

# Slopen en heropbouwen? Kopers zijn beter af dan bouwheren

Sinds Nieuwjaar kunt u tijdelijk slopen en heropbouwen tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent. Een nieuwe omzendbrief van de fiscus brengt een aantal verduidelijkingen.

PETRA DE ROUCK

**O**p nieuwbouw betaalt u 21 procent btw, maar voor slopen en heropbouw kunt u van een verlaagd tarief van 6 procent genieten. In 32 steden en gemeenten is die verlaging permanent. In de rest van het land geldt die twee jaar, het huidige inbegrepen.

Daar zijn wel strikte voorwaarden aan verbonden. Het moet gaan om de afbraak van een gebouw en de heropbouw van de 'enige' en 'eigen' woning van een particuliere bouwheer met een bewoonbare oppervlakte van maximaal 200 vierkante meter. Zo'n woning kan ook tegen 6 procent btw aan een particulier verkocht worden. De voorwaarden moeten minstens vijf jaar vervuld blijven.

De fiscus had al een lijst met veelgestelde vragen opgesteld. Die is intussen aangevuld met een rondzendbrief, die een aantal verduidelijkingen brengt. Een overzicht van wat particuliere bouwheren of kopers moeten weten.

## Kopers zijn beter af dan bouwheren

Ondanks het btw-gunstregime moet op een aantal werken altijd 21 procent btw betaald worden. Het gaat onder meer om tuinaanleg (met uitzondering van de levering van de planten) en het plaatsen van afsluitingen en paden en van de woning losstaande tuinhuisen, serres en pergola's. 'Als een particuliere bouwheer bij een slopen en heropbouw die werken laat uitvoeren of bijgebouwen optrekt, betaalt hij daar geen 6 maar 21 procent btw op. De bouw van een vrijstaande garage kan wel tegen 6 procent', zegt Danny Stas, btw-specialist bij Deloitte Legal.

Voor een koper van een gesloopte en heropbouwde woning is de regeling veel voordeliger. Het btw-tarief van 6 procent wordt ook toegepast op het deel van de prijs dat op die werken en de bijgebouwen slaat. Dat geldt ook voor de keukentoeu- len, waarop in principe 21 procent betaald wordt. 'Let wel: om voor de aanleg van paden, perken, tuinen en afsluitingen van het verlaagde tarief te genieten moet het bijbehorende terrein met btw verkocht worden. Bij residentieel vastgoed is dat vaak niet het geval', zegt Stas.

Op zwembaden, sauna's en tennis- terreinen moet 21 procent btw betaald worden, ook bij een verkoop.

## Gesplitste aankoop kan tegen 6 procent btw

Een gesplitste aankoop is een veelgebruikte techniek bij successieplanning. Denk aan ouders die op latere leeftijd hun villa verkopen om een appartement te kopen. De ouders kopen dan het vruchtgebruik, waardoor ze zeker zijn dat ze er kunnen wonen. De kinderen kopen de blote eigen- dom met geld dat ze van hun ouders ge- schonken krijgen. De aankoop van het vruchtgebruik kan tegen 6 procent btw als aan de voorwaarden is voldaan. De blote eigendom is uitgesloten van het verlaag- de tarief', zegt Stas. 'De kinderen moeten er zich ook van bewust zijn dat de blote eigendom de toepassing van de btw-regel- ing bij de afbraak en heropbouw van een andere woning kan verhinderen', zegt Stas.

## Blote eigendom is een hinderpaal

Een voorwaarde voor het verlaagde btw- tarief is dat het gaat om de 'enige' woning: de bouwheer of koper mag geen eigenaar zijn van een andere woning of er zakelijke

rechten op hebben. Dat zijn gebouwen die volledig of deels als woning gebruikt wor- den in België of in het buitenland, zoals een gezinswoning, een tweede verblijf of een verhuurd appartement. De enige uit- zondering zijn woningen waarvan u door erfenis vruchtgebruiker, blote eigenaar of mede-eigenaar bent. 'Als u de volle eigen- naar bent van een geërfde woning, dan kunt u geen beroep doen op de gunst- regeling', zegt Stas.

## De bouwheer of koper mag geen eigenaar zijn van een andere woning als hij het verlaagde btw-tarief wil genieten.

Als u de blote eigendom van een woning geschonken kreeg of een vakantie- woning in het buitenland bezit, kunt u niet genieten van het verlaagde btw-tarief. De eigendom van een bouwgrond of van ander gebouwen dan woningen - zoals een handelszaak - is geen obstakel. 'Merkwaar- dig is dat u het verlaagde tarief geniet als niet u maar uw managementvennootschap als natuurlijke persoon een eigendoms-

recht of zakelijk recht op een woning heeft', zegt Tim Van Sant, btw-specialist bij PwC Tax Consultants.

De eigendomsvoorwaarde wordt bij gehuwden of wettelijk samenwonenden samen beoordeeld. Als een van de partners een woning bezit, grijpen beiden voor het hele project naast het verlaagde tarief. Dat geldt niet voor feitelijke samenwoners. Als één partner een woning heeft, kan de andere wel aanspraak maken op het ver- laagde tarief. 'De aannemer moet de fac- tuur dan splitsen volgens het eigendoms- aandeel van elke feitelijk samenwonende. Gebeurt die splitsing niet, dan is het nor- male btw-tarief van toepassing op de volledige werken', zegt Van Sant.

## Een tuinhuis is geen gebouw

Een voorwaarde voor het gunstregime is dat het af te breken gebouw een signifi- cante omvang heeft in verhouding tot de nieuw opgerichte woning. Van een 'ge- bouw' is sprake als er een kadastraal in- komen aan toegekend kan worden. 'Con- structies uit niet duurzame materialen of omheiningen zijn niet 'significant'. Een duiventil, een tuinhuis en een schuilplaats voor een paard in de wei voldoen niet', zegt Stas. 'De verhouding tussen wat af- gebroken en wat heropgebouwd wordt, is een feitenkwestie die per geval beoordeeld wordt. Dat levert vooral vragen op bij gro- tere ontwikkelingen, waarbij bijvoorbeeld een woning of een loods wordt afgebroken om een gebouw met commerciële ruimte en meerdere woonunits op te trekken.'

## Nog afwerking nodig? Verhuur niet aan het einde van het jaar

Als u de bouwheer was bij een slopen en heropbouw en uw intrek in uw woning neemt voor die volledig afgewerkt is, kan de verdere afwerking tegen 6 procent btw. Dat geldt wel alleen voor de facturen die opgesteld zijn voor 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming.

Een bouwheer die zijn woning betrekt in de loop van 2021 geniet voor de afwer- king tot eind dit jaar van 6 procent btw. Op werken in 2022 betaalt hij 21 procent btw. Het is dus niet verstandig om aan het jaar- einde te verhuizen als er nog afwerkingen

moeten gebeuren', zegt Stas. Als u een wo- ning casco - dus zonder inrichting - koopt onder het gunstregime, kunt u niet afwer- ken tegen 6 procent btw omdat u niet de bouwheer bent.

## Verkavelen kan

Het gunstregime geldt voor de afbraak van een gebouw waarna op hetzelfde perceel gebouwd wordt. Stel, u bent eigenaar van een grond met een gebouw. U laat de grond verkavelen in twee aparte grond- stukken A en B, waarbij het oude gebouw op perceel A staat. 'Als u op beide percelen een woning laat bouwen, aanvaardt de fiscus dat beide woningen het btw-tarief van 6 procent voor afbraak en weder- opbouw genieten', zegt Van Sant.

## Inrichting van bureau tegen 21 procent btw

U mag uw enige en eigen woning voor beroepsdoeleinden gebruiken, maar het privégedeelte moet overheersend zijn. 'Het verlaagd tarief geldt voor de werken die betrekking hebben op het hele gebouw, zoals het dak en de voegwerken. Op wer- ken die in het beroepsgedeelte gebeuren, zoals de inrichting daarvan, betaalt u 21 procent btw', zegt Van Sant.

## Strikte deadline voor projecten opgestart in 2020

Aan het verlaagde btw-tarief zijn enkele formaliteiten gekoppeld. De basisregel is dat bij de fiscus een verklaring moet afgelegd zijn vooraleer facturen worden opgesteld. Voor projecten die in 2020 zijn opgestart - voor de inwerkingtreding van het gunstregime - is er een overgangs- regeling. Als u een aannemingsovereen- komst hebt afgesloten en van het verlaag- de tarief wilt genieten voor facturen vanaf Nieuwjaar, moet u uiterlijk op 31 maart 2021 bij de fiscus een verklaring indienen.

'Dat is een strikte deadline. Als die ver- klaring later wordt ingediend, kunt u niet van het verlaagde tarief profiteren, tenzij bij overmacht of een materiële fout', zegt Van Sant. Die deadline geldt niet bij een verkoop op plan. 'Dan kunt u regularise- ren tot de voorlopige oplevering', zegt Stas.

## Huis van 6.250.000 euro



Waar: **Knokke Het Zoute**  
Soort woning: **villa**  
Bouwjaar: **2013**  
Bewoonbare oppervlakte: **437 m²**  
Grondoppervlakte: **1.178 m²**

De villa ligt in het hartje van Het Zoute, nabij de Royal Zoute Golf Club en het Dominicanenkirkje. De villa telt meerdere zonneterassen en in de tuin ligt een ver- warmd buitenzwembad. De benedenverdieping omvat een leefruimte met een zithoek en een gashaard. Een tweede zithoek kan dienstdoen als een bibliotheek of bureau. Daarnaast ligt een eetplaats met zicht op de zuidgerichte tuin en een keuken met een kookeiland en ontbijthoek. De villa bestaat uit twee verdiepingen. De eerste verdieping heeft drie slaapkamers, drie bad- kamers, twee dressings en een zonneteras. Op de twee- de verdieping liggen twee extra slaapkamers met elk een eigen badkamer. Een van de slaapkamers is bereik- baar via een buitentrapp langs de zijgevel. SV

