



B&A | ADVIES



B&A Advies
Accountant
Belastingconsulent

Wouter Devloo
IAB nr. 9893 2N 70

Hoofdkantoor :
Halsesteenweg 42
9402 Meerbeke
Tel. 054/24 75 15
Fax. 054/24 75 16

Gsm: 0484 187434
www.boekhouder.be
wouter@ba-advies.be

Bijkantoor :
Op afspraak
Brabantdam 150
9000 Gent
Tel :0484 187434
wouter@ba-advies.be

Postbusadres:
Tijdens de openingsuren
Apotheek Stalpaert
Sint Jobstraat 144
9300 Aalst

B&A Advies



Een klare kijk op je boekhouding

Verbouwing tegen 6% btw kan nog hele jaar 2015!

Een van uw klanten kocht privé onlangs een woning die wel nog wat renovatie kan gebruiken. U maakt hem er dan het best attent op dat het soms aangewezen is om die werken nog zeker in 2015 te laten doen. Waarover gaat dat precies?

Renovatiewerken in privéwoning

Tegen 6% btw als woning vijf jaar is. Tot nog toe komt uw klant er goedkoop van af als hij bepaalde verbouwings- of renovatiewerken laat doen aan zijn privéwoning. Voor zover de woning immers minstens vijf jaar in gebruik is, betaalt hij dan geen 21%, maar slechts 6% *btw* op die werken (KB 20, tabel A, XXXVIII) .

Ook bij verhuur aan vennootschap? Ja, zelfs als uw klant een stuk van die woning gaat verhuren aan zijn vennootschap, geldt het *btw*-tarief van 6% voor de werken in het privédeel. Is dat gedeelte groter dan de helft van het pand, dan geldt het 6%-tarief zelfs op de werken aan het volledige pand (aanschrijving 86/006 nr. 45, 22.08.1986) .

Let op! Het 6%-tarief is nooit mogelijk voor werken die enkel gebeuren in het deel van de woning dat hij aan zijn vennootschap verhuurt.

Vijf jaar wordt tien jaar. Inderdaad, sowieso is dat gegeven opgenomen in het regeerakkoord. In zijn antwoord op een parlementaire vraag heeft de minister ondertussen ook al laten weten dat het optrekken van die zgn. ouderdomsvereiste van vijf naar tien jaar in principe zal ingaan vanaf 1 januari 2016 (parl. vr. nr. 83, Verherstraete, 18.12.2014) .

Vijf of tien jaar oud, hoe tellen?

Van dag tot dag? Neen, voor de *Btw* is het niet nodig dat er voor die ouderdomsvereiste van dag tot dag gerekend wordt. Het is dus niet zo dat er aan een woning die bv. op 5 september 2010 voor de eerste keer in gebruik genomen is, pas vanaf 5 september 2015 bepaalde werken uitgevoerd kunnen worden tegen 6% *btw*.

Van jaar tot jaar? Zo kunt u dat inderdaad formuleren. Het is nl. voldoende dat de werken plaatsvinden in de loop van het (momenteel) vijfde of (vanaf 1 januari 2016) het tiende kalenderjaar na dat van de ingebruikname (parl. vr. nr. 308, Claes, 13.01.2010) . Concreet kunt u dus perfect aan een woning, voor het eerst in gebruik genomen op 5 september 2010, nu in maart 2015 al renovatiewerken laten doen. U betaalt daarop dan toch maar 6% *btw*.

Tip. Het jaar van de eerste ingebruikname is doorgaans het jaar vóór dat waarin er voor de eerste keer een aanslag in de onroerende voorheffing gevestigd is.

Voor welke woningen van belang?

Woningen van 2006 of vroeger? Neen, die zitten altijd safe en hebben dus geen last van het optrekken van de ouderdomsgrens naar tien jaar. Een woning van 2006 of vroeger voldoet immers in 2015 al aan de 'minstens vijf jaar oud'-eis, maar zal in 2016 ook aan de 'minstens tien jaar oud'-eis



B&A | ADVIES



B&A Advies
Accountant
Belastingconsulent

Wouter Devloo
IAB nr. 9893 2N 70

Hoofdkantoor :
Halsesteenweg 42
9402 Meerbeke
Tel. 054/24 75 15
Fax. 054/24 75 16

Gsm: 0484 187434
www.boekhouder.be
wouter@ba-advies.be

Bijkantoor :
Op afspraak
Brabantdam 150
9000 Gent
Tel :0484 187434
wouter@ba-advies.be

Postbusadres:
Tijdens de openingsuren
Apotheek Stalpaert
Sint Jobstraat 144
9300 Aalst

B&A Advies



**Een klare kijk op je
boekhouding**

voldoen. Of uw klant dan bepaalde werken in 2015 laat uitvoeren of ze uitstelt tot in 2016 of later, maakt niet uit. Het renovatietarief van 6% *btw* blijft gelden.

Woningen van 2007 tot en met 2010. Het zijn die woningen waarvoor de maatregel wél van belang is. Op 1 januari 2016 zijn die immers nog geen tien jaar in gebruik, maar nú in 2015 zijn ze wel minstens vijf jaar in gebruik. Voor de eigenaars van deze woningen is het dus van belang dat zij reeds geplande renovatiewerken vóór het einde van 2015 laten uitvoeren. Alleen dan genieten zij daarvoor het verlaagd *btw*-tarief van 6%!

Voor het btw-tarief van 6% op renovatiewerken zal het vanaf 2016 vereist zijn dat de woning minstens tien jaar oud is. Is de woning van uw klant dus voor het eerst in gebruik genomen tussen 2007 t.e.m. 2010, raad hem dan aan om eventuele werken nog in 2015 te laten doen. Dat kan dan nog tegen 6% btw.



B&A | ADVIES

***Wij zorgen dat je klare
kijk hebt op je
administratie***



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A Advies
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo
IAB nr. 9893 2N 70

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320 Erembodegem
Tel :0484 187434
Tel :053 /39.53.13
Fax: 053/39.53.07

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

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent
Tel :0484 187434
wouter@ba-advies.be



B&A | ADVIES

***Wij zorgen dat je klare
kijk hebt op je
administratie***



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A Advies
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo
IAB nr. 9893 2N 70

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320 Erembodegem
Tel :0484 187434
Tel :053 /39.53.13
Fax: 053/39.53.07

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

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent
Tel :0484 187434
wouter@ba-advies.be



B&A | ADVIES

***Wij zorgen dat je klare
kijk hebt op je
administratie***



ONDERNEEM
NIET BLINDELINGS

B&A Advies
Accountants
Belastingconsulenten

Wouter Devloo
IAB nr. 9893 2N 70

Hoofdkantoor :
Hogeweg 1
9320 Erembodegem
Tel :0484 187434
Tel :053 /39.53.13
Fax: 053/39.53.07

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

Bijkantoren :
Op afspraak

Brabantdam 150
9000 Gent
Tel :0484 187434
wouter@ba-advies.be