

## Kopen onder BTW stelsel.

Wanneer je een nieuwe woning koopt van een bouwpromotor zal je 21 procent BTW moeten betalen. Ook een particulier kan ervoor kiezen om zijn nieuwe woning met BTW te verkopen. Hij zal je dat laten weten en moet dat vermelden in de eerste schriftelijke overeenkomst (bij het compromis) en ook in de authentieke akte laten opnemen.



### **Basisprincipe: verkooprechten (registratierechten).**

De algemene regel is dat op de aankoop van je bouwgrond, woning of bedrijfsgebouw, 'verkooprechten' (registratierechten) verschuldigd zijn. In Vlaanderen bedragen deze 12 procent, of 3 procent in geval van verlaagd tarief bij de enige en eigen gezinswoning.

Bij wijze van uitzondering kan op de aankoop van een onroerend goed 21 procent BTW aangerekend worden. Gebeurt de verkoop volledig onder het BTW stelsel, dan wordt de desbetreffende verkoop vrijgesteld van registratierechten.

Voor een firma (bouwondernemer) is het verkopen onder het BTW stelsel meer voor de hand liggend omdat voordien alle materiaalaankopen, facturen van onderaannemers, ... al onder BTW verrekening gebeurde.

### **BTW Tarief – voordeel tarief?**

Het toepasselijke btw-tarief is in principe 21 procent. Wanneer je echter een nieuwe sociale woning koopt zal je hierop maar 12 procent BTW betalen als je deze koopt van een OCMW, en maar 6 procent BTW in geval van aankoop bij een gewestelijke huisvestingsmaatschappij (of bij een door hen erkende maatschappij voor sociale huisvesting).

Je hoeft als koper niets te doen, de verkoper vervult alle BTW-formaliteiten. De verkoper dient in de verkoopakte het BTW-kantoor aan te duiden waar hij een aangifte zal indienen en vermeldt in de verkoopakte ook het jaar waarin het gebouw voor het eerst onderworpen is aan de onroerende voorheffing.

## **Sloping en heropbouw.**

Soms is het beter bij verouderde energieverpillende woningen radicaal over te gaan tot sloping en de beschikbare ruimte te gebruiken voor een nieuwe of meerdere woningen die kunnen beantwoorden aan onze hedendaagse normen en energetische verwachtingen.

Verouderde woningen vergen soms te veel kosten om te kunnen beantwoorden aan ons hedendaagse comfort en de door de overheid opgelegde energetische eisen, zodat het efficiënter is en goedkoper wordt om ze te slopen en herbouwen.

## **De voorwaarden voor de verkoop van onroerende goederen met BTW**

### 1) Het gaat over een nieuw gebouw, dan wel een grondig verbouwd gebouw en de grond die erbij hoort.

Een gebouw wordt als nieuwbouw beschouwd tot 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname of eerste inbezitneming. Wanneer het onroerend goed bijvoorbeeld voor het eerst in gebruik wordt genomen in de loop van 2023, dan wordt het tot 31 december 2025 als nieuwbouw beschouwd.

De datum van ingebruikneming is hierbij een feitenkwestie (bijvoorbeeld de startdatum van de huurovereenkomst). Bovendien kan deze datum in appartementsgebouwen of grotere bedrijfsgebouwen met meerdere entiteiten, verschillen per deel of appartement. Want ondanks het feit dat alle entiteiten op hetzelfde moment werden opgeleverd kunnen ze in gebruik zijn genomen (of verhuurd) op verschillende data.

Ook een oud gebouw kan na een ingrijpende energetische renovatie, een grondige structurele verbouwing, of een functiewijziging binnen diezelfde termijn (waarbij als vertrekpunt de datum van her-ingebruikname wordt genomen) ook als nieuw beschouwd worden en dus in aanmerking komen voor een verkoop met BTW.

Algemeen wordt aangenomen dat er sprake is van een dergelijke grondige verbouwing, indien het gebouw door de werken een ingrijpende wijziging heeft ondergaan in zijn aard, structuur of bestemming en waarbij deze aanleiding geven tot de wijziging van het kadastraal inkomen (KI). Dit zal afhankelijk van het specifieke dossier voor elk project afzonderlijk bekeken worden.

Interessant hierbij is dat onder 'een gebouw' ieder bouwwerk wordt verstaan dat met de grond is verbonden. Zo komen niet enkel woningen of appartementen, maar ook aangelegde parkeerplaatsen voor dit BTW stelsel in aanmerking.

### 2) BTW stelsel ook voor de grond ?

Het gebouw dient verkocht te worden tegelijkertijd met de grond en door dezelfde verkoper.

Dit is bijvoorbeeld niet het geval als de verkoop gebeurt terwijl het gebouw nog niet opgericht is. In dat geval zal enkel op de constructie BTW aangerekend worden en zijn registratierechten verschuldigd op de grondwaarde.

Als bij de oprichting van nieuwbouwprojecten waarbij twee (zuster)vennootschappen optreden als verkopers, respectievelijk van de grond en van het gebouw, zal enkel het gebouw met BTW verkocht kunnen worden en de grond wordt verkocht met aanrekening van registratierechten.

### 3) Keuzemogelijkheid

Is aan bovengenoemde voorwaarden voldaan, dan speelt ook de figuur van de verkoper nog een rol, immers:

-Is dit een bouwpromotor, dan zal de verkoop vervolgens steeds met toepassing van het BTW-stelsel moeten gebeuren; trouwens je aannemer/promotor is al BTW-plichtig.

-Is dit geen bouwpromotor, maar wel een gewone BTW-plichtige of een particulier, dan kan deze kiezen of hij deze verkoop met aanrekening van BTW dan wel 'registratiebelasting' wenst te laten doorgaan. Hierbij is het van belang dat dit van meet af aan uitdrukkelijk wordt meegegeven en bij

aanrekening van de BTW meteen de nodige formaliteiten t.o.v. de BTW-administratie worden vervuld.

### **Enkel bouwgrond**

Wanneer je enkel een niet-bebouwde bouwgrond koopt, dan zal je verkooprechten betalen op de verkoopprijs van die grond. Een niet-bebouwde bouwgrond kan immers nooit als 'nieuw' beschouwd worden.

### **Aankoop op plan – aankoop grond**

Voor de grond bij een huis of appartement dat je op plan koopt, gelden volgende regels:

- Moet het appartement of huis nog gebouwd worden, dan betaal je registratierechten op de aankoopprijs van de grond.
- Is het appartement of huis is al in aanbouw, dan betaalt je BTW op de aankoopprijs van de grond.

### [MEER INFO](#)

<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen-verkopen/kopen-btw#g6>