

## 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.

**Verlaagd BTW tarief voor sloop en heropbouw voor particuliere bouwers**

Sommige gebouwen zijn er zo slecht aan toe dat afbreken en vervangen door nieuwbouw een betere optie is dan renoveren. Onder bepaalde voorwaarden moet je slechts 6% btw betalen voor sloop en heropbouw van een woning.

Met ingang van 1 januari 2024 kwam er een nieuwe definitieve regeling.

Sinds 1 januari 2024 kunnen enkel particulieren nog gebruik maken van het tarief van 6 procent, op voorwaarde evenwel dat het over de enige en eigen woning gaat en met een maximumoppervlakte van 200 vierkante meter.

Projectontwikkelaars, bouwpromotoren en private investeerders vallen met andere woorden sindsdien uit de boot. Het verkopen van een heropgerichte woning wordt niet meer beoogd. De tarifiering geldt enkel nog voor particulieren.

Particulieren kunnen uiteraard wel met sleutel-op-de-deurbedrijven in zee gaan voor de bouw van de woning op grond van de klant.

#### **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 jouw huidige woning verkoopt.
- Die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m<sup>2</sup>. Tot de bewoonbare oppervlakte behoren alle woonvertrekken zoals keuken, living, slaapkamers en thuishkantoor. 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.

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

Vlaanderen

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

Federaal

<https://fin.belgium.be/nl/particulieren/woning/bouwen-verbouwen/afbraak-wederopbouw>

(BTW - heffing is een federale bevoegdheid.)