



## Online Actualiteit

### HET VERLAAGDE BTW-TARIEF VAN 6% VOOR AFBRAAK EN HEROPBOUW

*Het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen wordt uitgebreid tot gans het Belgisch grondgebied. Wat moet u hierover weten?*

#### **1. UITBREIDING BESTAANDE MAATREGEL**

Het verlaagde btw-tarief van 6% bestond reeds voor 32 centrumsteden. Dit werd sinds 1 januari 2021 uitgebreid tot gans het Belgische grondgebied.

Daarnaast geldt het verlaagd btw-tarief niet enkel voor de 'initiatiefnemers' van de afbraakwerken en de heropbouwwerken. Ook eigenaars die bijvoorbeeld later zouden instappen in het project, kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief.

#### **2. DOEL MAATREGEL**

Deze maatregel heeft als doel de bouwsector en de belastingplichtigen een fiscale stimulans te geven door hen een verlaagd btw-tarief toe te kennen.

Deze maatregel is ontstaan vanwege de corona-crisis, waardoor nieuwe opdrachten uitbleven voor aannemers. Ook gewone burgers en gezinnen ondervonden een grote impact van deze corona-crisis. Deze maatregel moet het makkelijker maken voor hen om tegen lagere kosten nieuwe woningen te bouwen en te verwerven.

#### **3. LOOPTIJD MAATREGEL**

De looptijd van deze maatregel vangt aan op 1 januari 2021 en neemt een einde op 31 december 2022.

#### **4. VOORWAARDEN MAATREGEL**

Zoals reeds vermeld, konden 32 centrumsteden reeds genieten van het verlaagde btw-tarief. Voor deze centrumsteden blijft de oude regeling van toepassing. Al kunnen zij wel opteren om gebruik te maken van de nieuwe regeling van het verlaagd btw-tarief. De voorwaarden voor de steden die niet behoren tot de 32 centrumsteden zijn wat strenger. U vindt deze hieronder:

##### **4.1. EERSTE VOORWAARDE**

Ten eerste moet er sprake zijn van de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning. Het gebouw dat gesloopt wordt, moet dus niet per se een woning geweest zijn.

Hierbij is het ook belangrijk dat de afbraakwerken en heropbouwwerken gebeuren door eenzelfde persoon. Dit kan zowel een particulier als een bouwpromotor zijn.

Ook belangrijk is dat de afbraak op het volledige gebouw moet slaan en de heropgebouwde woning zich op hetzelfde kadastraal perceel bevindt als het gebouw dat werd afgebroken.



## Online Actualiteit

### 4.2. TWEEDE VOORWAARDE

Het moet gaan om uw enige woning die u hoofdzakelijk als uw hoofdverblijfplaats aanwendt. U moet vijf jaar lang aan deze voorwaarde voldoen. Dit geldt zowel voor de bouwheer als voor de koper.

### 4.3. DERDE VOORWAARDE

Ten derde mag de totale bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning niet groter zijn dan 200 vierkante meter. Dit geldt ook als het zou gaan over een appartement.

Deze bewoonbare oppervlakte wordt bepaald door de oppervlakte van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de muren. Men rekent hierbij ook de ruimtes die gebruikt zouden worden voor de uitoefening van een economische activiteit.

## 5. VOORBEELD

De FOD FINANCIËN geeft zelf een handig cijfervoorbeeld:

*“Mevrouw en mijnheer Jacobs kopen in de buurt van Tongeren een stuk grond met daarop een oude schuur. De schuur is in te slechte staat om te vernieuwen en zij beslissen om ze af te breken en op dit kadastraal perceel een eigen woning te bouwen.*

*De kostprijs van de afbraak is geraamd op 80.000 euro zonder btw. De bouw van het nieuwe huis is geraamd op 250.000 euro zonder btw.*

*In het stelsel van toepassing tot 2020 (Tongeren maakte geen deel uit van de 32 steden waarvoor het verlaagde tarief kon worden toegepast) bedroeg het totaal van de verschuldigde btw: 16.800 euro (80.000 x 21 %) + 52.500 euro (250.000 x 21 %) = 69.300 euro.*

*In het stelsel van toepassing in 2021 en 2022 (Tongeren komt in aanmerking voor de toepassing van het verlaagd tarief) zal de verschuldigde btw zijn: 4.800 euro (80.000 x 6 %) + 15.000 euro (250.000 x 6 %) = 19.800 euro.*

**→ De btw-winst voor de familie Jacobs is dus (69.300 - 19.800 =) 49.500 euro.”**

Bron: <https://financien.belgium.be/nl/programmawet/btw-6procent-afbraak-heropbouw>

Bron: Programmawet van 20.12.2020 tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 (BS van 30.12.2020)

**BEBOTAX BV**  
**Jan STEURTEWAGEN**  
**Steenweg Deinze 124 B**  
**B-9810 NAZARETH**

BTW-BE-0438.569.761  
RPR GENT AFD. GENT



## Online Actualiteit

**20 april 2021**  
**Jaar 2021 nr. 7**

### Herhaling nieuwe diensten van Bebotax

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken [nieuwsbrief en documentatie](#) en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website [www.bebotax.com](http://www.bebotax.com). U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar [annulaties@bebotax.com](mailto:annulaties@bebotax.com).
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website [http://www.bebotax.com/NL/Diensten\\_collegae.htm](http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm).
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

### Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM 0496/97.22.10 (2 lijnen). Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: [info@bebotax.com](mailto:info@bebotax.com).

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA  
Steenweg Deinze 124 B  
9810 Nazareth