

De spelregels voor de sloop en heropbouw aan 6 procent btw

Petra De Rouck

07 november 2020 01:00

Vanaf Nieuwjaar kunnen in het hele land gebouwen afgebroken en heropgebouwd worden aan het verlaagde btw-tarief van 6 procent. Maar aan die regeling worden nieuwe voorwaarden gekoppeld.

©Wouter Van Vooren

Slopen en heropbouwen kan vandaag alleen in 32 stedelijke gebieden tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent. Elders moet 21 procent btw betaald worden op de afbraak, sloop en heropbouw. Maar zoals aangekondigd in het federale regeerakkoord wordt het verlaagde btw-tarief vanaf 1 januari tijdelijk uitgebreid naar het hele land, zij het onder strikte voorwaarden. Die aanvullende voorwaarden waren er niet in de 32 stedelijke gebieden en zullen er ook na Nieuwjaar niet zijn. In die centrumsteden kan zowel de oude als de nieuwe regelingen gehanteerd worden.

Dit zijn de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de uitbreiding tot het hele land.

Enige eigen gezinswoning

Het verlaagde btw-tarief wordt voorbehouden voor de enige en eigen gezinswoning. Het moet dus gaan om een huis of appartement waarin u zelf gaat wonen. Het volstaat dat er hoofdzakelijk privégebruik is, wat betekent dat een deel van de woning voor uw beroep mag worden gebruikt. Tweede verblijven en woningen om te verhuren komen niet in aanmerking. Daarnaast mag u geen eigenaar zijn van een andere woning. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met woningen waarvan men door een erfenis mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker is.

Slim omgaan met uw portemonnee?

Schrijf u nu in voor de dagelijkse Netto Geldtip.



Elke dag (ma.-vrij.) via e-mail - Uitschrijven in één klik

Bovendien moet het gedurende vijf jaar de enige en eigen woning van de bouwheer of koper blijven. Verhuist die toch vroeger, dan moet het belastingvoordeel voor het jaar van de verhuis en de resterende jaren van de vijfjarige periode worden teruggestort.

Het lagere btw-tarief en de nieuwe voorwaarden gelden tot eind 2022.

Deel op Twitter

De functie van het gebouw voor de sloop heeft geen belang. Het kan bijvoorbeeld ook gaan over verloederde industriële gebouwen of winkels. Het afgebroken en het heropgebouwde gebouw hoeven niet op exact dezelfde plaats te staan. Het volstaat dat het gaat om hetzelfde kadastraal perceel. Weet dat bepaalde werken nooit in aanmerking komen voor het verlaagde btw-tarief. Het gaat onder andere om tuinaanleg, afsluitingen, zwembaden en sauna's.

Beperkte bewoonbare oppervlakte

De toegelaten bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning wordt ingeperkt en mag maximaal 200 vierkante meter bedragen.

Verkoop op plan

De nieuwe regeling zal er ook zijn voor een verkoop op plan door bouwpromotoren, voor zover aan de voorwaarden voldaan is. Daarmee komt ook een oplossing voor nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen met verschillende initiatiefnemers, zoals cohousing. 'Dat in de nieuwe regeling ook verkoop in aanmerking komt, kan gevolgen hebben voor de belasting van het grondgedeelte. Als een ontwikkelaar een grond en gebouw in eenzelfde vennootschap onderbrengt, dan volgt het belastingregime voor de grond in principe dat van het gebouw. Op de grond zou in Vlaanderen bij een verkoop 6 procent btw en geen 10 procent

registratiebelasting betaald moeten worden', zegt Danny Stas, btw-specialist bij Deloitte Legal.

Sociale huisvesting

Ook de bouw of aankoop van woningen die gedurende een periode van 15 jaar verhuurd worden aan of via een sociaal verhuurkantoor komen in aanmerking. Daarvoor gold tot nu een tarief van 12 procent.

Tijdelijke regeling

De uitbreiding naar het hele land loopt tot 31 december 2022. 'Die periode is erg krap voor nog op te starten projecten. Volgens een recente studie bedraagt de gemiddelde doorlooptijd tussen de aanvraag van een vergunning en de aflevering ervan in Vlaanderen een jaar en tien maanden', zegt Stas.

Lopende projecten kunnen tot 31 maart 2021 de formaliteiten in orde brengen om alsnog van het verlaagde tarief te genieten. Zo kan de btw die opeisbaar wordt tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022 met 15 procentpunten verlaagd worden.

'Om misverstanden te vermijden is er nood aan een duidelijke overgangsregeling. In afwachting daarvan is het aanbevolen om per project na te gaan of een uitstel van de facturatie of de verkoop tot na Nieuwjaar een voordeel oplevert', zegt Stas.

Om misbruik te vermijden geldt het verlaagde btw-tarief voor wie na 1 juli 2022 een vergunning aanvraagt tot eind december op maximaal 25 procent van het totaalbedrag van de vergunde werken.

Bron: De Tijd: https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/de-spelregels-voor-de-sloop-en-heropbouw-aan-6-procent-btw/10263678?fbclid=IwAR0w1VI6PI2QRixqLGHK_sL-ICc6qDfmMhJCyNGIsFPeCKCaIXFmmn56cbw

07 november 2020 01:00