

BTW en eigen werk.

De eigenaar van een pas opgericht gebouw moet bij de BTW administratie een aangifte indienen binnen de drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen. Aan de hand van de ingediende aangifte wordt door de BTW administratie de normale waarde van de nieuwbouw berekend. Deze normale waarde wordt vergeleken met de oprichtingsprijs: facturen (waarop BTW betaald werd). Over het verschil wordt BTW gevorderd. Bij de berekening van de oprichtingsprijs wordt rekening gehouden met de waarde die de administratie toekent aan het eigen werk. De bouwheer kan dit eigen werk bewijzen met alle middelen: getuigenverklaring van de burens, politie, getuigen, diploma's van vakbekwaamheid, ...



Je ontvangt een vragenformulier.

In de meeste gevallen stuurt de belastingdienst je een formulier, waarin je een aantal inlichtingen gevraagd worden over de uitgevoerde werken en verwerkte materialen. De belastingdienst zal je dit formulier automatisch toezenden bij de toekenning van de omgevingsvergunning.

Je moet het formulier (dat je per post ontvangt) invullen en het terugsturen ten laatste 3 maanden na de betekening van het (nieuwe) kadastraal inkomen van je woning. Op basis van de antwoorden bepaalt de BTW administratie of ze je dossier selecteren voor een verdere controle van de normale waarde van je woning. Als je niet of onvolledig antwoordt op de vragen, riskeer je een boete en je zal toch nog aan de antwoordverplichting moeten voldoen.

Wanneer documenten toevoegen?

Het is niet nodig om facturen en plannen toe te voegen. Die kunnen in een latere fase eventueel nog opgevraagd worden. Je moet wel gedurende 5 jaar, vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen, alle documenten bewaren. Zoals: het goedgekeurde definitieve plan van je nieuwe woning en getekend door de architect; de bestekken en/of het lastenboek; alle originele facturen; eventuele bewijsstukken waaruit blijkt dat je zelf of familieleden of derden gratis werken hebben uitgevoerd aan je woning.

Indien de BTW administratie er om vraagt moet je vorige opgesomde documenten wel voorleggen. Als je de documenten niet kunt voorleggen zullen de controlediensten de BTW belasting voor die verrichtingen (werken of diensten) als onbetaald beschouwen, tenzij je het tegendeel kunt bewijzen.

Verdere controle?

Voldaan aan de verplichting van het vragenformulier moet je niets meer doen en ontvang je vaak geen gevolg meer over je dossier. Tenzij ... de BTW administratie je dossier selecteert voor een verdere controle van de normale waarde van je woning. Je ontvangt dan een tweede formulier waarbij facturen, plannen, bestekken en andere inlichtingen opgevraagd worden.

Deze controle is bedoeld om een onderscheid te maken tussen werken uitgevoerd door enerzijds professionelen (BTW plichtigen) en anderzijds eigen uitgevoerde werken samen met familieleden of anderen. Er wordt zo nagegaan of de gefactureerde bedragen en de door jezelf en derden uitgevoerde werken overeenstemmen met de normale waarde van je woning.

BTW-tarief.

Het algemeen btw-tarief is 21 procent voor de werkuren en de materialen aangerekend door aannemers en zelfstandigen. Op de bouwmaterialen die je zelf aankoopt, betaal je ook 21 procent BTW.

Het verlaagd BTW tarief van 6 procent is enkel van toepassing voor werken aan privéwoningen van minstens 10 jaar oud. De afbraak en de er op volgende heropbouw van een privéwoning geniet onder bepaalde voorwaarden ook het verlaagd BTW tarief van 6 procent.

Wanneer de werken worden uitgevoerd door onafhankelijke professionals of aannemers, moet je de BTW betalen die op hun facturen staat.

Goedkopere materialen.

Wat als je bepaalde bouwmaterialen tweedehands of tegen een gunstprijs op de kop hebt kunnen tikken, zoals oude dakpannen of gevelstenen van een afgebroken woning in de buurt? De kans bestaat dan dat het uiteindelijke factuurbedrag lager uitkomt dan de normale waarde die de BTW administratie voor ogen heeft.

In dat geval kan je het verschil verantwoorden aan de hand van documenten en foto's die de aankoop van deze goedkopere materialen bewijzen. De BTW administratie zal daarmee rekening houden bij het bepalen van de werkelijke waarde van je nieuwe of vernieuwde woning.

Gratis helpende handen.

Heb je tijdens de bouw of verbouwing van uw woning veel zelf geklust? Of heb je hulp gekregen van vrienden, kennissen, collega's of familieleden? In principe mag iedereen kosteloos een handje toesteken. Het gaat dan om gratis gepresteerde arbeidsuren waarop geen BTW verschuldigd is. Ook daarmee houdt de BTW controleur rekening. Voorwaarde is wel dat je kan bewijzen dat die werken effectief door jezelf of gratis door bijvoorbeeld vrienden of familie zijn uitgevoerd. Daartoe kan elke helper een schriftelijke verklaring afleggen waarin hij/zij aangeeft dat zijn/haar hulp vrijwillig

en kosteloos gebeurde. Ook foto's, een logboek en getuigenissen van bijvoorbeeld bureaus of de wijkagent kunnen zorgen voor de nodige bewijslast.

Je hoeft de btw-administratie niet vooraf op de hoogte te brengen van het feit dat je zelf, een vriend of familie bepaalde werken zal uitvoeren. Het volstaat om een verklaring van de bewuste persoon te kunnen voorleggen wanneer daarnaar gevraagd wordt. Ook aankoopbewijzen van gebruikte materialen moet je kunnen voorleggen.

Wat bij een tekort?

Stel dat de BTW administratie de waarde van je woning heeft vastgesteld op 400.000 euro en je kan enkel facturen voor een totaalbedrag van 350.000 euro voorleggen. Er is dus een verschil van 50.000 euro, maar die leemte kan volgens jou opgevuld worden met de waarde van de opgegeven werken die je zelf en vrienden en familie hebben uitgevoerd.

Om te bepalen of dat correct is, zal de controleur rekening houden met de tarieven die een officiële aannemer zou aanrekenen voor een gelijkaardige klus. Ligt het totale factuurbedrag nog altijd ver onder de geschatte werkelijke waarde van je woning, dan zal hij facturen, plannen, bestekken en andere inlichtingen opvragen.

Niet akkoord met een taxatie van de controledienst?

Wanneer je een BTW rechtzetting ontvangt en je niet akkoord bent met de vaststellingen, ga dan met de controleur in gesprek. Laat je eventueel bijstaan door je architect of hoofdaannemer.

Blijf je het oneens met de controleur, dan kan je een schatting laten maken door een onafhankelijke deskundige, maar ook de BTW controleur beschikt over die mogelijkheid. De bijkomende schatting moet gebeuren binnen de twee jaar na de betekening van het kadastraal inkomen.

Lukt het niet om tot een vergelijk te komen, dan zal je de BTW die betrekking heeft op de eventueel uiteindelijk ontbrekende waarde toch nog moeten betalen. Bovendien bestaat de kans dat je er bovenop nog een extra boete (van 10 tot 35 procent van het BTW toeslag, afhankelijk van hoe groot het verschil is) en nalatigheidsinteressen dient te betalen.