Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PRAKTISCHE TOEPASSINGSGEVALLEN MET BETREKKING TOT HET TIJDELIJK VERLAAGD BTW-TARIEF VOOR AFBRAAK EN HEROPBOUW VAN WONINGEN OP HET HELE BELGISCHE GRONDGEBIED EN DE LEVERING ERVAN

1. Toepassingsgebied tijdelijk verlaagd btw-tarief

1.1. Wat houdt de nieuwe maatregel inzake afbraak en heropbouw in?

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

1) 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)
2) 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
3) De levering van een woning na afbraak en heropbouw door een leverancier die rechtspersoon is of natuurlijke persoon die de woning zal verkopen
    - 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)
    - Hetzij aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar

Maatregelen 1) en 2) gelden voor het volledige Belgische grondgebied, met uitsluiting van de 32 steden opgesomd in nr. 79 van circulaire nr. AFZ 3/2007 van 15.02.2007. Voor die stedelijke gebieden blijft de reeds bestaande regeling van toepassing (rubriek XXXVII, tabel A, KB20).

Maatregel 3) geldt voor het volledige Belgische grondgebied.

1.2. Is de maatregel van toepassing op de aankoop of oprichting van voorziening voor collectieve huisvesting?

Neen, voorzieningen voor collectieve huisvesting, zoals bejaardentehuizen of kostscholen, vallen niet onder deze maatregel.

1.3. Is de maatregel van toepassing op de aankoop van een assistentiewoning?

De verkoop van een assistentiewoning met toepassing van het btw-tarief van 6% door een bouwpromotor die de afbraak en de daarmee gepaard gaande oprichting van de groep van assistentiewoningen heeft uitgevoerd is mogelijk indien alle voorwaarden zijn vervuld. De aandacht wordt er op gevestigd dat de voorwaarden in verband met de bestemming van de assistentiewoning voor eigen bewoning door de koper moeten vervuld zijn.

Dat betekent onder meer dat de koper die de assistentiewoning bij de aankoop ervan ter beschikking stelt van een beheersinstantie (exploitant van de groep van assistentiewoningen waarvan de bejaardenflat deel uitmaakt), die woning zelf (in de hoedanigheid van bejaarde dus) voor het eerst in gebruik moet nemen in uitvoering van de volgende overeenkomst gesloten tussen de beheersinstantie en de koper aangaande het genotsrecht van de assistentiewoning en de hieraan gekoppelde zorg- en dienstverlening (cirkelverhuur van de assistentiewoning).

1.4. Is de maatregel van toepassing op de aankoop van de blote eigendom van een woning die ik zal bewonen?

Neen. De blote eigenaar van de woning komt niet in aanmerking voor de tijdelijke maatregel, zelfs indien hij de woning zou betrekken (vb. ingevolge een huurovereenkomst).

1.5. De FOD Financiën heeft op 23.12.2020 een algemene FAQ gepubliceerd met betrekking tot deze maatregel op haar website. Op 15.03.2021 werd een beknopte FAQ gepubliceerd. Zijn deze FAQ nog van toepassing?

Neen. De algemene FAQ (editie 23.12.2020) werd immers vervangen door de circulaire 2021/C/18. De beknopte FAQ (editie 15.03.2021) wordt geïntegreerd in deze publicatie.

2. Afbraak en heropbouw op hetzelfde perceel

2.1. Een bouwpromotor is eigenaar van een perceel met daarop een gebouw met 7 bouwlagen. Hij breekt 4 bouwlagen af die hij zal heroprichten. Kan de bouwpromotor de maatregel genieten?

Neen. De afbraak moet immers volledig zijn en het feit dat de bouwpromotor het merendeel van de bouwlagen afbreekt en heropbouwt volstaat niet.

2.2. Is de maatregel van toepassing voor de oprichting van een woning indien op een perceel twee gebouwen staan en ik slechts één gebouw afbreek?

De maatregel kan in dat geval van toepassing zijn. Het is niet nodig dat alle gebouwen op het perceel worden afgebroken. Het afgebroken gebouw moet wel significant zijn, ook ten opzichte van de nieuw opgerichte woning.

2.3. Is de maatregel van toepassing indien ik een asfalt opbreek op een terrein met het oog op de heroprichting van een woning?

Enkel het opbreken van een asfalt (vb. toegangsweg, parking) volstaat in de regel niet om de maatregel te genieten.

2.4. Ik ben eigenaar van een oud gebouw dat ik zal afbreken. Ondergronds bevindt zich een kelder en een garage die ik zal behouden. Kan de maatregel van toepassing zijn?

In de veronderstelling dat de behouden ondergrondse fractie slechts een klein deel van het afbraakpand vormt, wordt aanvaard dat de gedeeltelijke afbraak van dat pand voor de toepassing van de maatregel gelijkgesteld worden met een volledige afbraak.

Dit is een feitenkwestie.

2.5. Ik bezit twee grenzende percelen waarvan slechts een perceel bebouwd is. Het is mijn bedoeling het oude gebouw af te breken en een nieuw gebouw op te richten dat hoofdzakelijk is gelegen op het onbebouwd perceel. Kan ik de maatregel genieten? Maakt het verschil indien ik middels prekadastratie beide percelen samenvoeg vóór de werken aanvatten?

Het betreft een geval van het samenvoegen van percelen.

Aangezien in dit geval het nieuwe gebouw, na afbraak van de oude bestaande gebouwen, voor minder dan 50 % gelegen is op het vroeger bebouwd kadastraal perceel valt dit project buiten de toepassing van de maatregel.

Het maakt daarbij geen verschil dat een prekadastratie is gebeurd vóór de aanvang van de werken.

2.6. Ik bezit 4 grenzende percelen waarvan slechts 2 percelen bebouwd zijn. Het is mijn bedoeling de oude industriële gebouwen af te breken en 6 eengezinswoningen op te richten (3 alleenstaande woningen en 3 rijwoningen) alsook 2 woonblokken (elk 4 bouwlagen) met ondergrondse garage zonder interne toegang vanuit de woonblokken. Er wordt een basisakte opgesteld voor de gemeenschappelijke delen. Hoe moet ik de maatregel toepassen?

Vooreerst wordt opgemerkt dat eengezinswoningen steeds aangemerkt worden als afzonderlijke gebouwen.

De vraag of de woonblokken worden aangemerkt als één gebouw hangt af van de feitelijke omstandigheden (zie FAQ 2.7.).

Zijn geen relevante elementen:

- het feit dat de woningen fysiek aan elkaar grenzen (rijwoningen)
- dat de woningen en woonblokken uitgeven op een gemeenschappelijke weg
- dat de woningen en woonblokken functioneel zouden verbonden zijn (vb. gemeenschappelijke tuin, parkeerstroken en fietsenstalling)
- dat er zich onder de woonblokken een ondergrondse garage bevindt die evenwel niet intern toegankelijk is voor de bewoners van de woonblokken (geen liften of trappen)
- dat er een basisakte wordt opgesteld met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

In dit geval moet dus ten aanzien van elke wooneenheid en woonblok afzonderlijk worden bepaald of de desbetreffende woning of woonblok al dan niet voor meer dan 50 % is gelegen op een vroeger bebouwd kadastraal perceel.

Het betreft in dit geval immers alle afzonderlijke gebouwen.

2.7. Een vastgoedproject bestaat uit twee woonblokken. In welke omstandigheden besluit de administratie dat het gaat om één gebouw?

Het betreft een feitenkwestie.

In beginsel worden beide woonblokken aangemerkt als afzonderlijke gebouwen.

Een loutere fysieke verbinding tussen beide woonblokken is op zich beschouwd niet voldoende om ze aan te merken als één gebouw. Evenmin het bestaan van een basisakte waaruit blijkt dat de grond en de toegangswegen tot de site gemeenschappelijk zijn.

Er werd reeds beslist dat, opdat het zou gaan om één gebouw, er sprake moet zijn van een gemeenschappelijke ondergrondse kelder en/of garage met een blijvende en permanente doorgang tussen de ondergrondse ruimten, alsook van gemeenschappelijke voorzieningen die betrekking hebben op beide woonblokken (zoals trappen of liften die voor alle bewoners van de woonblokken toegankelijk zijn, gemeenschappelijke toegangen, gemeenschappelijke nutsvoorzieningen en technische lokalen, ...)

3. Afbraak en heropbouw door dezelfde persoon

3.1. Grondeigenaar A vestigt een zakelijk recht (vb. opstalrecht of erfpacht) ten gunste van B op een bebouwd perceel. Op grond van dit zakelijk recht heeft B het recht het gebouw op het perceel af te breken en een woning op te richten. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Ja. B bezit op basis van het zakelijk recht dat ten gunste van hem is gevestigd het recht om het gebouw af te breken en een woning te bouwen. B kan die werken zelf uitvoeren (met eigen personeel) of kan hiervoor een beroep doen op een of meerdere onderaannemers.

Indien B als bouwpromotor of toevallige oprichter de woning bestemt voor de verkoop zal hij zelf het verlaagd btw-tarief niet kunnen genieten (de onderaannemers zullen overigens met verlegging van heffing factureren). Enkel de verkoop van de woning kan onderworpen zijn aan het verlaagd btw-tarief, mits alle grond- en vormvoorwaarden zijn vervuld.

B kan het verlaagd btw-tarief wel genieten in de mate waarin hij de woning zou bestemmen voor sociale verhuur (artikel 1quater, § 2, KB20).

Op zich beschouwd is het niet van belang of het zakelijk recht stilzwijgend werd gevestigd. Partijen kunnen het bestaan van het zakelijk recht met alle bewijsmiddelen aantonen. Idealiter wordt het bestaan ervan bevestigd in een overeenkomst of akte.

Het is voor de toepassing van deze regeling niet van belang of het zakelijk recht al dan niet onder bezwarende titel werd gevestigd. In het geval van afbraak en heropbouw komt het overigens vaak voor dat er geen vergoeding wordt betaald voor de af te breken constructies, wanneer het bezit van het af te breken gebouw in feite een last is (wanneer de afbraakkosten oplopen en de waarde van de materialen naar verhouding verwaarloosbaar zijn). Partijen kunnen het recht om af te breken en erop te bouwen met alle bewijsmiddelen aantonen.

3.2. Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij laat het gebouw voor zijn rekening afbreken door B. A vestigt een zakelijk recht ten gunste van B op het onbebouwd perceel dat B het recht geeft een woning op te richten. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

In principe is niet voldaan aan de voorwaarde dat B voor eigen rekening het oude gebouw heeft afgebroken.

De administratie aanvaardt evenwel de toepassing van het verlaagd btw-tarief wanneer B de afbraakwerken en de heropbouw zelf (met eigen personeel) heeft uitgevoerd of hiervoor een beroep heeft gedaan op een of meerdere onderaannemers.

Het is daarbij van belang dat wat de afbraakwerken betreft er een overeenkomst bestaat tussen A en B.

3.3. Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij vestigt een zakelijk recht ten gunste van B op de grond "in zijn toekomstige staat na afbraak" (onbebouwd). Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Het betreft een situatie van zogenaamde "vervroegde roerend-making" van het af te breken gebouw.

De administratie aanvaardt de toepassing van het verlaagd btw-tarief wanneer B de afbraakwerken en de heropbouw zelf (met eigen personeel) heeft uitgevoerd of hiervoor een beroep heeft gedaan op een of meerdere onderaannemers.

Het is daarbij van belang dat wat de afbraakwerken betreft er een overeenkomst bestaat tussen A en B.

3.4. Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij laat het gebouw voor zijn rekening afbreken door C. Vervolgens vestigt A een zakelijk recht ten gunste van B op het onbebouwd perceel dat B het recht geeft een woning op te richten. A rekent de kosten van de afbraak door aan B. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Neen. B heeft de oude gebouwen niet afgebroken of voor zijn rekening laten afbreken. Het feit dat A de afbraakkosten doorrekent aan B is niet relevant.

3.5. Circulaire 2021/C/18 vermeldt onder de afdeling "5. Leveringen" een administratieve toegeving in het geval de afbraak gebeurt door de grondeigenaar en de heropbouw gebeurt door de bouwpromotor (eerste toegeving). Hoe verhouden de FAQ 3.1. tot 3.3. zich tot deze toegevingen?

De maatregel heeft in principe enkel betrekking op projecten die worden uitgevoerd, vanaf de afbraak van het gebouw tot de levering van de woning, door dezelfde belastingplichtige (bouwheer/verkoper).

De FAQ 3.1. tot en met 3.3. bespreken de gevallen waarin de administratie aanneemt dat voldaan is aan deze voorwaarde. In al die gevallen gebeurt de afbraak en heropbouw immers feitelijk door dezelfde persoon.

Binnen de bouwsector bestaat evenwel een commerciële praktijk waarbij om economische en/of financiële redenen gewerkt wordt met twee verschillende verkopers (d.w.z. één voor de grond en één voor de nieuwbouw).

In heel wat van die gevallen is de afbraak en heropbouw gebeurd door verschillende partijen. Ten einde deze projecten niet uit te sluiten van de regeling wetende dat ze zich zo hebben georganiseerd vanuit een

bestaande commerciële praktijk op een moment waarin ze geen kennis hadden van de nieuwe maatregel en de daaraan verbonden voorwaarden heeft de administratie deze toegeving voorzien.

De FAQ 3.1. tot en met 3.3. en kwestieuze toegeving zijn bijgevolg complementair.

3.6. Circulaire 2021/C/18 vermeldt onder de afdeling "5. Leveringen" twee administratieve toegevingen in het geval de afbraak gebeurt door de grondeigenaar en de heropbouw gebeurt door de bouwpromotor. Wat wordt bedoeld met "verbonden partijen"?

Beide toegevingen situeren zich in de vastgoedsector waarbij twee (of meer) vennootschappen of een persoon (personen) met een of meer vennootschappen verbonden moeten zijn (zie FAQ 3.5.).

De circulaire verwijst naar verbondenheid in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ook partijen die voldoen aan de criteria voor het vormen van een btw-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, van het Btw-Wetboek worden hier bedoeld (artikel 1, van het koninklijk besluit nr. 55).

3.7. Ik ben eigenaar van een terrein waarop een af te breken woning staat. Ik vestig een partieel recht van opstal (partieel afstand recht van natrekking) ten gunste van een bouwpromotor die een appartementsgebouw zal oprichten. Aangezien ik eigenaar wil worden van een van de appartementen heeft het partieel recht van opstal geen betrekking op dat deel van het terrein dat overeenstemt met het grondaandeel verbonden aan mijn toekomstig appartement. Kan de maatregel van toepassing zijn in dergelijk geval van zogenaamd "gedeeld bouwheerschap"?

De bedoeling is dat de eigenaar van het terrein het volledige eigendomsrecht verkrijgt van één van de nieuwbouwappartementen en dat de bouwpromotor het volledige eigendomsrecht verkrijgt van alle andere appartementen. Hiertoe is vereist dat een basisakte wordt opgemaakt met toebedeling van de voorbehouden privatieve kavel aan de grondeigenaar en met toebedeling van de andere privatieve kavels aan de bouwpromotor. Met het oog op die toebedeling doet de grondeigenaar geen afstand van zijn recht van natrekking m.b.t. het voorbehouden appartement terwijl hij wel afstand doet van zijn recht van natrekking m.b.t. de andere appartementen.

In dit geval zijn er twee bouwheren: de bouwpromotor die voor zichzelf een aantal appartementen bouwt met de bedoeling ze te verkopen alsook de oorspronkelijke eigenaar van het terrein voor wie de bouwpromotor (in zijn hoedanigheid van aannemer) een appartement opricht. Beiden worden geacht zelf een gebouw af te breken en een woning op te richten.

Indien alle overige voorwaarden zijn vervuld komt dit project in aanmerking voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. Beide bouwheren dienen een afzonderlijke verklaring in te dienen bij de diensten van de FOD Financiën.

4. Bijgebouwen

4.1. Ik koop een appartement dat voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief en een garage. Kan ook de aankoop van de garage het verlaagd btw-tarief genieten?

Het verlaagd btw-tarief van 6 % op grond van de tijdelijke maatregel heeft betrekking op de levering van een heropgerichte woning.

De levering van een garage is aldus niet bedoeld in voormelde regeling en bijgevolg onderworpen aan het normale btw-tarief van 21 %.

Enkel in geval van een levering van een heropgerichte woning waarvan een garage al dan niet geïntegreerd deel uitmaakt, kan de levering het verlaagd btw-tarief van 6 % genieten.
Dit veronderstelt met andere woorden één verkoopovereenkomst met betrekking tot een heropgerichte woning waarvan de garage deel uitmaakt.

Wanneer er na de aankoop van de woning echter een garage wordt aangekocht, heeft men uiteraard te maken met twee onderscheiden leveringen. Zoals eerder gesteld is het verlaagd btw-tarief niet van toepassing ten aanzien van de afzonderlijke levering van de garage.

Hetzelfde geldt voor een staanplaats voor voertuigen of fietsen.

4.2. Ik bouw een woning met een bewoonbare oppervlakte van 180 m² en op hetzelfde perceel bouw ik ook een bijgebouw dat ik louter beroepshalve zal gebruiken artsenpraktijk) met een oppervlakte van 200 m² op. Kan deze maatregel van toepassing zijn met betrekking tot mijn eigenlijke woning?

Het antwoord is genuanceerd.

Een bijgebouw is een afzonderlijk gebouw dat fysiek gescheiden is van de woning of dat er aan grenst.

Indien de woning en het bijgebouw een geheel vormen, omdat het bijgebouw niet afzonderlijk van de woning kan functioneren (het betreft één wooneenheid) dan dient men rekening te houden met het criterium inzake “hoofdzakelijk eigen woning”. In dit concreet geval is de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat voor de huisvesting wordt aangewend kleiner dan de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat gebruikt wordt voor de beroepsactiviteit. Bijgevolg wordt de woning niet aangemerkt als een “eigen woning”.

Bovendien wordt, wanneer de woning en het bijgebouw een geheel vormen (één wooneenheid), 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. In dit concreet geval wordt ook dat criterium niet gerespecteerd.

Indien evenwel uit de feitelijke omstandigheden zou blijken dat het gebouw dat beroepshalve wordt gebruikt een afzonderlijke eenheid is, die onafhankelijk en afzonderlijk van de woning kan bestaan, dan moeten de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief worden beoordeeld per gebouw. De eigenlijke woning kan dan wel in aanmerking komen voor de maatregel (indien alle voorwaarden zijn vervuld).

4.3. Ik bouw een woning met een bewoonbare oppervlakte van 110 m² en op hetzelfde perceel bouw ik ook een bijgebouw dat wordt bewoond door mijn hulpbehoevende tante met een oppervlakte van 80 m² op. Kan deze maatregel van toepassing zijn?

Indien de woning en het bijgebouw een geheel vormen (één wooneenheid) dan dient men voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte rekening te houden met de totale bewoonbare oppervlakte van zowel de woning als van het bijgebouw. Dit criterium wordt in dit geval behaald.

Indien evenwel uit de feitelijke omstandigheden zou blijken dat het bijgebouw een afzonderlijke wooneenheid is die zelfstandig kan functioneren, dan is in hoofde van de bouwheer niet voldaan aan het criterium inzake "enige woning". Beide wooneenheden zijn dan uitgesloten van de regeling.

4.4. Ik bouw een woning en plaats op hetzelfde perceel een mobile wooneenheid. Kan de maatregel van toepassing zijn?

De mobiele wooneenheid wordt niet aangemerkt als een gebouwd onroerend goed. Bijgevolg moet er bij de beoordeling van de criteria geen rekening mee gehouden worden. De mobiele wooneenheid wordt evenmin aangemerkt als zogenaamd "verhinderend bezit" voor de beoordeling van het criterium "enige woning".

5. Bijkomende kosten bij de aankoop van een woning

5.1. Ik koop een woning in opbouw die voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. Ingevolge de verkoopovereenkomst biedt de verkoper mij de mogelijkheid om tegen een meerprijs duurdere keukentoestellen te kiezen. Kunnen deze extra opties het verlaagd btw-tarief genieten?

De prijs van de opties kan het verlaagd btw-tarief genieten wanneer ze voorzien zijn in de oorspronkelijke overeenkomst en begrepen zijn in de prijs van de levering van het gebouw.

Indien de bijkomende opties echter niet door de bouwpromotor maar rechtstreeks gefactureerd worden door de leverancier of installateur van de keuken dan kunnen deze opties het verlaagd btw-tarief niet genieten.

5.2. Ik koop een appartement in opbouw dat voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. De verkoper rekent mij eveneens de aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen aan. Is het verlaagd btw-tarief ook van toepassing op deze aansluitingskosten?

De kosten voor het aansluiten op de nutsvoorzieningen (vb. water, elektriciteit, gas, riolering) die door de verkoper van het appartement worden in rekening gebracht en die deel uitmaken van de verkoopprijs genieten eveneens het verlaagd btw-tarief. Het is daarbij niet van belang of deze gedetailleerd op de factuur of in een bijlage worden vermeld.

Echter wanneer het voorschotten zou betreffen (sommen voorgeschoten door de leverancier voor uitgaven die hij ten name en voor rekening van zijn klant heeft gedaan) zijn deze kosten bij toepassing van artikel 28, 5°, van het Btw-Wetboek uitgesloten van de maatstaf van heffing.

5.3. Ik koop een woning die voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. De verkoper vermeldt in de verkoopovereenkomst en op de factuur diverse kosten die hij zelf heeft gemaakt zoals: architect, veiligheidscoördinator en een bodemstudie. Is het verlaagd btw-tarief ook van toepassing op deze kosten die de verkoper doorrekent?

De kosten voor dergelijke intellectuele diensten die door de verkoper van de woning worden in rekening gebracht en die deel uitmaken van de verkoopprijs van de woning genieten eveneens het verlaagd btw-tarief. Het is daarbij niet van belang of deze gedetailleerd op de factuur of in een bijlage worden vermeld.

5.4. Ik richt een woning die voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. Is het verlaagd btw-tarief ook van toepassing op intellectuele diensten zoals: architect, veiligheidscoördinator of een bodemstudie?

Neen. Dergelijke intellectuele diensten zijn onderworpen aan het normale btw-tarief.

5.5. Een bouwpromotor verkoopt een woning aan een particulier. Artikel 1quater, § 3, KB20 is van toepassing. De bouwpromotor heeft openbare infrastructuurwerken verricht als last van de verkavelings- of bouwvergunning en draagt de eigendom ervan gratis over aan de gemeente. Hij rekent deze kosten door aan de koper. Kan het deel van de prijs van de levering van de woning dat betrekking heeft op deze infrastructuurwerken eveneens het verlaagd btw-tarief?

Wanneer de bouwpromotor de eigendom van de infrastructuurwerken om niet afstaat aan de overheid, maar de kosten verhaalt op de koper van de woning is het verlaagd btw-tarief van toepassing op het deel van de prijs dat betrekking heeft op het aandeel in de kostprijs van de werken.
Het bedrag betaald door de kopers kan afzonderlijk op de factuur worden weergegeven.

In principe is bijgevolg de volledige maatstaf van heffing van de verkoop van de woning (met inbegrip dus van de kosten van infrastructuurwerken) onderworpen aan het verlaagd btw-tarief bij toepassing van artikel 1quater, KB20.

Wanneer echter de levering van de woning eveneens de levering omvat van installaties zoals bijvoorbeeld zwembaden, sauna's en tennisterreinen, die uitgesloten zijn van het verlaagd btw-tarief, dient het bedrag van de infrastructuurwerken dat wordt doorgerekend aan de koper evenredig verdeeld te worden over het deel van de prijs dat het verlaagd btw-tarief geniet en het deel van de prijs dat onderworpen is aan het normale btw-tarief.

5.6. Een bouwpromotor verkoopt een woning aan een particulier. Artikel 1quater, § 3, KB20 is van toepassing. De bouwpromotor heeft openbare infrastructuurwerken verricht als last van de verkavelings- of bouwvergunning en verkoopt deze onder bezwarende titel aan de gemeente. Het is evenwel de koper van de woning die de prijs betaalt in plaats van de gemeente. Welk btw-tarief is van toepassing op de prijs van de infrastructuurwerken?

Het bedrag betaald door de kopers als derde-betaler voor de infrastructuurwerken is onderworpen aan het normale btw-tarief dat thans 21 % bedraagt.

5.7. Een bouwpromotor verkoopt een woning aan een particulier. Artikel 1quater, § 3, KB20 is van toepassing. De bouwpromotor heeft infrastructuurwerken verricht als last van de verkavelings- of bouwvergunning en draagt de mede-eigendom ervan onder bezwarende titel over aan de koper van de woning. De koper is gehouden zijn eigendomsaandeel om niet af te staan aan de gemeente. Welk btw-tarief is van toepassing op de prijs van de infrastructuurwerken?

Het gaat om een dubbele eigendomsoverdracht. De verkoop van een deel van de infrastructuurwerken door de bouwpromotor aan de kopers is onderworpen aan het normale btw-tarief dat thans 21 % bedraagt.

De koper verwerft juridisch immers twee goederen: een woning (6 %) alsook de mede-eigendom van de infrastructuurwerken (21 %).

6. Afwerking van een gebouw na ingebruikname of aankoop

6.1. Ik bouw een woning die voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. Nadat ik in de woning mijn intrek heb genomen zal ik nog een aantal werken laten uitvoeren (vb. betegeling keuken). Is het verlaagd btw-tarief ook van toepassing op deze bijkomende werken?

Deze werken met betrekking tot de afwerking door de bouwheer kunnen in aanmerking komen voor het verlaagd btw-tarief voor zover het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, zich voordoet vanaf 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 én uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van de woning.

6.2. Ik koop een woning die voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief. Nadat ik in de woning mijn intrek heb genomen zal ik nog een aantal werken laten uitvoeren (vb. betegeling keuken). Is het verlaagd btw-tarief ook van toepassing op deze bijkomende werken?

Neen. Aangezien de verkoper van de nieuwe woning de afbraak van het vorige gebouw heeft verricht kan de koper het verlaagd btw-tarief niet genieten voor de afwerking van het heropgerichte gebouw.

6.3. Kan de levering van een woning in oprichting (vb. casco) onderworpen zijn aan het verlaagd btw-tarief? Kan het gebouw verder afgewerkt worden met toepassing van de maatregel?

Ja, de verkoop van een onafgewerkte woning kan het verlaagd btw-tarief genieten indien alle andere voorwaarden zijn vervuld.

Indien de koper echter het gebouw naderhand afwerkt, zullen deze werken het verlaagd btw-tarief niet genieten aangezien hij als koper niet zelf de afbraak van een gebouw op hetzelfde perceel zal hebben verricht.

Indien evenwel de verkoper, in uitvoering van de verkoopovereenkomst van een woning in haar toekomstige staat van afwerking, instaat voor de verdere afwerking dan kunnen deze werken wel het verlaagd btw-tarief genieten.

7. Eigen woning

7.1. Een van de sociale voorwaarden opdat de maatregel van toepassing zou kunnen zijn is dat de nieuwe woning voor de koper of bouwheer de "eigen woning" is. Hoe moet ik deze voorwaarde interpreteren? Wat zijn de aandachtspunten voor de toepassing van deze tijdelijke regeling?

Aangezien wat het begrip eigen woning betreft de wetgeving uitdrukkelijk verwijst naar artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16.01.1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, dient deze voorwaarde in de zin van die bepaling te worden geïnterpreteerd.

Dit betekent concreet dat de bouwheer of de koper voor de toepassing van deze maatregel enkel volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker kan zijn die de woning normaliter zelf betrekt. Het niet zelf betrekken van de heropgerichte woning, waar de bouwheer-natuurlijke persoon is gedomicilieerd, kan enkel worden aanvaard indien dit tijdelijk is. De blote eigenaar van de woning komt niet in aanmerking voor de tijdelijke maatregel, zelfs indien hij de woning zou betrekken (vb. ingevolge een huurovereenkomst).

Een tweede aandachtspunt is dat het begrip "eigen woning" niet het gedeelte van de woning omvat 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 hoofdzakelijk als eigen woning moet worden gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend (vb. winkelruimte, kantoor, atelier, artsenkabinet), kleiner moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend. Wat de ruimten betreft die gemengd worden gebruikt (privégebruik/beroepsgebruik) wordt verwezen naar het standpunt dat terzake wordt gehanteerd inzake directe belastingen, inzonderheid wat de aftrek van algemene kosten betreft).

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

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 én domicilievereiste).

7.3. Ik koop een woning met toepassing van de maatregel over de volledige maatstaf van heffing (alle criteria zijn voldaan). Veronderstel dat ik over twee jaar een aandeel (vb. 50 %) van mijn woning verkoop aan mijn partner. Heeft deze verkoop gevolgen?

De verkoper heeft niet zelf een gebouw afgebroken en een woning opnieuw opgericht. Bijgevolg is in zijn hoofde niet aan de voorwaarden van artikel 1quater, § 3, KB20 voldaan. De verkoop van de helft van zijn aandeel van de woning met toepassing van btw is dus onderworpen aan het normale btw-tarief van 21%.

Bovendien moet de verkoper een herziening doen van het genoten belastingvoordeel (een regularisatie), in functie van de verlopen tijd, tot beloop van de helft in dit geval. Wanneer hij de helft van zijn aandeel in de woning verkoopt met toepassing van de btw, is de helft van de btw geheven van de aankoop, alsook het geregulariseerd belastingvoordeel, aftrekbaar.

Wanneer hij echter de helft van de woning verkoopt met vrijstelling van btw (registratierecht), is de btw geheven van de aankoop alsook het geregulariseerd belastingvoordeel niet aftrekbaar.

7.4. Ik bouw een woning met toepassing van de maatregel over de volledige maatstaf van heffing (alle criteria zijn voldaan). Ik vestig er mijn domicilie. Veronderstel dat ik over twee jaar een aandeel (vb. 50 %) van mijn woning verkoop aan mijn partner. Heeft deze verkoop gevolgen?

De verkoper heeft de woning opgericht met toepassing van artikel 1quater, § 1, KB20 en zelf bewoond. Hij voldoet dan niet aan de voorwaarden om de woning opnieuw te verkopen met toepassing van artikel 1quater, § 3, KB20.

Bovendien moet de verkoper een herziening doen van het genoten belastingvoordeel (een regularisatie), in functie van de verlopen tijd, tot beloop van de helft in dit geval. Wanneer hij de helft van zijn aandeel in de woning verkoopt met toepassing van de btw, is de helft van de btw geheven van de aankoop, alsook het geregulariseerd belastingvoordeel, aftrekbaar.

Wanneer hij echter de helft van de woning verkoopt met vrijstelling van btw (registratierecht), is de btw geheven van de aankoop alsook het geregulariseerd belastingvoordeel niet aftrekbaar.

7.5. Ik koop een woning met toepassing van de maatregel over de volledige maatstaf van heffing (alle criteria zijn voldaan). Ik wens binnen de wettelijk voorziene regularisatieperiode de blote eigendom van mijn woning te schenken aan mijn kinderen. Heeft deze schenking gevolgen?

De koper heeft bij aankoop van de volle eigendom van de woning het voordeel van de maatregel genoten over de volledige maatstaf van heffing. Bij het schenken van de blote eigendom behoudt de koper slechts een deel van zijn oorspronkelijke eigendomsrechten.

Er dient bijgevolg een regularisatie van de btw te worden verricht in functie van het moment van de schenking en dit naar verhouding van de waarde van de blote eigendom ten opzichte van de waarde van de volle eigendom.

Ook indien de schenker in de woning zou blijven wonen dient een regularisatie te worden verricht.

8. Enige woning

8.1. Een van de sociale voorwaarden opdat de maatregel van toepassing zou kunnen zijn is dat de nieuwe woning voor de koper of bouwheer de enige woning is. Welke onroerende goederen kunnen gelden als zogenaamd "verhinderend bezit" (men bezit reeds een andere woning waardoor men de maatregel niet kan genieten)?

Deze gebouwde onroerende goederen kunnen gelden als verhinderend bezit:

- elke woning in haar gebruikelijke betekenis (woonhuis, appartement, villa, etc.), al dan niet bewoond of verhuurd (met inbegrip van de verhuur beoogd door artikel 1quater, § 2, KB 20)
- een vakantiewoning, chalet, gîte, zelfs al is het verboden er zijn domicilie te vestigen
- een kamer in een aparthotel (met kenmerken van een autonome wooneenheid zoals keuken en badkamer)
- een woning in oprichting
- een serviceflat

Deze goederen worden niet aangemerkt als verhinderend bezit:

- een kamer, niet voorzien van keuken en badkamer, in een hotel of in een rust- en verzorgingstehuis
- container, mobiele eenheid, caravan waaraan niet een kadastraal inkomen van gebouwd onroerend goed aan toegekend is of kan worden

- een garage
- een bouwgrond
- een winkelruimte, opslagruimte, kantoorruimte, bedrijfsgebouw, ...

8.2. Ik ben door schenking mede-eigenaar van een gebouw. Geldt mijn gedeeltelijk eigendomsrecht als zogenaamd "verhinderend bezit" (men bezit reeds een andere woning waardoor men de maatregel niet kan genieten)?

Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de bouwheer of de koper zelf betrekt, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt (of daar in elk geval voor zijn bestemd) 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 (cf. artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw-Wetboek).

Het bezit van blote eigendom van een woning geldt eveneens als zogenaamd "verhinderend bezit".

Bijgevolg geldt ook het gedeeltelijk eigendomsrecht of ander zakelijke recht door schenking als belemmering voor de toepassing van de maatregel.

8.3. Ik ben aandeelhouder van een vennootschap met rechtspersoonlijkheid die in haar patrimonium een bestaande woning heeft opgenomen. Wordt die woning voor mij aangemerkt als zogenaamd "verhinderend bezit" (men bezit reeds een andere woning waardoor men de maatregel niet kan genieten)?

Neen. De bestaande woning behoort tot het patrimonium van de vennootschap en niet tot het patrimonium van de natuurlijke persoon die bouwheer of koper is van de nieuwe woning.

8.4. Ik ben eigenaar van een oudere woning waarin ik momenteel woon, maar die ik zal verkopen. Geldt deze woning als zogenaamd "verhinderend bezit" (men bezit reeds een andere woning waardoor men de maatregel niet kan genieten)?

Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betrekt wordt geen rekening gehouden met de woning die de bouwheer bewoonde als eigen woning en waar zijn domicilie was gevestigd, doch 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.

De administratie kan, bij toegeving, eveneens andere vormen van volle eigendomsoverdracht aanvaarden, zoals de schenking. De administratie behoudt zich het recht om misbruik in te roepen voorzien door artikel 1, § 10, van het Btw-Wetboek. (vb. bij voorwaardelijke overdracht).

Het bewijs van de overdracht van het gebouw dat geldt als "verhinderend bezit" kan blijken uit de overeenkomst, de authentieke akte van verkoop of van andere elementen die aantonen dat de woning onvoorwaardelijk vervreemd is geweest.

8.5. Ik overweeg een nieuwe woning aan te kopen of te bouwen. Bijna alle voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij afbraak en heropbouw zijn voldaan. Ik heb enkele jaren geleden echter een appartement aangekocht dat ik momenteel verhuur. Ik kom dus niet in aanmerking voor de maatregel. Stel dat ik over twee jaar dit appartement verkoop, kan ik dan alsnog het verlaagd btw-tarief genieten?

Neen. De criteria dienen te worden beoordeeld op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de heropgerichte woning. Een herziening of regularisatie om alsnog gedeeltelijk de maatregel te kunnen genieten is niet mogelijk.

Enkel voor de oude woning die de bouwheer bewoonde als eigen woning en waar zijn domicilie was gevestigd, geldt een bijkomende termijn om de woning te vervreemden zodat de nieuw opgerichte of aangekochte woning de enige woning is van de bouwheer of koper (zie FAQ 8.4.).

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

De bouwheer-natuurlijke persoon heeft de twee te verkopen wooneenheden opgericht nadat hij de afbraak heeft verricht. Bijgevolg kan hij die twee wooneenheden verkopen met toepassing van het tarief van 6 % voor zover ook de andere voorwaarden voor de toepassing van dat tarief met betrekking tot leveringen vervuld zijn (artikel 1quater, § 3, KB20). De oprichting van de twee wooneenheden voor rekening van betreffende bouwheer (werk in onroerende staat), komt overigens niet in aanmerking voor de toepassing van het btw-tarief van 6%.

De bouwheer-natuurlijke persoon heeft het gelijkvloers appartement dat hij zelf zal betrekken, eveneens opgericht nadat hij de afbraak heeft verricht. Bijgevolg komt de oprichting van dat appartement voor rekening van betreffende bouwheer (werk in onroerende staat), in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6% voor zover ook de andere voorwaarden voor de toepassing van dat tarief met betrekking tot werken in onroerende staat vervuld zijn (artikel 1quater, § 1, KB20).

Zo zal de bouwheer-natuurlijk persoon de andere twee wooneenheden moeten vervreemd hebben uiterlijk op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van het heropgerichte gebouw opdat het gelijkvloers appartement als “enige woning” de maatregel kan genieten. Het bewijs van de overdracht van het gebouw dat geldt als “verhinderend bezit” kan blijken uit de overeenkomst, de authentieke akte van verkoop of van andere elementen die aantonen dat de woning onvoorwaardelijk vervreemd is geweest.

8.7. Hoe wordt het criterium “enige woning” toegepast in hoofde van een gehuwd koppel of een koppel dat wettelijk samenwoont?

De memorie van toelichting bij de wet die deze maatregel invoert legt uit hoe dit criterium moet worden beoordeeld.

Eerst dient te worden onderzocht of het gehuwd of wettelijk samenwonend koppel al dan niet samen eigendomsrechten verwerft in de nieuwe woning.

Bij aankoop blijkt dit uit de koopovereenkomst.

Wanneer een nieuwe woning wordt opgericht zal men moeten nagaan of beide partners eigendomsrechten verwerven. Dit zal blijken uit een geheel van juridische en feitelijke elementen: wie van de partners is

eigenaar van het perceel waarop wordt gebouwd (huwelijksvermogensstelsel), wordt een zakelijke recht gevestigd ten gunste van de andere partner (vb. afstand van natrekking, opstal, vruchtgebruik), ...

Indien een van beide partners van het gehuwd of wettelijk samenwonend koppel alleen een woning verwerft of alleen de afbraak en heropbouw verricht of laat verrichten, dan kan die partner het verlaagd btw-tarief van 6 % genieten voor zover alle voorwaarden zijn vervuld in diens hoofde. Het is dan niet van belang of de andere partner reeds beschikt over een andere woning. Het criterium "enige woning" wordt dan enkel in hoofde van de partner-koper of partner-bouwheer beoordeeld.

Indien beiden handelen als bouwheer of als koper wordt het gehuwd of wettelijk samenwonend koppel dat samen een heropgerichte woning koopt of bouwt 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".

8.8. Hoe wordt het criterium "enige woning" toegepast in hoofde van twee personen, die niet gehuwd zijn of die niet wettelijk samenwonen, die samen een woning oprichten of samen eigenaar worden?

Het criterium inzake "enige woning" wordt beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-(bouwheer of koper) afzonderlijk. Indien een van hen reeds beschikt over een andere woning, dan kan de regeling voor die persoon niet van toepassing zijn.

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

In het geval van een werk in onroerende staat, wanneer het aannemingscontract is gesloten met beide personen, kan de dienstverrichter, in het geval een van de partners niet zou voldoen aan de voorwaarde "enige woning", de factuur uitsplitsen in functie van het aandeel van elke partner. Wanneer deze uitsplitsing niet gebeurt, zal het normale btw-tarief van toepassing zijn op het geheel van de werken zodra een partner niet voldoet aan dat criterium. In het geval het geheel van de werken zou gefactureerd worden aan de partner die wel voldoet aan het criterium, kan de administratie misbruik inroepen.

8.9. In Vlaanderen bestaat het zogenaamd "zorgwonen". Die maatregel laat toe om een kleinere wooneenheid te creëren in een bestaande woning, met het oog op de opvang van hulpbehoevende personen. Kan dit type van woning deze maatregel inzake verlaagd btw-tarief genieten?

Wanneer de bouwheer een zorgwoning opricht die moet worden aangemerkt als een eengezinswoning, omdat het niet gaat om zelfstandige wooneenheden zoals bijvoorbeeld bij appartementen, vormt de zorgwoning één geheel waarvan de maximale bewoonbare oppervlakte beperkt is tot 200 m². De oppervlakten van alle woonvertrekken van deze zorgwoning moeten dan evenwel samengeteld worden.

Wanneer de zorgwoning toch wordt aangemerkt als een meergezinswoning (dit moet blijken uit de feitelijke elementen) volgt hieruit dat, wanneer de bouwheer eigenaar is van beide woningen, in zijn hoofde niet voldaan kan zijn aan het criterium inzake "enige woning".

8.10. Binnen onze familie is een maatschap opgericht waarin een aantal appartementen en woningen zijn ingebracht. Ik bezit een aandeel van die maatschap. Ik wens, buiten de maatschap om, voor mezelf de maatregel toe te passen. Moet ik voor het beoordelen van het criterium "enige woning" rekening houden met deze gebouwen?

De maatschap zonder rechtspersoonlijkheid wordt als fiscaal transparant aangemerkt voor de toepassing van deze regeling. De maatschap heeft immers geen eigen rechtspersoonlijkheid en bijgevolg geen eigen vermogen.

Dit betekent dat bij de beoordeling van het criterium "enige woning" in hoofde van een maat ook rekening moet worden gehouden met de appartementen en woningen ingebracht in de maatschap

Het criterium "enige woning" moet bijgevolg beoordeeld worden in hoofde van de maten.

9. Opeisbaarheid van btw en de formele voorwaarden

9.1. Ik ben bouwheer en start mijn project inzake afbraak en heropbouw op na 31.12.2020 (geen tijdstip van opeisbaarheid vóór die datum). Hoe moet ik de regels inzake opeisbaarheid van btw en de formele voorwaarden voor de toepassing van de maatregel toepassen?

Het verlaagd btw-tarief kan enkel van toepassing zijn (alle grondvoorwaarden vervuld) voor btw die opeisbaar wordt in het tijdvak dat loopt van 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 ingevolge werken in onroerende staat (diensten) inzake afbraak en heropbouw van de woning.

Er zijn drie formele voorwaarden van toepassing:

- u bezorgt een document (elektronisch of op papier) aan de FOD Financiën waarin u verklaart dat alle grondvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief zijn voldaan (verklaring nr. 111/1 of nr. 111/2)
- u overhandigt aan elke dienstverrichter een afschrift van deze verklaring
- elke dienstverrichter vermeldt op elke factuur die hij aan u uitreikt op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen

De bouwheer moet, vóóraleer de btw opeisbaar wordt met betrekking tot de handelingen waarvoor hij het btw-tarief van 6 % krachtens voormeld artikel 1quater wenst te genieten, de verklaring met bijlage indienen. Normaliter moet dit dus gebeuren vóór het starten van de werken van afbraak en heropbouw.

De administratie aanvaardt dat de verklaring mag ingediend worden na de aanvang van de werken. Maar het verlaagd btw-tarief geldt in dat geval in principe enkel voor de btw die opeisbaar wordt vanaf de datum van het indienen van de verklaring.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de bouwheer waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

9.2. Ik ben bouwheer en heb mijn project inzake afbraak en heropbouw opgestart voor 01.01.2021 (lopende projecten) waarbij reeds btw opeisbaar is geworden vóór die datum. Hoe worden de regels inzake opeisbaarheid van btw en de formele voorwaarden voor de toepassing van de maatregel beoordeeld?

Het verlaagd btw-tarief kan enkel van toepassing zijn (alle grondvoorwaarden vervuld) voor btw die opeisbaar wordt in het tijdvak dat loopt van 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 ingevolge werken in onroerende staat (diensten) inzake afbraak en heropbouw van de woning.

Er zijn drie formele voorwaarden van toepassing:

- u bezorgt een document (elektronisch of op papier) aan de FOD Financiën waarin u verklaart dat alle grondvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief zijn voldaan (verklaring nr. 111/1 of nr. 111/2)
- u overhandigt aan elke dienstverrichter een afschrift van deze verklaring
- elke dienstverrichter vermeldt op elke factuur die hij aan u uitreikt op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen

De wetgeving voorziet in een afwijkende regeling in dit geval met betrekking tot het tijdstip waarop deze verklaring moest worden ingediend. De verklaring kon immers tijdig ingediend worden tot 31.03.2021.

Wanneer de verklaring uiterlijk op die datum was ingediend kon de bouwheer het verlaagd btw-tarief toepassen vanaf 01.01.2021. Er is in dat geval bovendien mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw is opeisbaar geworden.

Indien de verklaring na die datum wordt ingediend gelden de principes van FAQ 9.1.

9.3. Ik ben verkoper van een reeds opgerichte woning na afbraak en heropbouw. Hoe moet ik de regels inzake opeisbaarheid van btw en de formele voorwaarden voor de toepassing van de maatregel toepassen?

Het verlaagd btw-tarief kan enkel van toepassing zijn (alle grondvoorwaarden vervuld) voor btw die opeisbaar wordt in het tijdvak dat loopt van 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 ingevolge de verkoop van een reeds opgerichte woning.

Er zijn vier formele voorwaarden van toepassing:

- u bezorgt een document (elektronisch of op papier) aan de FOD Financiën waarin u en de koper verklaren dat alle grondvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij verkoop zijn vervuld (verklaring nr. 111/3)
- u overhandigt aan de koper een afschrift van deze verklaring
- u vermeldt in de overeenkomst of authentieke akte met betrekking tot de verkoop op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen
- u vermeldt op elke factuur die u uitreikt op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen

De verkoper moet, vóóraleer de btw opeisbaar wordt met betrekking tot de handelingen waarvoor hij het btw-tarief van 6 % krachtens voormeld artikel 1quater wenst te genieten, de verklaring met bijlage indienen. Normaliter moet dit dus gebeuren voor het sluiten van de verkoopovereenkomst en het betalen of factureren van een voorschot.

De administratie aanvaardt dat de verklaring mag ingediend worden op een later tijdstip. Maar het verlaagd btw-tarief geldt in dat geval in principe enkel voor de btw die opeisbaar wordt vanaf de datum van het indienen van de verklaring.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de verkoper waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

De inhoud van de verklaring (de vermelding van de voorwaarden waaraan de koper en verkoper voldoen) zal bovendien in de overeenkomst of authentieke akte moeten opgenomen worden. Voor de verkoopovereenkomsten die worden gesloten tot uiterlijk 31.03.2021 volstond het de inhoud van de verklaring op te nemen op de factuur die de verkoper uitreikt. De inhoud van de verklaring diende niet te worden opgenomen in de overeenkomst of de authentieke akte.

De administratie aanvaardt dat de inhoud van de verklaring eveneens kan opgenomen worden bij wijze van toevoeging aan de voet van de authentieke akte (dit is een vermelding die wordt opgenomen na het verlijden van de akte).

9.4. Ik ben verkoper van een woning in oprichting (verkoop op plan) na afbraak en heropbouw. Hoe moet ik de regels inzake opeisbaarheid van btw en de formele voorwaarden voor de toepassing van de maatregel toepassen?

Het verlaagd btw-tarief kan enkel van toepassing zijn (alle grondvoorwaarden vervuld) voor btw die opeisbaar wordt in het tijdvak dat loopt van 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 ingevolge de verkoop van een reeds opgerichte woning.

Er zijn vier formele voorwaarden van toepassing:

- u bezorgt een document (elektronisch of op papier) aan de FOD Financiën waarin u en de koper verklaren dat alle grondvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij verkoop zijn vervuld (verklaring nr. 111/3)
- u overhandigt aan de koper een afschrift van deze verklaring
- u vermeldt in de overeenkomst of authentieke akte met betrekking tot de verkoop op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen
- u vermeldt op elke factuur die u uitreikt op basis van het afschrift van de verklaring het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen

De wetgeving voorziet in een afwijkende regeling in dit geval met betrekking tot het tijdstip waarop deze verklaring moet worden ingediend. De verklaring kan immers tijdig ingediend worden tot het tijdstip van de levering van de woning (in principe de voorlopige oplevering).

Wanneer de verklaring uiterlijk op die datum was ingediend kon de verkoper van de woning op plan het verlaagd btw-tarief toepassen vanaf 01.01.2021. Er is in dat geval bovendien mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw is opeisbaar geworden.

Indien de verklaring na die datum wordt ingediend gelden de principes van FAQ 9.3.

De inhoud van de verklaring (de vermelding van de voorwaarden waaraan de koper en verkoper voldoen) zal bovendien in de overeenkomst of authentieke akte moeten opgenomen worden. Voor de verkoopovereenkomsten die worden gesloten tot uiterlijk 31.03.2021 volstond het de inhoud van de

verklaring op te nemen op de factuur die de verkoper uitreikt. De inhoud van de verklaring diende niet te worden opgenomen in de overeenkomst of de authentieke akte.

De administratie aanvaardt dat de inhoud van de verklaring eveneens kan opgenomen worden bij wijze van toevoeging aan de voet van de authentieke akte (dit is een vermelding die wordt opgenomen na het verlijden van de akte).

9.5. 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?

De bouwheer heeft de mogelijkheid om een standaardverklaring nr. 111/4 in te dienen, bij voorkeur via MyMinfin.

Indien het niet mogelijk is in te dienen via MyMinfin, kan het formulier worden gestuurd naar 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.