



Bouwen en BTW

Met Batibouw in het vooruitzicht, droomt u misschien van een nieuwe keuken, een nieuw dak, extra isolatie, ... Alvorens u plannen maakt om als privépersoon een huis te bouwen of te verbouwen, zetten we graag de btw-regelgeving hieromtrent nog eens op een rijtje.

Renovatie van uw woning

U kan uw woning renoveren tegen een btw-tarief van 6% wanneer de volgende voorwaarden cumulatief voldaan zijn:

- Uw woning is **ouder dan 10 jaar**.
- Uw woning wordt uitsluitend of hoofdzakelijke als **privéwoning** gebruikt.
- De werken aan de woning worden rechtstreeks aan de **eigenaar, huurder of vruchtgebruiker** gefactureerd.

De ouderdom van uw woning wordt hierbij bepaald aan de hand van de datum waarop de woning voor het eerst bewoond werd.

Een voorbeeld: Indien u vanaf 1 januari 2019 werken wil uitvoeren aan uw privéwoning dan is aan de voorwaarde van 10 jaar anciënniteit voldaan wanneer de woning voor de eerste keer bewoond werd in de loop van het jaar 2009 of in voorgaande jaren.

De ouderdomsvereiste werd verhoogd van 5 naar 10 jaar met ingang op 12 februari 2016 maar er werd ook een overgangsregime voorzien voor woningen die voor het eerst in gebruik werden genomen tussen 1 januari 2007 en 31 december 2011. Indien de (voorschot)factuur voor de renovatiewerken uitgereikt werd vóór 31 december 2017 en de werken vaststonden vóór 11 februari 2016 is het tarief van 6% van toepassing.

Bent u van plan om bestaande muren weg te halen dan geldt het verlaagde tarief van 6% enkel in het geval dat de nieuwe delen van de woning nog op een relevante wijze steunen op de oude structuur van de woning. Hierbij moet ook aan de overige voorwaarden voor het verlaagde btw-tarief voldaan zijn.

Let wel, op de **bouwmaterialen** die u zelf koopt, is steeds het normale btw-tarief van 21% van toepassing.

Ook wanneer u renovatiewerken doet die geen rechtstreeks verband houden met uw woning zoals aanleg van en werken aan **tuinen**, tuinpaden, tuinafsluitingen, tuinhuizen, zwembaden, vijvers en fonteinën komen deze werken niet in aanmerking voor het verlaagde btw-tarief. Het normale tarief van 21% is hierop van toepassing. Er is een uitzondering op deze regel voor de aanleg van een **oprit** tussen de straat en uw woning en voor de aanleg van een **terras** dat aan uw woning vasthangt. Voor deze werken is een tarief van 6% mogelijk.

Indien u werken uitvoert die uitsluitend betrekking hebben op het **professionele deel** van uw woning, zijn deze werken ook steeds onderworpen aan het tarief van 21%.

Uitbreiding van uw woning

Indien u de bewoonbare oppervlakte van uw woning wil uitbreiden, kan u aanspraak maken op het verlaagde tarief wanneer de oppervlakte van het oude gedeelte van de woning dat overblijft na de werken **groter is dan de helft** van de totale oppervlakte van de woning na de werken.

Indien ook de overige voorwaarden voor het verlaagde btw-tarief voldaan zijn, kan u deze uitbreiding uitvoeren met 6% btw.

Afbraak en heropbouw van uw woning

Bij een afbraak en heropbouw van woningen in bepaalde Belgische steden kan u in de volgende gevallen genieten van het verlaagde btw-tarief van 6%:

- De afbraak en heropbouw maken deel uit van **één handeling**.
- De woning wordt na de werken uitsluitend of hoofdzakelijke als **privéwoning** gebruikt.
- De woning is gelegen in een van de 32 bedoelde steden.¹

Om in aanmerking te komen, moet uw bouwheer alvorens de btw opeisbaar wordt (dit is vóór het einde van de werken, de facturatie of de betaling van een voorschot) een verklaring en kopie van de bouwvergunning indienen bij het btw-kantoor dat bevoegd is voor de stad of gemeente waar het gebouw gelegen is.

De afwerking van het gebouw kan ook onder het verlaagde tarief vallen indien de btw hierop opeisbaar wordt uiterlijk vóór 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname van de woning.

Nieuwbouw

Wanneer u een **nieuwe woning** koopt, is de btw-regeling eenduidig. U betaalt steeds het normale tarief van 21%. Een woning wordt hierbij als nieuw aanzien tot en met 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname van de woning.

Niet alleen voor de woning, maar ook voor de **bijhorende bouwgrond** bedraagt het btw-tarief 21%. Bovendien is de aankoop van de grond niet langer onderworpen aan registratierechten indien de volgende voorwaarden samen voldaan zijn:

- De woning wordt verkocht onder het btw-stelsel.
- De bouwgrond en de woning worden door dezelfde persoon verkocht.
- De bouwgrond en de woning worden op hetzelfde moment overgedragen.

Indien deze voorwaarden niet cumulatief voldaan zijn of wanneer de **bouwgrond afzonderlijk** wordt aangekocht, betaalt u nog steeds 10% registratierechten voor een bouwgrond (dit tarief bleef onveranderd sinds de hervorming van de registratierechten van 1 juni 2018) in Vlaanderen en 12,5% in Brussel of Wallonië.

Meer informatie?

Indien u hier verdere vragen over heeft, aarzel niet om uw cliëntenadviseur te contacteren.

¹ De stedelijke centra van Antwerpen, Charleroi, Gent, Oostende, Mechelen, Bergen, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing en Luik; het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de volgende steden: Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk, Hasselt, Moeskroen, Doornik, Verviers en Namen.