



**B&A | ADVIES**



**B&A ADVIES BVBA**  
Accountants  
Belastingconsulenten

**Wouter Devloo**

**Hoofdkantoor :**  
Hogeweg 1  
9320  
Erembodegem  
Vanaf 1/1/2010

**Tel:0484 187434**

wouter@ba-advies.be  
www.boekhouder.be

**Bijkantoren :**  
Op afspraak

**Brabantdam 150**  
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804  
IABNR. 9893 2N 70

## Afbraak en heropbouw van gebouwen: wanneer is het verlaagd BTW-tarief van 6 % van toepassing?

### Inhoudsopgave

Ligging van de woning .....	.....
Afbraak bij de heropbouw van een privéwoning.....	.....
Komen dus niet in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6 pct.:	.....
Wat indien enkel afbraak (anders dan de heropbouw).....	.....
Ook afwerking van dergelijk gebouw .....	.....
Wie kan van de gunstregeling genieten? Enkel de bouwheer! .....	.....
Handelingen uitgesloten van het verlaagde tarief.....	.....
Bij het btw-controlekantoor in te dienen stukken .....	.....
Formaliteiten .....	.....
Laattijdige vormvoorwaarden.....	.....
Vanaf wanneer ?.....	.....
Vermeldingen op de factuur.....	.....
Al lopende bouwprojecten, inclusief deze gestart vóór 1 januari 2007.....	.....

*De Programmawet van 27 december 2006 verklaarde het verlaagde btw-tarief van 6 % ook van toepassing op de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning in 32 bepaalde stadsgebieden. Aangenomen werd dat het gebouw in kwestie of het gebied waarin het gelegen is, door de lokale overheid als "stadskanker" moest worden aangemerkt. In de Programmawet van 27 april 2007 werd echter bepaald dat het volstaat dat de woning gelegen is op het grondgebied van één van de 32 bedoelde steden. Of het gebouw gelegen is in een stadskanker, in een andere wijk van de stad of zelfs in een deelgemeente van de stad maakt volstrekt niets meer uit. De administratie heeft nu een eerste toelichting gegeven bij de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagde tarief van 6 %.*

Onder bepaalde voorwaarden is het verlaagd BTW-tarief van 6 % ook van toepassing op de 'afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw' van woningen (pro memorie : tijdens 2009 geldt niet de voorwaarde dat de woning moet gelegen zijn in een welbepaalde stad of gemeente).

De minister van Financiën bevestigt dat enkel "de bouwheer" zich op deze regeling kan beroepen, zijnde de persoon "die het gebouw zelf afbreekt en heropricht of dit laat doen".

Dat de afbraak- en bouwvergunning niet op zijn naam is afgeleverd, vormt evenwel geen beletsel : het verlaagd tarief kan aldus bv. ook worden genoten door de persoon die "een bestaand afbraakpand met bouw- en slopingsvergunning" van een derde aankoopt en die de werken (het afbreken en heroprichten) uitvoert of laat uitvoeren voor zijn rekening.

### **Ligging van de woning**

De BTW-tariefverlaging naar 6 % die specifiek van toepassing is bij 'afbraak' en de daarmee gepaard gaande heropbouw' van woningen geldt dit jaar bovendien voor het



**B&A | ADVIES**



**B&A ADVIES BVBA**  
Accountants  
Belastingconsulenten

**Wouter Devloo**

**Hoofdkantoor :**  
Hogeweg 1  
9320  
Erembodegem  
Vanaf 1/1/2010

**Tel:0484 187434**

wouter@ba-advies.be  
www.boekhouder.be

**Bijkantoren :**  
Op afspraak

**Brabantdam 150**  
9000 Gent

RPR BE 0466.336.804  
IABNR. 9893 2N 70

hele grondgebied!

De handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt.

## Afbraak bij de heropbouw van een privéwoning

Het verlaagde tarief van 6 pct. is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen die de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning tot voorwerp hebben. Leveringen van gebouwen en vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op gebouwen komen dus niet in aanmerking voor de toepassing van het verlaagde tarief.

De oprichting van een gebouw komt slechts in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6 pct. voor zover het gaat om de heropbouw van een woning en voor zover de bouwheer met het oog op en voorafgaand aan die heroprichting, het gebouw op het betreffende perceel zelf heeft afgebroken of heeft laten afbreken. De aanwending van het gebouw vóór de afbraak (al dan niet privéwoning) is hierbij van geen belang.

## Komen dus niet in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6 pct.:

- De uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning zonder afbraak van het grootste deel van de oude dragende muren en, algemener, van de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gedeelte (die uitbreiding kan echter in bepaalde omstandigheden in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagde tarief van 6 pct.; zie in dit verband de beslissing van 1 september 1994, nr. E.T.106.933).

- De afbraak van een gebouw met het oog op de verkoop van het perceel als bouwgrond en de daaropvolgende oprichting van een woning voor rekening van de koper van het bouwrijpe perceel.

- De afwerking van een woning voor rekening van de eigenaar die het gebouw heeft gekocht van degene die de woning heeft laten afbreken en gedeeltelijk heropbouwen.

Een ingrijpende verbouwing zonder wezenlijke uitbreiding van het bestaande gebouw, waarbij de werken die op de afbraak volgen niet op een relevante wijze steunen op oude dragende muren en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het gebouw, kunnen daarentegen wel met afbraak en heropbouw worden gelijkgesteld.

Voor de toepassing van het tarief van 6 pct. is niet van belang of de heropbouw betrekking heeft op een ééngezinswoning of op een appartementsgebouw.

## Wat indien enkel afbraak (anders dan de heropbouw)

Specifiek wat het verlaagd tarief bij afbraak en heropbouw van woningen betreft, heeft de minister van Financiën in antwoord op een andere parlementaire vraag bevestigd dat de afbraak (anders dan de heropbouw) geen betrekking moet hebben op een 'woning': de aanwending van het gebouw vóór de afbraak is van geen belang. Het mag dus evengoed gaan om een af te breken gebouw dat gebruikt werd voor industriële, artisanale, handels- of landbouwdoeleinden, of nog, als kantoorruimte. Het



**B&A | ADVIES**



**B&A ADVIES BVBA**  
Accountants  
Belastingconsulenten

**Wouter Devloo**

**Hoofdkantoor :**  
Hogeweg 1  
9320  
Erembodegem  
Vanaf 1/1/2010

**Tel:0484 187434**

**wouter@ba-advies.be**  
**www.boekhouder.be**

**Bijkantoren :**  
*Op afspraak*

**Brabantdam 150**  
**9000 Gent**

**RPR BE 0466.336.804**  
**IABNR. 9893 2N 70**

moet volgens de minister wel beantwoorden aan de notie 'onroerend goed uit zijn aard', een "significante omvang" hebben en "met het oog op duurzaamheid" zijn opgetrokken.

De minister meldt verder nog dat de woning die wordt opgetrokken, "niet op exact dezelfde plaats" moet staan als het afgebroken gebouw. Het is voldoende dat de woning "op hetzelfde perceel" wordt gebouwd.

## Ook afwerking van dergelijk gebouw

Buiten de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning, kunnen de onroerende handelingen die de afwerking van het heropgerichte gebouw tot voorwerp hebben, eveneens van het verlaagde tarief van 6 pct. genieten voor zover het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, uiterlijk valt op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname van het nieuwe gebouw.

## Wie kan van de gunstregeling genieten? Enkel de bouwheer!

Alleen de bouwheer (m.n. degene die het gebouw laat afbreken en heroprichten) kan, indien alle voorwaarden zijn vervuld, zich beroepen op het voordeel van het tarief van 6 pct.

Er wordt echter geen enkel onderscheid gemaakt naargelang de bouwheer een beroepsoprichter, een toevallige oprichter of een onderneming is waarvan de economische activiteit bestaat in het verhuren van privéwoningen. De bouwheer kan overigens de werken toevertrouwen aan één aannemer of aan meerdere vaklieden.

Wanneer evenwel een aannemer het geheel of een gedeelte van de werken die hem door de bouwheer werden toevertrouwd in onderaanneming geeft, is in de relatie tussen de aannemer en zijn onderaannemer de belasting steeds verschuldigd tegen het normale btw-tarief van 21 pct. (btw te voldoen door de hoofdaannemer).

## Handelingen uitgesloten van het verlaagde tarief

Het verlaagde tarief is in geen geval van toepassing op:

- Werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen.
- Werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties tot voorwerp hebben.
- Gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

De tariefverlaging geldt enkel voor de BTW die opeisbaar is "uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname van het gebouw". Later uitgevoerde werken kunnen het verlaagd tarief - in het kader van deze regeling - dus niet genieten.

De tariefverlaging geldt ten slotte enkel voor zover de werken uitgevoerd worden door een persoon "die op het tijdstip van het sluiten van de aannemingsovereenkomst





**B&A | ADVIES**



**B&A ADVIES BVBA**  
Accountants  
Belastingconsulenten

**Wouter Devloo**

**Hoofdkantoor :**  
Hogeweg 1  
9320  
Erembodegem  
Vanaf 1/1/2010

**Tel:0484 187434**

**wouter@ba-advies.be**  
**www.boekhouder.be**

**Bijkantoren :**  
*Op afspraak*

**Brabantdam 150**  
**9000 Gent**

**RPR BE 0466.336.804**  
**IABNR. 9893 2N 70**

geregistreerd is als zelfstandige aannemer overeenkomstig de art. 400 en 401 W.I.B. 1992".

## Bij het btw-controlekantoor in te dienen stukken

De bouwheer moet voor de belasting opeisbaar wordt m.b.t. de handelingen waarvoor hij het tarief van 6 pct. wenst te genieten, bij het btw-controlekantoor van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen een verklaring indienen. Hiervoor is geen welbepaalde vorm of formulier voorgeschreven. De verklaring moet vermelden dat het gebouw dat de bouwheer laat afbreken en heroprichten, bedoeld is om hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning te worden gebruikt en moet zijn vergezeld van een afschrift van de bouwvergunning inzake afbraak en heropbouw. Van het (de) aannemingscontract(en) moet daarentegen geen afschrift worden ingediend.

Wanneer al begonnen is met de afbraak en de heropbouw van de woning en deze handelingen werden belast met toepassing van het normale btw-tarief van 21 pct. vóór de indiening van de bedoelde stukken, vervalt de gunstregeling evenwel niet.

## Formaliteiten

Vooraleer de BTW opeisbaar wordt, moet de bouwheer bij het BTW-controlekantoor van het ambtsgebied waarin het gebouw gelegen is, een 'verklaring' indienen. Die moet vermelden dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten bedoeld is om hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning te worden gebruikt. De verklaring moet vergezeld zijn van een afschrift van de bouwvergunning.

Voor deze 'verklaring' is geen welbepaalde vorm of formulier voorgeschreven.

Volgens de letter van de wet moet bij de verklaring ook een afschrift van het of de aannemingscontract(en) worden gevoegd. Maar de Administratie laat nu in haar 'info' weten, dat dit niet hoeft.

Van de voormelde 'verklaring' moet volgens de letter van de wet steeds een afschrift overhandigd worden aan de dienstverrichter. Die moet het bewaren "voor de verantwoording van het door hem toegepaste tarief". De verklaring ontheft de dienstverrichter van diens aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief ("behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven" van de gestelde voorwaarden).

De Administratie laat nu weten dat de afgifte van een afschrift aan de dienstverrichter enkel hoeft ingeval geen 'verlegging van de heffing' naar de medecontractant van toepassing is. Dit is logisch. Zodra de heffing verlegd wordt naar de medecontractant (in casu de bouwheer), mag de dienstverrichter (in casu de aannemer) geen BTW vermelden op de factuur. De BTW moet dan voldaan worden door de medecontractant (in casu de bouwheer). De dienstverrichter (in casu de aannemer) hoeft in dat geval geen verantwoording af te leggen van het door hem toegepaste tarief (want hij past in het geheel geen BTW toe).

De door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart, moeten - op basis van het uitgereikte afschrift van de voormelde verklaring - "melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen". Hoewel de 'info' dit niet uitdrukkelijk zegt, is het logisch dat deze verplichting ook alleen maar geldt ingeval er geen verlegging van de heffing is. In het andere geval heeft de dienstverrichter geen afschrift van de verklaring ontvangen (zie

hoger), en kan hij dus ook op basis daarvan niets vermelden op de factuur.

### Laattijdige vormvoorwaarden

Wat als men wel aan de 'grond'-voorwaarden voldoet, maar men de voormelde 'vorm'-voorwaarden niet tijdig heeft nageleefd? Volgens de Administratie kan dan "teruggaaf van de teveel geheven belasting verkregen worden". Deze teruggaaf is gebaseerd op art. 77 § 1, 1° van het BTW-Wetboek en wordt toegestaan voor zover de voorwaarden van het uitvoerings-K.B. nr. 4 vervuld zijn. Voorwaarde is wel, dat de voormelde 'vorm'-voorwaarden alsnog vervuld worden.

### Vanaf wanneer?

De nieuwe regeling is in werking getreden op 1 januari 2007. Maar dit betekent niet dat het verlaagd tarief enkel van toepassing kan zijn op de afbraak en heropbouw (in bepaalde steden) voorzover de werken ten vroegste op 1 januari 2007 gestart zijn. Volgens de Administratie kan de nieuwe regeling ook van toepassing zijn op bouwprojecten die gestart zijn "vóór 1 januari 2007". Het verlaagd tarief is dan van toepassing op "de BTW die opeisbaar is geworden na 31 december 2006".

Denk b.v. aan een gebouw dat vorig jaar reeds werd afgebroken terwijl de heropbouw van de woning in 2007 nog aan de gang is: de vanaf 1 januari 2007 opeisbare BTW komt dan ook in aanmerking voor de tariefverlaging (via 'teruggaaf' als de vormvoorwaarden op het ogenblik waarop de BTW opeisbaar werd nog niet vervuld waren).

### Vermeldingen op de factuur

Behalve in geval van verlegging van heffing, moet de bouwheer een afschrift van zijn verklaring overhandigen aan de aannemer(s), die het dient (dienen) te bewaren voor de verantwoording van het door hem toegepaste btw-tarief van 6 pct.

De door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart, moeten op basis van dat afschrift melden dat de elementen die de toepassing van het verlaagde tarief rechtvaardigen voorhanden zijn.

Behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van de voorwaarden, ontlast de verklaring van de bouwheer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief. Zo wordt laatstgenoemde ontlast van zijn aansprakelijkheid wanneer hij - gelet op de voorwaarde van het gebruik als privéwoning - niet bij machte is op objectieve wijze het tarief van de verschuldigde belasting te bepalen. Die aansprakelijkheid wordt voor de invordering van een aanvullende belasting dan gelegd bij de afnemer.

### Al lopende bouwprojecten, inclusief deze gestart vóór 1 januari 2007

Wat betreft de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning die vooralsnog belast werden tegen het normale btw-tarief van 21 pct. en waarvoor nu blijkt dat de grondvoorwaarden vervuld zijn, kan - voor zover naderhand de hiervoor genoemde vormvoorwaarden werden vervuld - overeenkomstig artikel 77, § 1, 1°, van



**B&A | ADVIES**



**B&A ADVIES BVBA**  
Accountants  
Belastingconsulenten

**Wouter Devloo**



Wouter Devloo

**Hoofdkantoor :**

Hogeweg 1  
9320  
Erembodegem  
Vanaf 1/1/2010

Tel:0484 187434

wouter@ba-advies.be  
[www.boekhouder.be](http://www.boekhouder.be)

**Bijkantoren :**

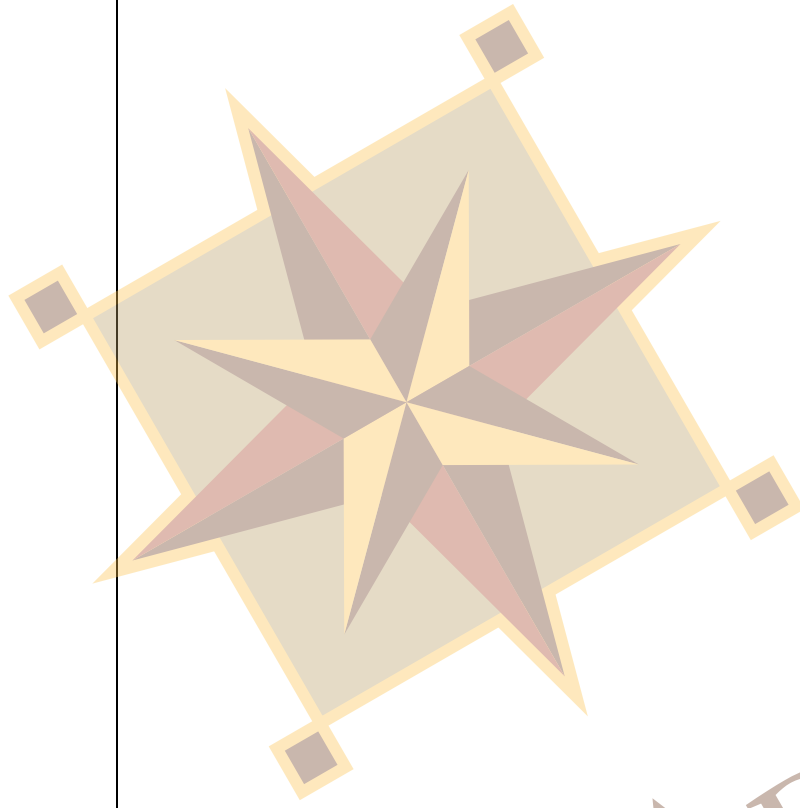
*Op afspraak*

Brabantdam 150  
9000 Gent

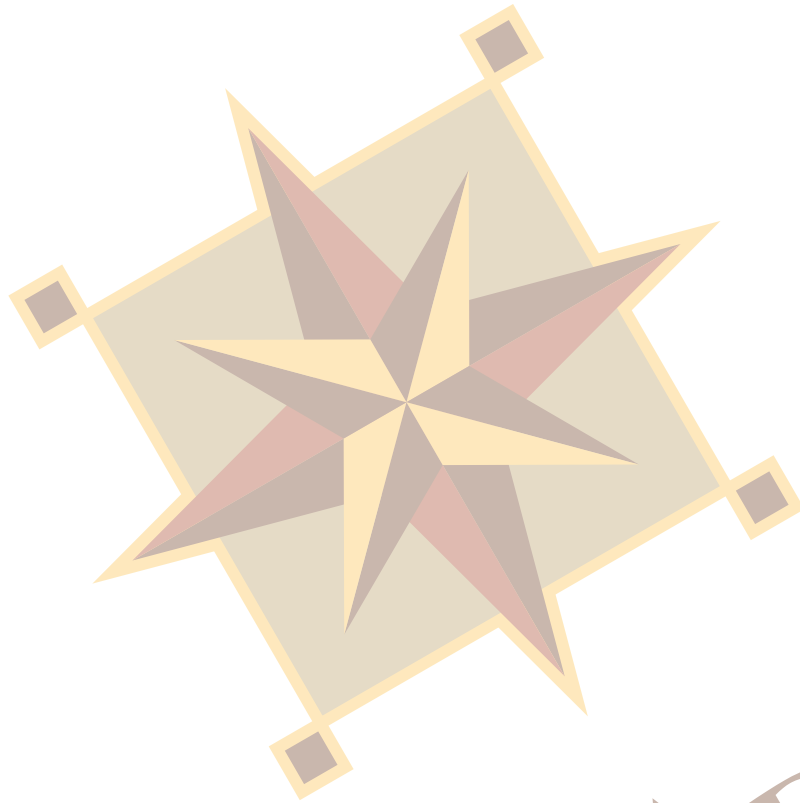
RPR BE 0466.336.804  
IABNR. 9893 2N 70

het btw-wetboek teruggaaf van de teveel geheven belasting verkregen worden in de mate dat die btw opeisbaar is geworden na 31 december 2006 en voor zover de voorwaarden bepaald in het KB nr. 4 van 29 december 1969 m.b.t. de teruggaven inzake btw vervuld zijn.

B&A | ADVIES



B&A/ADVIES



B&A/ADVIES