



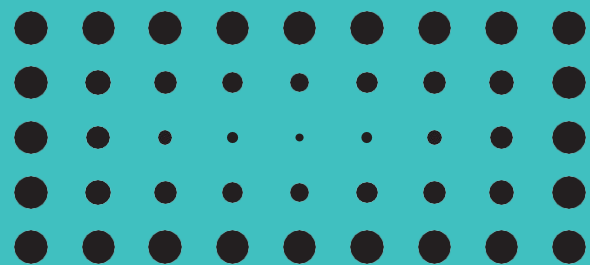
Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

De btw-tarieven in de bouw

Marleen Porré

Manager fiscaal departement



Embuid

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION





Embuild is een professionele beroepsorganisatie die alle ondernemingen actief in de bouw vertegenwoordigt

1.

**Deskundig advies,
belangenverdediging**

2.

**Gerichte,
betrouwbare en
snelle informatie**

3.

**Permanente
vorming**

4.

**Networking
B2B en B2C**

ONZE DAGELIJKSE TROEVEN



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION



www.buildyourhome.be

De brug tussen de 16.000 leden van Embuild en particulieren die op zoek zijn naar een betrouwbare vakman/vakvrouw

- Elk lid van Embuild zorgt voor zijn of haar zichtbaarheid door zijn of haar logo, contactinformatie en foto's van realisaties te publiceren
- Kandidaat-bouwers of -verbouwers vinden in enkele klikken een **betrouwbare** vakman/vakvrouw of aannemer/aanneemster die bij hun project past

SITE WORDT
30.000 KEER
PER MAAND
BEZOCHT



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION





De btw-tarieven

Btw-tarieven

21%	12%	6%
● Bouw van nieuwe woningen	● Bouw van sociale woningen door gemeenten, OCMW, ... ● Bouw van woningen voor sociale verhuur	● Bouw van sociale woningen door huisvesting-maatschappijen ● Renovatiewerken ● Afbraak-herbouw



6% btw voor renovatiewerken

Renovatie 6%: voorwaarden

- 6% voor renovatiewerken voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:
 - de handelingen moeten de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben
 - de woning moet, na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning worden gebruikt
 - de eerste ingebruikneming gaat ten minste tien jaar terug
 - de werken moeten worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker door een ~~geregistreerd~~ aannemer
 - specifieke vermelding op factuur

Renovatie 6%: soort werken

- Werk in onroerende staat:

- Verbouwen, afwerken, inrichten, herstellen, afbreken, ...

- Omvat het werk van grondwerkers, metsers, stukadoors, schrijnwerkers, dakdekkers, loodgieters, elektriciens, schilders,...

- Leveringen/verkopen vormen geen werk in onroerende staat:

- *Ofwel werk/plaatsing alleen*

- *Ofwel levering met plaatsing van de materialen zodat de materialen onroerend worden*

Renovatie 6%: soort werken

- Handelingen gelijkgesteld met werk in onroerende staat:
 - Centrale verwarming en airco:
 - Radiatoren, branders, regeltoestellen, leidingen, ...
 - Systeem waarbij warmte/koude verspreid wordt in verschillende lokalen door meerdere toestellen verbonden aan één warmtebron
 - Gas, elektriciteit, zonne-energie, ...
 - Uitgesloten: individueel verwarminstoestel

Renovatie 6%: soort werken

- Sanitaire installatie

- Leidingen en toestellen aangesloten op een waterleiding of riool
- Kranen, toiletten, badkuipen, wastafels, gootstenen, ...

- Elektrische installatie

- Leidingen, schakelaars, ...
- Uitgesloten: toestellen voor verlichting en lampen behalve wanneer ze ingewerkt zijn in muur of plafond (spots)

Renovatie 6%: soort werken

- Handelingen gelijkgesteld met werk in onroerende staat:
 - Electrische belinstallatie, brand- en alarmtoestellen die aan de woning worden aangehecht;
 - Kasten, gootstenen, dampkappen:
 - Keukenkasten met ingebouwde gootsteen, opbergkasten in keuken en badkamer, dampkap
 - Uitgesloten:
koelkast, fornuis, vaatwasmachine, oven, wasmachine en droogkast
maatmeubelen in andere ruimten dan keuken en badkamer

Renovatie 6%: soort werken

- Luiken, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van de woning
- Wandbekleding en vloerbedekkingen
 - Behangen en verven, vloeren, parket, vast tapijt, linoleum, ... vastgehecht of neergelegd ter plaatse op maat gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte

Renovatie 6%

- Uitbreiding: oppervlakte oud gedeelte moet groter blijven dan de helft van de totale oppervlakte na renovatie
- Behoud van oude dragende muren
- Niet voor herbouwen na afbraak of bouw van een bijkomend appartement
- Berekening 10 jaar:
 - Er moet geen rekening gehouden worden met de exacte datum van eerste ingebruikneming maar met het volledig kalenderjaar in de loop waarvan de woning voor de eerste maal in gebruik werd genomen
 - Voorbeeld
 - Eerste ingebruikname: december 2013
 - Factuur met 6% kan vanaf januari 2023

Renovatie 6%

- Afbraakwerken
- Privéwoning na werken
- Gemengd gebruik
 - Privé overwegend
 - Privé bijkomstig
- Verhuurde woningen en garages
- Eindverbruiker: eigenaar of huurder

Renovatie 6%: vermelding op factuur

- Attest is afgeschaft en vervangen door verklaring op factuur
- Aannemer kan onmiddellijk 6% toepassen op voorwaarde dat het gaat om « werken » die in aanmerking komen voor verlaagd tarief
- Verklaring dient om aandacht te trekken van klant op noodzaak dat voorwaarden moeten nageleefd worden voor 6%

Renovatie 6%: vermelding op factuur

● Renovatiewerken aan privéwoningen ouder dan 10 jaar

“Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste [vijftien of tien] jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privé- woning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale BTW-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten”.

Voorbeelden van renovatiewerken waarvoor het Btw-tarief 6 of 21% bedraagt

Werken	6%	21%
Afsluitingen		X
Airconditioning (geïntegreerd systeem)	X	
Badkamerkasten (vastgehechte)	X	
Balkon	X	
Behangwerken	X	
Bepleviering	X	
Brandalarmtoestellen	X	
Centrale verwarming	X	
Dakwerken	X	
Douche	X	
Elektrische (bel)installatie	X	
Elektrische huishoudtoestellen		X
Fontein		X
Garage	X	
Gordijnen		X
Huistelefoon	X	
Isolatie	X	

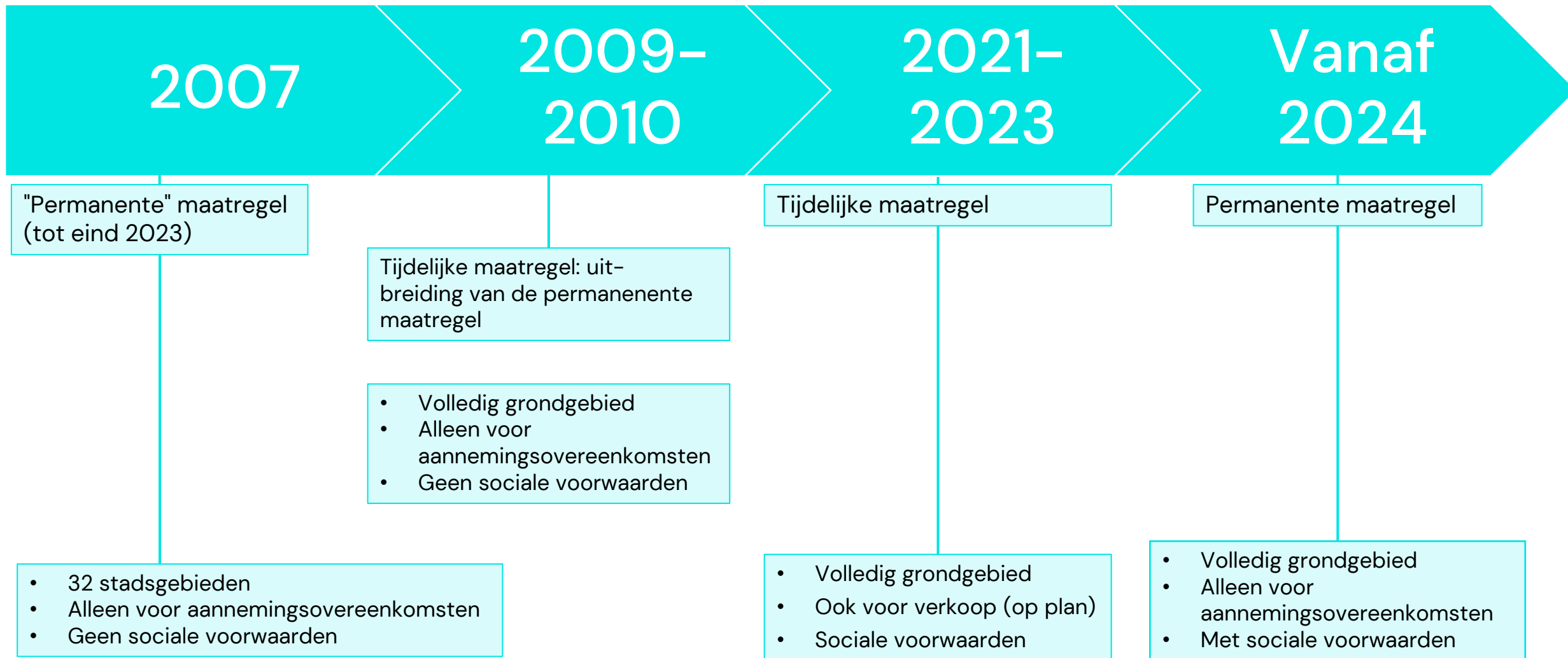
Werken	6%	21%
Kabels	X	
Keukenkasten (vastgehechte)	X	
Kranen	X	
Lampen		X
Lavabo	X	
Leidingen	X	
Loodgieterij	X	
Metselwerk	X	
Muurtje aan woning	X	
Parking		X
Ramen plaatsen	X	
Ramen wassen		X
Rolluiken	X	
Sanitaire installatie	X	
Sauna		X
Schilderwerken	X	
Schoorsteen (vegen)	X	

Werken	6%	21%
Sloten	X	
Terras tegen de woning	X	
Toilet	X	
Trap	X	
Tuinaanleg		X
Tuinhuis		X
Tuinpad		X
Veranda	X	
Vernissen	X	
Verwarmingstoestel (van centraal systeem)	X	
Verwarmingstoestel (mobiel)		X
Vijver		X
Vloerbekleding	X	
Zandstralen van gevels	X	
Zwembad		X



6% btw voor afbraak-herbouw

Historiek 6% afbraak-herbouw



Regeling tot eind 2023 (1)

- In de 32 centrumsteden:

- Voor de afbraak van een gebouw en de heropbouw van één of meerdere woningen geldt al enkele jaren een verlaagd btw-tarief van 6%. Dat tarief geldt enkel voor particulieren en rechtspersonen en privéwoningen die in één van de 32 grootstedelijke gebieden gelegen zijn. Aan deze maatregel zijn geen sociale voorwaarden gekoppeld. Woningen aangekocht bij een bouwpromotor vallen niet onder deze maatregel.

Regeling tot eind 2023 (2)

- In heel het land, inclusief de 32 centrumsteden:
 - In de context van de coronacrisis werd deze maatregel door minister Van Peteghem tijdelijk uitgebreid tot heel het Belgische grondgebied en dit van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023. Wel werden daar sociale voorwaarden aan gekoppeld. De tijdelijke maatregel kon gebruikt worden door:
 - Particulieren die zelf hun enige en eigen woning laten bouwen met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m².
 - Particulieren en rechtspersonen om het langdurig te verhuren in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.
 - Wie aankoopt bij een bouwpromotor, indien deze woning:
 - door de koper, een particulier, wordt bestemd als enige en eigen woning en een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m² heeft.
 - door de koper, een particulier of rechtspersoon, langdurig wordt verhuurd in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.

Regeling vanaf 2024

- De algemene situatie vanaf 1 januari 2024 – in heel het land, inclusief de 32 centrumsteden
- Er geldt geen specifieke maatregel meer voor de 32 centrumsteden.
De algemene regel is dat het verlaagd btw-tarief voor de afbraak van een gebouw en heropbouw van woningen vanaf 1 januari 2024 overal in ons land op dezelfde manier zal gelden voor particulieren en rechtspersonen.

Dit met volgende sociale voorwaarden:

- Particulieren die zelf hun enige en eigen woning laten bouwen met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m².
- Particulieren en rechtspersonen die woningen laten bouwen om daarna langdurig te verhuren in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.

Eigen privéwoning

● Eigen woning

- Zelf betrekken of niet zelf betrekken omwille van sociale of beroepsredenen
- Woning waar bouwheer–natuurlijk persoon zonder uitstel zijn domicilie vestigt
- Gedurende minimaal vijf jaar

● Woning voor gemengd gebruik

- Hoofdzakelijk eigen woning: privaat gedeelte moet groter zijn dan economisch gedeelte
- > 50% professioneel gebruik: 21% op totaliteit van de werken
- < 50% professioneel gebruik: 6% op totaliteit van de werken

Enige woning

● Enige woning

- Geen eigenaar zijn van of een ander zakelijk recht hebben op andere woning
- Op het ogenblik van de eerste ingebruikneming van de woning en gedurende minimaal vijf jaar
- Uitzonderingen:
 - Mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker ingevolge erfenis
 - Een andere eigen woning (domicilie) moet uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming verkocht zijn
- Echtgenoten/partners met gedeelde eigendom = één geheel
 - Rekening houden met eigendom van elke partner:
 - Domiciliewoning: op tijd verkopen
 - Partner met een tweede verblijf in België of buitenland – geen 6% mogelijk

Hoe wordt de maximale bewoonbare oppervlakte van 200 vierkante meter berekend?

- Voor elk type van woning: viergevelwoning, rijhuis, appartement
- De oppervlakten van alle woonvertrekken samentellen, gemeten tussen de binnenkanten van de opgaande muren
- Woonvertrekken gebruikt voor professionele doeleinden moeten ook meegerekend worden
- Inbegrepen: keuken, woonkamer, eetkamer, slaapkamer, bewoonbare kelder en zolder
- Niet inbegrepen: garages, badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, niet bewoonbare kelder en zolder
- Bewoonbaar = een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter
 - Vertrekken met een oppervlakte kleiner dan 4 vierkante meter worden niet meegerekend
 - Vertrekken waar de hoogte boven de vloer nergens in het vertrek groter is dan 2 meter worden niet meegerekend.
 - Vertrekken waar de hoogte boven de vloer op één punt in het vertrek groter is dan 2 meter worden voor de volledige oppervlakte van het vertrek meegerekend (bijv. zolder of dakkamer)

Wat voor lopende projecten? Overgangsmaatregelen

- Twee nieuwe overgangsmaatregelen van 01/01/2024 tot 31/12/2024:
 - ❑ De tijdelijke maatregel kan verder worden toegepast voor leveringen van woningen met bijhorend terrein, wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd uiterlijk op 30/06/2023 en voor zover de btw opeisbaar wordt uiterlijk op 31/12/2024;
 - ❑ De permanente maatregel kan verder worden toegepast voor werk in onroerende staat waarbij de nieuwe sociale voorwaarden niet zijn voldaan, wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd uiterlijk op 31/12/2023 en voor zover de btw opeisbaar wordt uiterlijk op 31/12/2024.

Overgangsmaatregel voor verkoop

- Er kan nog 6% kan worden toegepast voor facturen of betalingen tot 31 december 2024 bij
 - een verkoop van een nieuwe heropgebouwde woning of een verkoop op plan van een herop te bouwen woning die
 - de eigen en enige woning is
 - met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m²
 - gelegen in de 32 stadscentra of daarbuiten
 - en waarvoor de omgevingsvergunning is ingediend uiterlijk op 30 juni 2023
- Opmerkingen:
 - de datum van verkrijging van de omgevingsvergunning speelt geen rol
 - de datum van start van de werken speelt geen rol
 - de datum van aankoop speelt geen rol (kan ook nog in 2024)

Overgangsmaatregel in de 32 centrumsteden

- Er kan nog 6% worden toegepast voor facturen of betalingen tot 31 december 2024
 - voor particulier die een gebouw laat afbreken en (een) woning(en) laat herbouwen of voor een investeerder (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die een gebouw laat afbreken en (een) woning(en) laat herbouwen voor verhuur
 - Gelegen in de 32 stedelijke centra
 - waarbij de woning(n) die niet voldoet/n aan de sociale voorwaarden:
 - ☐ eigen woning en
 - ☐ enige woning en
 - ☐ maximale bewoonbare oppervlakte van 200m²
 - en waarvoor de omgevingsvergunning voor de heropbouw is ingediend uiterlijk op 31 december 2023
- Opmerkingen:
 - de datum van verkrijging van de omgevingsvergunning speelt geen rol
 - de datum van start van de van werken speelt geen rol (kan ook nog in 2024)
 - deze overgangsmaatregel speelt niet bij verkoop



6% btw voor warmtepompen
tot eind 2024



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Bedankt.



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Progress. Together.