

6 procent BTW in de bouw.

6 procent BTW bij renovatie van woningen ouder dan 10 jaar

Je kan je woning renoveren tegen het btw-tarief van 6 procent als je aan bepaalde voorwaarden voldoet.

Deze fiscaal voordelige maatregel geldt voor renovatie- en herstellingswerken aan een privéwoning.



Voorwaarden:

- De woning wordt uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt als privéwoning. Voor gebouwen van gemengd gebruik wordt een berekening gemaakt naar verhouding van privé en beroepsgedeelte.
- De woning is ouder dan 10 jaar. De eerste ingebruikneming is de datum waarop de woning voor de eerste maal bewoond werd.
- De werken worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd.
- De renovatiewerken hebben betrekking op de woning zelf.
- De levering en de plaatsing van de materialen moeten door dezelfde aannemer gebeuren.
- Doe-het-zelvers krijgen geen verlaagd btw-tarief op de aankoop van hun materiaal.
- Ook de eigenaar van een tweede verblijf kan bij renovatiewerken genieten van 6 procent btw.
- Werken aan een gedeelte van een gebouw (bv. het vernieuwen van het kantoorgedeelte) dat het beroepsgedeelte betreft vallen niet onder 6 procent, maar onder 21 procent BTW.
- Als bij grote verbouwingswerken met uitbreiding van de oppervlakte, het oude gedeelte dat overblijft groter is dan de helft van de totale oppervlakte van de woning na de uitvoering van de werken; wordt het btw-tarief van 6 procent toegepast. De nieuwe totale oppervlakte van het geheel mag dus niet de vorige oppervlakte van het oud gedeelte verdubbelen.
- Bij grondige renovaties wordt het tarief van 6 procent niet betwist wanneer de renovatiewerken op een relevante wijze steunen op de oude dragende muren en algemener op de structuur van het te renoveren gebouw; begrijp zowel buitenmuren als dragende binnenmuren of constructies.

Volgende binnenwerken zijn aan 6 procent:

- Sanitair (wc's, bad, douche, lavabo...) aangesloten op de waterleiding of de riolering, bijhorende vaste badkamerkasten op maat, vaste ventilators en luchtverversers in de badkamer.
- Nieuwe elektriciteit (leidingen, stopcontacten ...). Voor verlichtingsarmaturen en bijhorende lampen geldt het btw-tarief van 21 procent, behalve wanneer die armaturen volledig ingewerkt zijn in het plafond.
- Een elektrische bel, vaste brandalarmtoestellen, vaste alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefooninstallatie (indien blijvend verbonden aan de woning).
- Centrale verwarming of airconditioning met alle toestellen inbegrepen. De levering met plaatsing van kachels, radiators, individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of elektriciteit kan het BTW-tarief van 6 procent genieten op voorwaarde dat: deze apparaten verbonden zijn met de schoorsteenpijp of met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten; ze zijn aangesloten op leidingen voor de aanvoer van energie. (Bijvoorbeeld, elektrische convectors moeten rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw. Voor elektrische convectors die enkel via een stopcontact zijn aangesloten, geldt het btw-tarief van 21 procent).
- Isolatie van de woning
- Wandbekleding, vloerbekleding (tegels, laminaat, ...) die wordt vastgemaakt of ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.
- Een nieuwe schouw, open haard.
- Een keuken bestaande uit opbergkasten, gootsteen, afzuigkap, Voor inbouwtoestellen zoals oven, microgolf, kookplaat, gas- of elektriciteitsfornuis, koelkast, diepvriezer, vaatwasmachine, wasmachine en droogkast geldt steeds het btw-tarief van 21 procent.
- Opbergkasten die onroerend van aard zijn, bijv. als scheidingswand tussen twee kamers.
- Het afkrabben en vernissen van parketvloeren.
- De binnen- en buitenschilderwerken en het behangen.

Volgende buitenwerken zijn aan 6 procent:

- Vernieuwen van de voorgevel van de woning door te her-bepleisteren, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te her-voegen, het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen (of een andere methode).
- Luiken, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw.
- Een veranda aangebouwd aan uw woning.
- Een pergola indien ze deel uitmaakt van de eigenlijke woning.
- Een terras grenzend aan de woning.
- Een garage of bijkomende garage die deel uitmaakt van de woning zodanig dat ze gebruikt wordt door de bewoners.

Tijdelijke btw verlaging voor zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.

De btw-verlagingen voor de installatie van zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers golden tot en met 31 december 2023 voor woningen jonger dan 10 jaar, met inbegrip van nieuwbouwwoningen en woningen heropgebouwd na afbraak. Vanaf 2024 stijgt dat btw-tarief voor zonnepanelen en warmteboilers weer naar 21 procent voor woningen die jonger zijn dan tien jaar. Daarnaast valt de premie voor de aankoop van zonnepanelen ook volledig weg in Vlaanderen. De btw-verlagingen voor de installatie van warmtepompen blijft behouden tot eind 2024. Voor woningen ouder dan 10 jaar geldt (al langer) het algemeen verlaagd btw-tarief; inbegrepen voor de installatie van zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.

Voorwaarden:

- Het betreft handelingen die worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Dit kan onder andere gaan over privéwoningen van particulieren, maar ook over tal van andere woonvormen.
 - De handelingen hebben betrekking op een woning die, na de uitvoering ervan, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt.
 - Betreffende de ouderdom van de woning. Zoals reeds gesteld gaat het hier ook om woningen jonger dan 10 jaar, met inbegrip van nieuwbouwwoningen en woningen heropgebouwd na afbraak.
 - Een technische voorwaarde om een verlaagd tarief mogelijk te maken voor verwarmingssystemen zoals zonneboilers en warmtepompen is dat zij aan bepaalde referentienormen inzake uitstoot voldoen. Rekening houdend met het feit dat de meeste zonneboilers en warmtepompen geen of nauwelijks uitstoot hebben, zijn dergelijke installaties geen probleem om deze referentienormen te behalen. Alleen voor bepaalde technische installaties die gedeeltelijk terugvallen op fossiele brandstoffen (bv. bij zonneboilers die maar gedeeltelijk functioneren op basis van zonnewarmte), zal moeten worden nagegaan of zij de bestaande referentienormen behalen.
- Opgelet! Het verlaagde btw-tarief is alleen van toepassing op de installatie van de warmtepomp zelf en niet op het systeem om de warmte of de elektriciteit in de woning te verspreiden zoals vloerverwarming of radiatoren.
- Opgelet! De regelgeving geldt niet alleen voor fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen, maar ook voor begeleidende werken, zoals de grondboringen voor systemen met geothermische warmtepompen.

Verlaagd BTW tarief voor sloop en heropbouw voor particuliere bouwers

In de marge van het energieakkoord besliste de federale regering om het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor de sloop en de heropbouw van een woning voor particuliere bouwers in gans België te verlengen tot eind 2024.

Dat betekent dat Belgen die een gezinswoning slopen en heropbouwen een verlaagd btw-tarief van 6 procent kunnen toepassen.

De nieuwe maatregel heeft betrekking op drie verschillende situaties:

- De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer natuurlijk persoon die zelf de nieuwe woning zal bewonen.
- De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar.
- De levering van een woning na afbraak en heropbouw door een leverancier die rechtspersoon is of natuurlijke persoon die de woning zal verkopen is niet langer onderworpen aan 6 procent BTW. Enkel de woningen van particuliere bouwers komen in aanmerking.

Het moet gaan om woningen:

- Die gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de bouwheer/koper zijn. Je mag dus geen andere woning bezitten. Woon je momenteel nog in een andere woning waarvan jij eigenaar bent? Dan heb je enkel recht op het btw-tarief van 6 procent als je je huidige woning verkoopt voor 31 december 2023.
- Die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m². Tot de bewoonbare oppervlakte behoren alle woonvertrekken zoals je keuken, living, slaapkamers en thuishokantoor. Enkel niet-bewoonbare ruimtes, kelders en zolders worden niet als woonvertrekken gezien.

Het verlaagde tarief geldt enkel voor de afbraak- en wederopbouwwerken zelf.

Op de andere kosten zoals de architect, veiligheidscoördinator en ingenieur betaal je nog steeds 21 procent BTW.

Aanvraag in 2023

Net zoals het 6 procent btw-tarief bij renovatie, kan je ook voor afbraak- en heropbouwwerken een verlaagd btw-tarief aanvragen via MyMinfin.

Om misbruik te voorkomen geldt er een extra beperking voor wie vanaf 1 juli 2023 een omgevingsvergunning indient. Slechts 25 procent van het totaalbedrag van de aangevraagde werken zal een verlaagde btw-tarief van 6 procent krijgen. Zullen er tegen 31 december 2023 meerdere werken voltooid zijn, dan kan je een tegenbewijs leveren en ook voor die werken een verlaagd tarief aanvragen.

Als je niet in aanmerking komt voor het verlaagde btw-tarief, dan kan je onder bepaalde voorwaarde een 'sloop- en heropbouwpremie' van de Vlaamse overheid aanvragen.

MEER INFO

[sloop- en heropbouwpremie](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/sloop-en-heropbouwpremie>

Wat in de toekomst?

Of er al dan niet een algemene aanpassing van 6 procent naar 9 procent in de toekomst wordt doorgevoerd, kan je volgen op de site's van de Vlaamse gemeenschap en federale overheid.

Of het verlaagd BTW tarief voor sloop en heropbouw in de toekomst wordt verlengd, kan je volgen op de site's van de Vlaamse gemeenschap en de federale overheid.

BTW is een federale bevoegdheid.

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/>

<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/verbouwen>