

1 Inleiding

De Wet van 20 december 2020 (Belgisch Staatsblad van 29 december 2020, eerste editie) heeft vanaf 1 januari 2021 tijdelijk een verlaging ingevoerd van het BTW tarief igv afbraak en heropbouw van gebouwen. Het normale BTW tarief van 21% wordt tijdelijk verlaagd naar 6% indien meerdere voorwaarden zijn voldaan.

Huidige nota geeft een korte toelichting over enkele relevante bepalingen in de maatregel die u kunnen aanbelangen in uw relatie met BRABO nv.

De maatregel is in zijn ogenschijnlijke eenvoud echter complex waardoor nog niet op alle vragen een antwoord beschikbaar is. Om de leesbaarheid te verhogen wordt in deze nota niet verwezen naar artikels uit het BTW wetboek of andere wetboeken. Dit leidt echter tot verlies aan accuraatheid en finesse waardoor deze nota louter informatief is.

Wij kunnen u alvast verwijzen voor meer diepgaande informatie naar onderstaande links :

<https://financien.belgium.be/nl/programmawet/btw-6procent-afbraak-heropbouw>

https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/bouwen/afbraak_en_wederopbouw

Deze nota omvat niet alle bepalingen van de maatregel doch slechts deze welke wij voor u nuttig achten.

Deze nota is louter informatief en een overzichtsgewijze weergave, zonder volledig te kunnen zijn, van de op dit ogenblik toepasselijke maatregel en de door de fiscus gepubliceerde toelichtingen en interpretaties. De nota bindt BRABO nv op generlei wijze en maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst welke u met BRABO nv heeft gesloten. Enkel de wetgeving, haar Koninklijke Besluiten en de beslissingen van de BTW administratie zijn bepalend voor het op u van toepassing zijnde BTW regime.

Wanneer hierna wordt gesproken over woningen omvat dit zowel huizen als appartementen.

2 Verkorte weergave van de nieuwe bepaling i.g.v. verkoop of verkoop op plan

Het verlaagd tarief van 6% is van toepassing op de levering van woningen en (desgevallend) bijhorend terrein, alsook bij vestiging, overdracht of wederoverdracht van de zakelijke rechten op een woning en het bijhorend terrein, door de persoon die een gebouw heeft afgebroken en een nieuw heeft heropgebouwd op hetzelfde kadastraal perceel en waarbij de BTW is opeisbaar geworden in de periode 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Het voordeel van het verlaagd tarief is bovendien onderworpen aan de voorwaarde dat de woning na de levering :

- op het tijdstip van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming;
- als *enige* woning
- en hoofdzakelijk als *eigen* woning
- wordt gebruikt door de koper *natuurlijk*-persoon
- die er *zonder uitstel* zijn domicilie zal hebben
- en een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m²

Deze voorwaarden moeten tevens (in hoofde van de koper) vervuld blijven tot minstens 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming.

Indien de voorwaarden niet meer vervuld zijn tijdens voornoemde periode zal de koper (intussen eigenaar van de woning) spontaan en binnen de drie maanden een verklaring moeten overmaken aan de BTW administratie en het voordeel 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.

Dit dient door de koper-eigenaar zelf te gebeuren zonder enige tussenkomst van BRABO nv.

De wetgeving bepaalt tevens dat deze terugstorting niet hoeft te gebeuren indien het niet meer vervullen van de voorwaarden het gevolg is van het overlijden van de koper of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhinderd nog te voldoen aan de voorwaarden.

De nieuwe regeling geldt ook wanneer de koper niet zelf de woning zal betrekken maar aan een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd, doch op deze optie wordt in deze nota niet verder op ingegaan.

Om de voordelige regeling te kunnen genieten moeten koper en verkoper gezamenlijk een verklaring indienen.

3 Bijhorend terrein

Het verlaagd tarief is enkel van toepassing op het bijhorend terrein indien dit eigendom is van BRABO nv en samen met de woning wordt verkocht.

Zoals gebruikelijk is BRABO nv als bouwpromotor meestal niet zelf eigenaar van de gronden waarop wordt gebouwd. De verkoop van de grond van uw woning/appartement zal dan ook, tenzij anders aangegeven, onderworpen zijn aan het voor u van toepassing zijnde registratierecht/verkooprecht.

4 Enige woning

Om te bepalen of de woning de enige woning van de koper is wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt als woning en waarop de koper geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten of zakelijke rechten kan laten gelden die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken.

Er wordt echter geen rekening gehouden met :

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

M.a.w. indien u reeds een woning bezit waar u bent gedomicilieerd, dan kan u toch nog van het verlaagd tarief genieten zolang u deze woning maar tijdig verkoopt.

4.1 Wat als ik aankoop samen met mijn partner, familielid of andere persoon ?

Gehuwden en wettelijk samenwonende partners worden als één beschouwd om te bepalen of het de enige woning betreft. Als één van de partners nog over een andere woning beschikt (zie hiervoor) komen beide partners NIET in aanmerking voor het verlaagd tarief.

Wanneer niet gehuwde of niet wettelijk samenwonende personen gezamenlijk de aankoop verrichten dient specifiek geval per geval te worden nagegaan of zij in aanmerking komen voor het verlaagd tarief. Gelieve steeds BRABO nv tijdig in te lichten vermits dit mogelijks een invloed heeft op de op te maken overeenkomst.

5 Hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning

“Eigen woning” betekent dat je als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker de woning zelf betreft.

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

Het begrip ‘eigen woning’ omvat evenwel niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische (lees : beroeps) 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 (lees : meer dan 50%) dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

6 Zonder uitstel zijn domicilie hebben

De 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 de inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar de woning is gelegen.

7 Geldt het verlaagd tarief voor alle elementen van uw aankoop ?

Het verlaagd tarief geldt enkel voor de eigenlijke woning/appartement zelf.

Bijgebouwen zoals bv. tuinhuisjes en garages die losstaan van de eigenlijke woning zijn in principe niet bestemd voor huisvesting en daarom uitgesloten van de regeling.

Een uitzondering geldt evenwel voor een garage geïntegreerd in een woning of wanneer, zelfs indien deze er niet aan grenst, deze 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.

Het verlaagd btw-tarief is evenmin van toepassing op werken zoals tuinaanleg en het oprichten van afsluitingen, zwembaden, sauna's en dergelijke installaties.

8 Ik kocht reeds voor 1 januari 2020 maar de bouw is nog niet afgerond/opgeleverd. Kan ik nog genieten van het verlaagd tarief ?

Dit kan voor de nog niet vervallen/gefactureerde schijven op voorwaarde dat alle andere voorwaarden (enige, hoofdzakelijke woning, domicilie, etc.) zijn vervuld en nadat de nodige verklaringen zijn ontvangen en ingediend. De verklaring dient in dit geval, op straffe van verval, uiterlijk 31 maart 2021 te zijn ingediend bij de BTW administratie maar wordt best zo snel mogelijk ingediend om eerder te vervallen schijven ook reeds onder het verlaagd tarief te kunnen brengen.

9 Ik wens een woning/appartement aan te kopen om te verhuren. Kan ik genieten van de maatregel ?

Het verlaagd tarief is enkel van toepassing wanneer u zelf als eigenaar, bezitter, etc. (zie hiervoor) de woning of het appartement zal bewonen. Tenzij u zal verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (in deze nota niet behandelde optie) kan u niet genieten van het verlaagd tarief.

Vermits de wetgeving verwijst naar een koper natuurlijk-persoon kunnen appartementen/woningen aangekocht via een vennootschap (tenzij i.g.v. verhuur aan een sociaal verhuurkantoor – in deze nota niet behandelde optie) niet genieten van het verlaagd tarief.