verblijf van minimum 5 jaar, eigen en enige woning).

D.4. Ik zal als bouwheer-natuurlijke persoon een gebouw afbreken en een klein appartementsgebouw (3 wooneenheden) optrekken. Twee wooneenheden verhuur ik in het kader van het sociaal beleid, deze op het gelijkvloers zal ik zelf betrekken. Kan ik deze maatregel genieten?

A: Voor die constructie is het verlaagd tarief ook van toepassing : voor de bouwheer (eigenaar) gaat het over werken in onroerende staat in het kader van het afbraak en de heropbouw van zijn gelijkvloers appartement (art. 1^{quater}, § 1).

In hoofde van de bouwheer dienen de sociale criteria (oppervlakte van maximum, 200m², verblijf van minimum 5 jaar, eigen en enige woning). te zijn vervuld.

Ten aanzien van de appartementen die hij verhuurt in het kader van het sociaal beleid (artikel 1 *quater*, § 2) kan hij eveneens deze maatregel genieten.

Als de eigenaar daarentegen één zelf bezet en er 2 verhuurt buiten het specifiek kader van het sociaal beleid, zal het gehele project onderworpen zijn aan het normale btw-tarief omdat de voorwaarde van enige woning niet is voldaan.

D.5. Hoe zal dit verlopen indien een gehuwd koppel bouwheer is (dus het klassieke geval: beide partners zijn gelijk bouwheer) en 1 van de partners heeft al een woning (niet via erfenis verkregen), en de andere niet. In de inkomstenbelastingen heeft de partner die geen andere woning bezit, recht op de voordelen “enige woning” terwijl de andere partner daar dan geen recht op heeft. Zal inzake btw waar beide partners gelijk recht hebben, de ene helft aan 6% worden gefactureerd en de andere aan 21%?

A: Het gehuwd koppel dat samen een heropgerichte woning koopt of bouwt wordt als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Hier zijn de voorwaarden dus meer strikt dan in de bepaling inzake “woonbonus”. De handelingen kunnen niet van verschillende tarieven genieten naar gelang van het percentage van de rechten van de twee partners (één enig btw-tarief mogelijk).

Hetzelfde geldt in het geval beide partners wettelijk samenwonen.

D.6. Hoe wordt de voorwaarde inzake “enige woning” toegepast wanneer twee broers gezamenlijk een gebouw afbreken en een woning heropbouwen. Ze zijn onverdeeld eigenaar van de grond (50/50)?

A: Het criterium inzake “enige woning” wordt beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-bouwheer afzonderlijk. Indien een van de broers reeds beschikt over een andere woning, dan kan de regeling voor hem niet van toepassing zijn.

Dit betekent dat in het geval van een levering elk onverdeeld deel zijn eigen fiscale regeling volgt.

In het geval van een werk in onroerende staat wordt aangenomen dat de voorwaarde inzake “enige woning” niet vervuld is wanneer de aannemingsovereenkomst met beide broers wordt gesloten.

E. Met betrekking tot het criterium van de “eigen woning”

E.1. Wat wordt bedoeld met “hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning”?

A: Het betreft in essentie de woning die de betrokkene als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft.

Het begrip ‘eigen woning’ omvat evenwel niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit van de eigenaar, bezitter, erfpachter, ... of dat van één van zijn gezinsleden.

Het feit dat de woning bovendien hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, groter moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

E.2. Een landbouwer huurt zijn boerderij op basis van erfpacht. Hij gaat op een andere locatie een woning afbreken en een nieuwe bouwen. Kan hij van de btw-verlaging genieten als hij zijn domicilie behoudt op de boerderij in erfpacht? Of moet hij de domicilie sowieso plaatsen op de nieuwbouw?

A: Neen. De bouwheer moet inderdaad zonder uitstel zijn domicilie bij die heropgerichte woning hebben en bovendien voldoen aan alle andere gestelde voorwaarden.

E.3. Moet de woning de eigen woning zijn of is het voldoende om zich daar te vestigen?

A: Bij het eerste inbezitneming of de eerste ingebruikneming moet de woning als enige en hoofdzakelijk als eigen woning van de eigenaar worden gebruikt door de bouwheer of de koper natuurlijke persoon die zich daar onverwijld zal vestigen. De twee voorwaarden zijn dus cumulatief (eigen woning en domicilievereiste).

De woorden "ingebruikneming" en "inbezitneming" hebben voor de toepassing van deze maatregel dezelfde betekenis als deze die eraan wordt gegeven in het kader van het bepalen of een gebouw nieuw is voor de toepassing van btw (vgl. artikel 12, § 2 en artikel 44, § 3, 1°, a), tweede lid, WBTW). Waar het om gaat is te bepalen wanneer een woning voor het eerst in gebruik wordt genomen (in principe op het moment dat het voor het eerst wordt bewoond).

E.4. Wat wordt bedoeld met “zonder uitstel zijn domicilie hebben”?

A: De bouwheer of koper (natuurlijk persoon) dient, zodra de woning is opgericht en geschikt voor gebruik, deze te bewonen en er te zijn gedomicilieerd.

De domicilievereiste zal in principe aangetoond worden door een inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar de woning is gelegen.

E.5. Indien bij de woning van 200 m² ook een praktijkruimte van 200 m² wordt gebouwd, kan deze btw verlaging op de eigenlijke woning worden verkregen?

A: Neen. Inzake de voorwaarde “hoofdzakelijk eigen woning” is gemengd gebruik van de woning enkel mogelijk voor zover de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat voor de

huisvesting wordt aangewend, groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Bovendien wordt inzake de voorwaarde van de 'maximaal bewoonbare oppervlakte van 200m² met woonvertrekken gelijkgesteld, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes. Die worden dus meegenomen voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte.

F. Met betrekking tot het criterium van de “bewoonbare oppervlakte”

F.1. Onze dochter wil een oude woning slopen en herbouwen. Klopt het dat de bewoonbare oppervlakte maximum 200 m² mag zijn? Zou het niet beter zijn om in plaats van criteria van oppervlakte en 'enige woning' criteria van ecologie, duurzaamheid en energiezuinige investeringen te stellen als voorwaarden voor 6% btw ?

A: Om het voordeel van de maatregel te beperken tot de kleine en middelgrote woningen, mag die oppervlakte van 200 m² niet worden overschreden, ongeacht het type van woning (viergevelwoning, rijhuis, appartement of wooneenheid in een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen).

De drempel van 200m² houdt rekening met het begrip "gemiddelde huisvesting". Het verlaagd tarief voor afbraak en heropbouw moet in overeenstemming zijn met de draagwijdte van de term “ sociale huisvesting” in de zin van punt 10 van bijlage III bij de btw-richtlijn.

Criteria van ecologie, duurzaamheid en energiezuinige investeringen worden, door het Hof van Justitie van de Europese Unie, niet geacht te voldoen aan de draagwijdte van de term sociale huisvesting in de zin van de btw-richtlijn.

F.2. Wat begrijpen jullie onder bewoonbare oppervlakte? Telt een zolder/berging/kelder ook mee? Zitten de binnenmuren hierin ook begrepen?

A: Als uitgangspunt geldt dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakte van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren (dus de binnenmuren zelf niet meerekenen).

Worden beschouwd als "woonvertrekken": de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de hobbykamer, speelkamer voor de kinderen, en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes, op voorwaarde dat die ruimtes een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter. Worden gelijkgesteld met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes.

Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: garages, badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, niet bewoonbare kelders en zolders.

F.3. Hoe wordt het oppervlaktecriterium toegepast in het geval van gemeenschappelijke woningen zoals co-housing projecten?

A: Bij wooneenheden die deel uitmaken van een geïntegreerd vastgoedproject wordt de oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project (zoals bv. de keuken of de woonkamer in het kader van een co-housing project), ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project slechts in aanmerking genomen in evenredigheid met het aantal wooneenheden van het project.

Bij een co-housing project met 6 wooneenheden, zal de oppervlakte van de keuken die gemeenschappelijk wordt gebruikt aldus ten belope van 1/6 van de totale oppervlakte ervan in aanmerking worden genomen voor de bepaling van de totale bewoonbare oppervlakte van elke individuele wooneenheid in het project.

Voor de individuele wooneenheid gelden de regels zoals vermeld onder FAQ F.2. De sociale criteria, zoals het criterium van de oppervlakte, worden beoordeeld in hoofde van elke bouwheer of koper van een wooneenheid.

F.4. Hoe wordt het oppervlaktecriterium toegepast in het geval van een appartementsgebouw?

A: Bij appartementen wordt enkel de oppervlakte van de privatieve ruimten in aanmerking genomen en niet de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten zoals plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde.

Worden, bij wijze van voorbeeld, ook aangemerkt als gemeenschappelijke ruimtes: trappenhal, lift, toegangsweg tot private ondergrondse garages.

Voor de individuele wooneenheid gelden de regels zoals vermeld onder FAQ F.2. De sociale criteria, zoals het criterium van de oppervlakte, worden beoordeeld in hoofde van elke bouwheer of koper van een appartement.

G. Met betrekking tot het criterium van “verhuur in het kader van sociaal beleid”

G.1. In welke omstandigheden is voldaan aan de voorwaarde van verhuur in het kader van het sociaal beleid?

A: De bouwheer 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, al naar gelang het geval, vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor gesloten contract van hoofdhuur of van beheersmandaat.

H. Met betrekking tot de verplichting om te bouwen op hetzelfde kadastraal perceel

H.1. Bij grotere stedelijke reconversieprojecten komt het vaak voor dat het toekomstig projectgebied bestaat uit een samenvoeging van meerdere kadastrale percelen, waarbij sommige percelen initieel bebouwd waren en andere percelen niet. De vraag stelt zich hoe de toepasbaarheid van deze nieuwe maatregel wordt beoordeeld indien, na afbraak van de oude gebouwen, een nieuw opgericht gebouw deels komt te staan op de vroegere bebouwde kadastrale percelen en deels op de vroegere niet-bebouwde kadastrale percelen.

A: Vanuit pragmatisch oogpunt kan hier gewerkt worden volgens het gekende “bijzaak volgt hoofdzaak -principe”.

Indien het nieuwe gebouw, na afbraak van de oude bestaande gebouwen, voor ten minste 50% gelegen is op de vroegere bebouwde kadastrale percelen (ongeacht de ligging van de afgebroken gebouwen op deze initieel bebouwde kadastrale percelen), komt het ganse project in aanmerking om het verlaagd btw-tarief van 6% toe te passen.

In het omgekeerde geval zal het normale btw-tarief van toepassing zijn op de werken met betrekking tot dat gebouw.

H.2. Ik had begrepen dat het volstaat dat een nieuwe woning op hetzelfde kadastraal perceel van het te slopen gebouw staat (m.b.t. herbouw op gewijzigde plaats). Wat omtrent de volgende situatie: een woning die gesloopt wordt in een twee-lotsverkaveling en er komt op elke kavel een nieuwe woning in de plaats, enkel de woning die komt waar het voormalige gebouw stond, kan waarschijnlijk gebruik maken van de 6%?

A: In dergelijk geval kan de oprichting van beide nieuwe woningen, in principe, gebeuren met toepassing van het tarief van 6%.

Beide woningen zijn gelegen op een nieuw perceel dat deel uitmaakt van een oud bebouwd perceel, waarop het afgebroken bouwwerk stond.

I. Met betrekking tot de verplichtingen van de bouwheer of de leverancier

I.1. Hoe een verklaring van “afbraak en heropbouw” indienen?

[Meer info.](#)

I.2. Ik laat via een aannemer een gebouw afbreken en een nieuwe woning oprichten. Ik zal deze woning zelf betrekken met mijn gezin. Ik weet dat er verschillende voorwaarden moeten vervuld zijn. Maar hoelang moeten deze voorwaarden vervuld zijn en wat moet ik doen indien dit niet langer het geval zou zijn?

A: In uw geval moeten de voorwaarden minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning door de bouwheer-natuurlijke persoon.

De woorden "ingebruikneming" en "inbezitneming" hebben voor de toepassing van deze maatregel dezelfde betekenis als deze die eraan wordt gegeven in het kader van het bepalen of een gebouw nieuw is voor de toepassing van btw (vgl. artikel 12, § 2 en artikel 44, § 3, 1°, a), tweede lid, van het Btw-Wetboek). Waar het om gaat is te bepalen wanneer een woning voor het eerst in gebruik wordt genomen (in principe op het moment dat het voor het eerst wordt bewoond).

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde voorwaarden niet langer vervuld is, moet de bouwheer-natuurlijke persoon daarvan een verklaring toesturen aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen.

Bovendien moet hij binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de bouwheer-natuurlijke persoon of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

I.3. De maatregel zal niet alleen van toepassing zijn voor nieuwe projecten vanaf 1 januari 2021, maar ook voor lopende projecten die thans reeds worden opgericht. In principe moet de verklaring door de bouwheer voordien worden ingediend. Wat is de regeling voor de lopende projecten?

A: Voor handelingen van afbraak en heropbouw in opdracht van de bouwheer die reeds zijn opgestart voor 1 januari 2021 kan het verlaagd btw-tarief worden toegepast wanneer de verklaring wordt ingediend uiterlijk op 31 maart 2021.

Wat de levering van een woning betreft dient de verklaring uiterlijk te worden ingediend op het moment van de levering door de leverancier. Bij verkoop op plan is dat in de regel het tijdstip van de voorlopige oplevering. Dit is een uiterste tijdstip en de partijen hebben er belang bij om deze gezamenlijke verklaring zo snel mogelijk in te dienen zodat de facturatie en betaling van een voorschot reeds het verlaagd btw-tarief zou kunnen genieten.

I.4. Mijn project van afbraak en heropbouw is opgestart in juli 2020. Ik voldoe aan de voorwaarden om de maatregel te genieten, maar ik heb de verklaring te laat (na 31 maart

2021) ingediend. Mijn aannemer heeft daarom steeds gefactureerd tegen het normale btw-tarief. Kan ik alsnog het verlaagd btw-tarief genieten?

A: Wanneer u de verklaring laattijdig indient kan u, in principe, het verlaagd btw-tarief niet genieten.

I.5. De maatregel is onder meer van toepassing op woningen die gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de koper zijn en die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximaal 200m². Hoe wordt deze regel toegepast bij bouwpromotoren?

A: Vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, moet de promotor een verklaring aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde versturen. Deze verklaring wordt medeondertekend door de verkrijger van het gebouw en dient te vermelden dat het gebouw dat de bouwpromotor heeft laten afbreken en heroprichten bedoeld is om als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning te worden gebruikt door de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en waarbij die woning een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m².

De medeondertekening van de verkrijger op de verklaring ontlast de leverancier van de woning van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief, behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleving van de bepaling (b.v. als de plannen expliciet tonen dat de oppervlakte meer dan 200 m² heeft).

I.6. In het geval van een aankoop van een woning, moet de koper al gekend zijn voorafgaand aan de afbraak of kan de koper ook op einde van de afbraak en heropbouw 6% op de aankoop van al dan niet geheel afgewerkte woning genieten?

A: De koper hoeft niet per se al gekend zijn voorafgaand aan de afbraak. Dit is zelden het geval bij planverkoop.

Het verlaagd tarief op de verkoop van de heropgerichte woning na afbraak van een gebouw kan natuurlijk alleen toegepast worden als de koper aan de sociale voorwaarden voldoet en de verklaring die de leverancier hieromtrent voor de verkoop indient medeondertekend.

I.7. Hoe kan het indienen van de contracten voor de verklaring aan de btw-administratie correct gebeuren? In het contract met de particulier moet het een prijs “all-in” zijn, maar de aannemer kan maar een overeenkomst met toepassing van het verlaagd btw-tarief opmaken als hij kopie van verklaring krijgt?

A: De verklaring van de bouwheer aan de administratie bevat een uitdrukkelijke vermelding van het feit dat het gebouw, na uitvoering van de werken, als enige woning en hoofdzakelijk, als eigen woning worden gebruikt door de bouwheer die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m².

Een afschrift van deze verklaring moet bovendien aan de betrokken dienstverlener(s) worden overhandigd.

De dienstverrichter kan ontlast worden van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing van het verlaagd tarief in het geval waarin hij beschikt, behoudens samenspanning tussen de partijen, over een afschrift van de voormelde verklaring van de bouwheer. In uw geval, moet de bouwheer eerst zijn verklaring opmaken en een kopie ervan aan de ondernemer versturen.

Op basis van die verklaring kan de ondernemer het verlaagd btw-tarief toepassen.

Het volstaat overigens om de overeenkomsten ter beschikking te houden van de administratie.

I.8. Waarom moeten de bouwpromotoren hun aannemingscontracten toevoegen aan de verklaring? Wat moet er gebeuren indien er geen contracten zijn omdat de bouwpromotor de werken met eigen personeel uitvoert?

A: Uit het aannemingscontract kan blijken dat de verkoper het gebouw zelf heeft laten afbreken en heroprichten. Dit is een vormvoorwaarde. De eventuele overeenkomst mag overigens eenvoudig ter beschikking gehouden worden (zonder ze te voegen bij de verklaring).

Indien hij de werken met eigen personeel heeft verricht, zal de aannemer met andere elementen het bewijs moeten kunnen leveren dat hijzelf de werken heeft uitgevoerd.

Het volstaat overigens om de overeenkomsten ter beschikking te houden van de administratie.

I.9. Wie moet de verklaring indienen in geval de bouwheer de heropgerichte woning bestemt om te worden gebruikt 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 200 m²?

A: De bouwheer-natuurlijke persoon moet de verklaring indienen, via een elektronische verklaring (nr. 111-1) of in uitzonderlijk geval op papier (nr. 111/1). Ingeval meerdere personen gezamenlijk handelen als bouwheer gelden de hiernavolgende bepalingen.

Indien u (bouwheer) gehuwd of wettelijk samenwonend bent en uw partner verkrijgt ten aanzien van de heropgerichte woning, eveneens eigendomsrechten, ongeacht het huwelijksvermogensstelsel dat van toepassing is, volstaat het dat 1 van de partners deze verklaring invult en indient.

Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient in geval van elektronische verklaring elke bouwheer afzonderlijk een verklaring in te dienen, terwijl in geval van indiening op papier het volstaat dat 1 gezamenlijk ingevulde en door elke bouwheer ondertekende verklaring wordt ingediend.

Bij de verklaring moet men enkel een kopie van de omgevingsvergunning voegen. De aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en de bouwplannen houdt men ter beschikking van de administratie.

I.10. Wie moet de verklaring indienen in geval de bouwheer de heropgerichte woning bestemt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid?

A: De bouwheer-natuurlijke persoon of rechtspersoon moet de verklaring indienen, via een elektronische verklaring (nr. 111-2) of in uitzonderlijk geval op papier (nr. 111/2). Ingeval meerdere personen gezamenlijk handelen als bouwheer gelden de hiernavolgende bepalingen.

Indien u (bouwheer) gehuwd of wettelijk samenwonend bent en uw partner verkrijgt ten aanzien van de heropgerichte woning, eveneens eigendomsrechten, ongeacht het

huwelijksvermogensstelsel dat van toepassing is, volstaat het dat 1 van de partners deze verklaring invult en indient.

Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient in geval van elektronische verklaring elke bouwheer afzonderlijk een verklaring in te dienen, terwijl in geval van indiening op papier het volstaat dat 1 gezamenlijk ingevulde en door elke bouwheer ondertekende verklaring wordt ingediend.

Bij de verklaring moet men enkel een kopie van de omgevingsvergunning voegen. De aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en het contract van de hoofdhuur of het beheersmandaat houdt men ter beschikking van de administratie.

I.11. Wie moet de verklaring indienen in geval van verkoop van een heropgerichte woning, bestemd om te worden gebruikt door de koper(s) 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 200 m² of bestemd om door de koper (s) te worden verhuurd in het kader van het sociaal beleid?

A: De verkoper/bouwheer (beroepsoprichter of toevallige oprichter) moet de verklaring indienen, via een elektronische verklaring (nr. 111-3) of in uitzonderlijk geval op papier (nr. 111/3). Ingeval meerdere personen gezamenlijk handelen als verkopers volstaat de indiening van de verklaring ervan door 1 van de verkopers.

In geval er meerdere kopers zijn en deze zijn gehuwd of wettelijk samenwonend, zal de verkoper bij het indienen van de elektronische verklaring een door 1 van hen ingevulde en ondertekende verklaring moeten bijvoegen als bijlage. Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient de verkoper bij de elektronische verklaring een verklaring bij te voegen welke door alle kopers wordt ondertekend.

Hiertoe dient 'de verklaring door de koper' beschikbaar via MyMinFin te worden afgedrukt, ingevuld, ingescand en als bijlage bij de elektronische verklaring van de verkoper te worden gevoegd.

Bij indiening op papier volstaat het dat de verkoper een door hem en alle kopers ondertekende verklaring indient.

Bij de verklaring moet men enkel een kopie van de omgevingsvergunning voegen. U houdt een kopie van het compromis of verkoopakte ter beschikking van de administratie, alsook van, naargelang het geval, de aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw of het contract van de hoofdhuur of het beheersmandaat.

1.12. Wie moet de verklaring indienen in geval de bouwheer de heropgerichte woning, in een van de 32 centrumsteden, bestemt voor hetzij uitsluitend hetzij hoofdzakelijk privé bewoning?

A: De bouwheer heeft voortaan de mogelijkheid om een standaardverklaring nr. 111/4 in te dienen en te sturen naar FOD Financiën- Scanningscentrum-AAFISC kmo, Gaston Crommenlaan 6, PB 575, 9050 Gent (Ledeberg).

Bij de verklaring moet men enkel een kopie van de omgevingsvergunning voegen. De aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en de bouwplannen houdt men ter beschikking van de administratie.

J. Met betrekking tot de looptijd van de maatregel

J.1. Voor welke periode is de maatregel van toepassing?

A: De tijdelijke btw-vermindering van 6 % is onder de vastgestelde voorwaarden van toepassing op de btw op de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning en op de verkoop (eigendom of zakelijk recht) van een dergelijke woning, die opeisbaar is van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022.

J.2. Mijn zoon heeft in 2020 een omgevingsvergunning gekregen voor het slopen van een woning en voor de bouw van een nieuwe woning. De woning werd in maart 2020 gesloopt en in april 2020 is een aannemer begonnen met het bouwen van de nieuwe woning. Kan u mij concreet aangeven of mijn zoon zijn woning in aanmerking komt als lopend dossier?

A: De nieuwe tijdelijke maatregel voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen is inderdaad van toepassing voor lopende projecten. Het verlaagd tarief van 6% is echter alleen van toepassing op de werken in onroerende staat waarvoor de btw is verschuldigd vanaf 1 januari 2021. Worden in principe bedoeld de werken die vanaf die datum worden gefactureerd. Het gaat dus niet om alle werken in onroerende staat die in het kader van lopende projecten werden uitgevoerd, maar alleen om de werken die nog vanaf volgend jaar moeten worden gefactureerd.

Ten slotte, moet het gaan om woningen die minstens gedurende 5 jaar kwalificeren als de enige en eigen woning van de bouwheer en die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m². Ook woningen die gedurende minstens een periode van 15 jaar worden ter beschikking gesteld aan of via een sociaal verhuurkantoor komen in aanmerking.

De bouwheer moet een verklaring (zie FAQ I.1) indienen uiterlijk op 31 maart 2021 om de maatregel te kunnen genieten.

J.3. Ik heb in oktober 2020 een nieuw appartement gekocht van een bouwpromotor en heb bij het ondertekenen van het compromis een voorschot betaald met toepassing van 21% btw. De authentieke akte wordt verleden in januari 2021 en ik moet dan het saldo van de koopsom betalen. Ik zal dit appartement gebruiken als enige en hoofdzakelijk eigen woning en er vanaf de eerste ingebruikneming mijn domicilie vestigen. De bewoonbare oppervlakte van het appartement bedraagt bovendien niet meer dan 200 m². Kan ik het btw-tarief van 6% genieten voor deze aankoop? Zo ja, kan ik de reeds betaalde btw deels recupereren?

A: De btw geheven over het voorschot is definitief onderworpen aan het normale btw-tarief, maar het bedrag van het saldo kan wel degelijk het verlaagd btw-tarief genieten aangezien in uw geval blijkbaar de grondvoorwaarden zijn vervuld.

Het is evenwel noodzakelijk dat de verkoper voorafgaandelijk een verklaring (zie FAQ I.1.) indient waaruit blijkt dat u beiden aan alle grondvoorwaarden voldoet.

J.4. Ik ben sinds enkele jaren eigenaar van een bebouwd terrein (gelegen buiten de 32 centrumsteden). Gelet op deze nieuwe maatregel ben ik van plan om de bestaande oude woning te laten afbreken en een nieuwe woning te laten oprichten die ik zal verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. De aannemer die deze werken zal uitvoeren zal evenwel ten vroegste aan de werken beginnen in de tweede helft van 2022. Welk btw-tarief zal van toepassing zijn?

A: Voor handelingen van afbraak en heropbouw die u als bouwheer laat uitvoeren door een aannemer zal u in principe tot 31 december 2022 het btw-tarief van 6% kunnen genieten. Mits alle grond- en vormvoorwaarden zijn vervuld, zal u met andere woorden tot die datum 6% btw betalen.

Er geldt evenwel mogelijk een beperking in uw geval.

Voor de werken waarvoor de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot bedoelde handelingen vanaf 1 juli 2022 bij de bevoegde instantie werd ingediend, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % beperkt tot 25% van het totale bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die dat verlaagd btw-tarief kunnen genieten.

De wet laat evenwel toe dat de partijen een tegenbewijs leveren door aan te tonen dat het vóór 31 december 2022 door de aannemer gefactureerde bedrag wel degelijk overeenstemt met de daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw.

Indien de omgevingsvergunning is ingediend uiterlijk op 30 juni 2022 geldt die beperking niet.