

Circulaire 2021/C/18 betreffende het tijdelijk verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen in het hele Belgische grondgebied en de levering ervan

Deze commentaar handelt over een invoering van het tijdelijk btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van woningen in het hele Belgische grondgebied en de levering ervan. Deze tariefverlaging is ingevoegd bij programmawet van 20.12.2020 tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 (BS van 30.12.2020).

tijdelijk verlaagd btw-tarief ; afbraak en heropbouw van woningen in het hele Belgische grondgebied en de levering ervan

FOD Financiën, 25.02.2021

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Belasting over de toegevoegde waarde

Bijlagen 2

Inhoudstafel

1.	Inleiding	4
2.	Wettelijke bepaling.....	4
3.	Algemeen	5
3.1.	Welke handelingen worden beoogd door deze maatregel?	5
3.2.	Wat wordt bedoeld met de afbraak van een gebouw?	5
3.3.	Wat indien een nieuw gebouw door samenvoeging van meerdere kadastrale percelen deels staat op een vroeger bebouwd kadastraal perceel en deels op een vroeger niet-bebouwd kadastraal perceel?.....	6
3.4.	Wat indien een gebouw wordt gesloopt op een perceel waarop daarna meerdere woningen worden opgericht (splitsing bebouwd perceel)?	7
3.5.	Met betrekking tot welke periode is de maatregel van toepassing?	7
3.5.1.	Werk in onroerende staat.....	7
3.5.2.	De levering of het vestigen van een zakelijk recht.....	8
3.6.	Vallen bijgebouwen die losstaan van de heropgerichte woning ook onder de maatregel?	9
4.	Werk in onroerende staat dat bestaat in de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning	9
4.1.	In welke gevallen kan de maatregel van toepassing zijn indien het gaat om een werk in onroerende staat (grondvoorwaarden)?	10
4.1.1.	De bouwheer bestemt de heropgerichte woning om te gebruiken als zijn enige en hoofdzakelijke eigen woning waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m ²	10
4.1.1.1.	Wie kan 'bouwheer' zijn?.....	10

4.1.1.2.	Wat wordt bedoeld met 'hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning'?	10
4.1.1.3.	Wat wordt bedoeld met 'enige woning'?	11
4.1.1.4.	Wat wordt bedoeld met 'zonder uitstel zijn domicilie hebben'?	12
4.1.1.5.	Wat wordt bedoeld met 'bewoonbare oppervlakte' van ten hoogste 200 m ² ?	13
4.1.1.6.	Wanneer moeten de criteria inzake de heropgerichte woning worden beoordeeld in hoofde van de bouwheer-natuurlijke persoon?	14
4.1.1.7.	Hoelang moeten deze voorwaarden vervuld zijn?	15
4.1.1.8.	Wat gebeurt er indien binnen deze periodes de voorwaarden niet langer vervuld zijn?	15
4.1.1.9.	Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?	16
4.1.2.	De bouwheer bestemt de woning om te verhuren in het kader van het sociaal beleid	16
4.1.2.1.	In welke omstandigheden is voldaan aan de voorwaarde van verhuur in het kader van het sociaal beleid?	16
4.1.2.2.	Wie kan 'bouwheer' zijn?	16
4.1.2.3.	Hoelang moet deze voorwaarde vervuld zijn?	17
4.1.2.4.	Wat gebeurt er indien binnen deze periode de voorwaarde niet langer vervuld is?	17
4.1.2.5.	Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?	18
4.2.	Zijn er onroerende handelingen die uitgesloten worden van deze maatregel?	18
4.3.	Wat zijn de formaliteiten die moeten vervuld zijn opdat men de maatregel kan genieten?	19
4.3.1.	Wat moet de bouwheer verklaren?	19
4.3.2.	Op welke wijze moet de bouwheer deze verklaring indienen?	20
4.3.3.	Wanneer moet de bouwheer deze verklaring indienen?	20
4.3.4.	Waarom moet de bouwheer een kopie van deze verklaring overhandigen aan de dienstverrichter?	21
4.4.	Geldt de maatregel ook voor projecten die reeds opgestart zijn vóór 01.01.2021?	21
4.5.	Wat indien ik mijn project opstart in de loop van 2022?	21
5.	De levering van een nieuwe woning na afbraak van een gebouw	22
5.1.	Wie kan een levering doen van een nieuwe woning met toepassing van de maatregel?	22
5.2.	In welke gevallen kan de maatregel van toepassing zijn indien het gaat om een levering (grondvoorwaarden)?	24
5.2.1.	De verkrijger bestemt de woning om te gebruiken als eigen en hoofdzakelijke eigen woning waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m ²	24
5.2.1.1.	Wie kan 'verkrijger' zijn?	24
5.2.1.2.	Wat wordt bedoeld met 'hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning'?	24
5.2.1.3.	Wat wordt bedoeld met 'enige woning'?	25
5.2.1.4.	Wat wordt bedoeld met 'zonder uitstel zijn domicilie hebben'?	26

5.2.1.5.	Wat wordt bedoeld met 'bewoonbare oppervlakte' van ten hoogste 200 m ² ?	26
5.2.1.6.	Wanneer moeten de criteria inzake de gekochte heropgerichte woning worden beoordeeld in hoofde van de verkrijger-natuurlijke persoon?	28
5.2.1.7.	Hoelang moeten deze voorwaarden vervuld zijn?	28
5.2.1.8.	Wat gebeurt er indien binnen deze periodes de voorwaarden niet langer vervuld zijn?	28
5.2.1.9.	Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?.....	30
5.2.2.	De verkrijger bestemt de woning om te verhuren in het kader van het sociaal beleid.....	30
5.2.2.1.	In welke omstandigheden is voldaan aan de voorwaarde van verhuur in het kader van het sociaal beleid?	30
5.2.2.2.	Wie kan 'verkrijger' zijn?.....	30
5.2.2.3.	Hoelang moet deze voorwaarde vervuld zijn?	30
5.2.2.4.	Wat gebeurt er indien binnen deze periode de voorwaarde niet langer vervuld is?	31
5.2.2.5.	Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?.....	32
5.3.	Is het verlaagd tarief van toepassing op de volledige prijs?	32
5.4.	Wat zijn de formaliteiten die moeten vervuld zijn opdat men de maatregel kan genieten?	32
5.4.1.	Wat moeten de partijen verklaren?	33
5.4.2.	Op welke wijze moet de leverancier deze verklaring indienen?	34
5.4.3.	Wanneer moet de leverancier deze verklaring indienen?	34
5.4.4.	Waartoe dient de gezamenlijke verklaring?	35

1. Inleiding

Naar aanleiding van de economische gevolgen van de Covid-19-pandemie strekt deze maatregel ertoe om, enerzijds de bouwsector een belangrijke tijdelijke fiscale stimulus te geven en, anderzijds de toegang te vergemakkelijken voor de meest kwetsbare personen tot een kwaliteitsvolle woning door het territoriale toepassingsgebied van het verlaagd btw-tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van woningen, dat momenteel is beperkt tot 32 stedelijke gebieden, voor een periode van 2 jaar uit te breiden tot het hele Belgische grondgebied.

Bovendien wordt ook het materiële toepassingsgebied van de regeling verder uitgebreid door het verlaagd btw-tarief niet alleen van toepassing te maken op de aannemingswerken van afbraak en heropbouw, maar tevens op de leveringen van die nieuwe woningen en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van bepaalde zakelijke rechten op die woningen. Op die manier wordt ook een belangrijk segment van de markt, met name die projecten gerealiseerd door bouwpromotoren bestemd voor de verkoop en die tot op heden van de toepassing van het verlaagde btw-tarief uitgesloten waren binnen het toepassingsgebied van de tarifaire gunstregeling gebracht. Op die manier wordt ook de kracht en dus de effectiviteit van de fiscale stimulus voor de economische heropleving van de sector evenredig vergroot.

Daarnaast streeft deze maatregel, in het licht van de Europese rechtsgrondslag van de maatregel, ook een belangrijke sociale doelstelling na aangezien de handelingen waarvoor de tarifaire gunstregeling geldt, zich moeten inschrijven in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting.

Om die reden worden de drie toepassingsgevallen die onderdeel vormen van de tarifaire gunstregeling elk gekoppeld aan één of meer grondvoorwaarden met een sociale inslag, zodat niet om het even wie de tarifaire gunstregeling kan genieten, maar alleen doelgroepen die werden bepaald aan de hand van afbakeningscriteria van sociale aard.

Door te focussen op de afbraak en heropbouw zal de maatregel tot slot eveneens een positieve ecologische impact hebben. Deze maatregel kan een bijdrage leveren om het woonpatrimonium versneld te vernieuwen, waarbij verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de meest recente normen inzake energieprestatie en -efficiëntie.

De nieuwe tijdelijke regeling voor afbraak en heropbouw van woningen komt bovenop de bestaande regeling voor de 32 centrumsteden.

Deze commentaar is een toelichting bij deze nieuwe regeling. Deze toelichting moet gelezen worden samen met de andere commentaren (zoals een geactualiseerde FAQ) die de administratie over dit onderwerp publiceert.

2. Wettelijke bepaling

Ingevolge de programmawet van 20.12.2020 (BS van 30.12.2020) werd het artikel 1quater van het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw-tarieven ingevoegd bij het koninklijk besluit van 10.02.2009 vervangen.

De wettelijke bepaling en de memorie van toelichting die daarop betrekking heeft, zijn gevoegd als bijlage bij deze commentaar.

3. Algemeen

3.1. Welke handelingen worden beoogd door deze maatregel?

Deze maatregel beoogt twee verschillende handelingen:

Eenzijds gaat het om diensten, met name het werk in onroerende staat dat bestaat in de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning. Dit wordt verder toegelicht onder hoofdstuk 4, van deze commentaar.

Anderzijds kan nu ook de levering van een nieuwe woning na afbraak van een gebouw gebeuren met toepassing van het verlaagd btw-tarief. Een toelichting hierbij vindt u onder hoofdstuk 5.

3.2. Wat wordt bedoeld met de afbraak van een gebouw?

Het is belangrijk te weten dat de aanwending van het gebouw vóór de afbraak van geen belang is. Het gesloopte gebouw hoeft dus op zich geen woning te zijn.

Het gesloopte goed moet wel een 'gebouw' zijn voor de toepassing van de btw. Het gaat dus over 'ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden' (artikel 1, § 9, 1^o, van het Btw-Wetboek).

In de regel worden in het kader van deze regeling aangemerkt als een gebouw: alle gebouwde onroerende goederen uit hun aard waaraan een kadastraal inkomen van gebouwd onroerend goed kan worden toegekend (gewone huizen en villa's, flats, nijverheids-, handels- of landbouwgebouwen).

Uit de memorie van toelichting blijkt bovendien dat het moet gaan om een gebouw met een significante omvang, desgevallend in verhouding tot de opgerichte woning(en).

Deze beoordeling gebeurt dan ook geval per geval en op dezelfde manier zoals dat reeds het geval was in het kader van de reeds bestaande maatregel inzake afbraak en heropbouw in de 32 centrumsteden.

Bijvoorbeeld: een oude woning, loods, fabriek of winkelruimte zullen normaliter *op zich beschouwd* aangemerkt worden als significant.

Een constructie opgetrokken uit niet-duurzame materialen daarentegen zal normaal gezien niet beantwoorden aan dit criterium. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld wanneer enkel een fundering, ondergrondse buizen of leidingen of een omheining worden afgebroken.

Worden bijvoorbeeld niet aangemerkt als een significant gebouw: een duiventil, een tuinhuis, een schuilplaats voor een paard in de wei.

In het kader van de vraag die zich kan stellen of de omvang van een gebouw betekenisvol is *ten opzichte van* de nieuwe constructies omschrijft de wetgeving niet de draagwijdte van het begrip 'significant' terwijl de administratie niet de bevoegdheid heeft normatieve criteria terzake op te leggen. Het blijft bijgevolg een feitenkwestie.

De afbraak van een gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning vereist overigens niet dat beiden op exact dezelfde plaats gelegen zijn: het is voldoende dat beide zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden.

Het is daarom evenmin vereist dat de afbraak van een gebouw voorafgaat aan de heropbouw van een nieuwe woning.

Er dient wel een verband te worden aangetoond tussen de afbraak en de heropbouw, zonder dat hieraan een criterium inzake tijdsverloop kan worden verbonden. Van belang is dat de bouwheer de afbraak van een gebouw heeft verricht met het oog op de wederopbouw van de woning.

De bouwheer moet tenslotte het gebouw volledig (laten) slopen in die zin dat het betrekking moet hebben op een volledig gebouw.

Bijvoorbeeld

De afbraak van een aantal verdiepingen van een bestaand appartementsgebouw gevolgd door de wederopbouw van deze verdiepingen wordt niet aangemerkt als een werk in onroerende staat beoogd door deze maatregel.

Administratieve toegeving

De administratie voorziet om praktische redenen in een specifieke toegeving. In het geval er sprake is van een ingrijpende verbouwing van een oud gebouw waarbij de werken ingevolge afbraak niet meer op een relevante wijze steunen op oude dragende muren en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gebouw, derwijze dat de werken niet in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij renovatie (rubrieken XXXI en XXXVIII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 inzake btw-tarieven) worden deze werken voor de toepassing van deze regeling *gelijkgesteld met de afbraak en heropbouw van een gebouw*.

Wat deze administratieve toegeving betreft, die overigens reeds van toepassing was inzake de bestaande regeling inzake afbraak en heropbouw in de 32 centrumsteden, benadrukken we dat deze regeling strikt beperkt wordt tot gevallen waarin het verlaagd btw-tarief bij renovatie niet van toepassing is ingevolge de aard en omvang van de afbraakwerken.

3.3. Wat indien een nieuw gebouw door samenvoeging van meerdere kadastrale percelen deels staat op een vroeger bebouwd kadastraal perceel en deels op een vroeger niet-bebouwd kadastraal perceel?

Uit pragmatische overwegingen neemt de administratie volgend standpunt in.

Indien het nieuwe gebouw, na afbraak van de oude bestaande gebouwen, voor ten minste 50 % gelegen is op de vroegere bebouwde kadastrale percelen (ongeacht de ligging van de afgebroken gebouwen op deze initieel bebouwde kadastrale percelen), komt het ganse gebouw, in principe, in aanmerking om het verlaagd btw-tarief van 6 % toe te passen.

In het omgekeerde geval zal het normale btw-tarief van toepassing zijn op de werken met betrekking tot dat gebouw.

Om dit criterium te beoordelen wordt, in de regel, enkel rekening gehouden met het grondoppervlak (alle ruimten en muren op het gelijkvloers meegeteld) van het gebouw.

Het criterium wordt bekeken voor het volledige gebouw (en niet voor een deel van het gebouw zoals bijvoorbeeld een individueel appartement).

3.4. Wat indien een gebouw wordt gesloopt op een perceel waarop daarna meerdere woningen worden opgericht (splitsing bebouwd perceel)?

In dergelijk geval kan de oprichting van de nieuwe woningen, in principe, gebeuren met toepassing van het tarief van 6 %.

De nieuw opgetrokken woningen zijn gelegen op een nieuw perceel dat deel uitmaakt van een oud bebouwd perceel, waarop het afgebroken bouwwerk stond.

Het afgebroken gebouw dient vanzelfsprekend betekenisvol te zijn ten opzichte van de nieuw opgetrokken woningen. De administratie kan misbruik inroepen wanneer er een wanverhouding zou bestaan tussen het afgebroken gebouw en de nieuw opgetrokken woningen.

3.5. Met betrekking tot welke periode is de maatregel van toepassing?

3.5.1. Werk in onroerende staat

De tijdelijke btw-verlaging van 6 % is, onder de gestelde voorwaarden, van toepassing op de btw geheven van *het werk in onroerende staat* met betrekking tot de *afbraak van een gebouw en de oprichting van een woning* die opeisbaar wordt overeenkomstig het artikel 22 en 22bis, § 1, van het Btw-Wetboek, vanaf 01.01.2021 tot en met 31.12.2022.

Bovenop de eigenlijke afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning, kunnen de onroerende handelingen die de *afwerking* van het heropgericht gebouw door de bouwheer tot voorwerp hebben, eveneens het verlaagd tarief van 6 % genieten. Hier worden bedoeld de werken in onroerende staat die men doet nadat men de woning in gebruik heeft genomen.

Deze werken met betrekking tot de afwerking door de bouwheer kunnen in aanmerking komen voor het verlaagd btw-tarief voor zover het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, zich voordoet vanaf 01.01.2021 tot en met 31.12.2022, én uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van de woning. Hier geldt bijgevolg een bijkomende beperking in de tijd.

Voorbeeld

Een project inzake afbraak en heropbouw in Landen (dat geen deel uitmaakt van de 32 centrumsteden) werd opgestart in oktober 2020. De werken verlopen voorspoedig en de woning wordt door de bouwheer in september 2021 in gebruik wordt genomen. De woning voldoet aan de criteria opdat het verlaagd btw-tarief van toepassing is. De bouwheer zal de woning verder afwerken. Het voordeel van het tarief van 6 % geldt voor de afwerkingswerken die zijn gefactureerd of betaald tussen september 2021 en 31.12.2021. De werken die zouden gebeuren na die datum zijn onderworpen aan het normale btw-tarief.

De afwerking van het heropgerichte gebouw door een andere persoon dan de bouwheer (vb. de koper van het nieuwe gebouw) komt bijgevolg niet in aanmerking voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief.

Meer informatie over de regels inzake opeisbaarheid van btw vindt u terug in de circulaire 2019/C/65.

Voorbeeld

De heer X koopt in de loop van 2021 een nieuwe woning gesitueerd in Elzele (dat geen deel uitmaakt van de 32 centrumsteden) winddicht (casco) opgericht door bouwpromotor Y (die een oud gebouw heeft afgebroken op dat perceel en de nieuwe woning heeft opgericht). De grond- en vormvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % bij levering zijn vervuld (artikel 1quater, § 3, van het koninklijk besluit nr. 20).

De heer X moet de woning echter zelf afwerken en hij sluit daarom een aannemingsovereenkomst met Z. Aangezien de heer X voor de afwerking van deze woning handelt als een bouwheer die niet zelf een gebouw heeft afgebroken en de woning heeft opgericht, zal de afwerking van deze woning gebeuren met toepassing van het normale btw-tarief (artikel 1quater, § 1, van het koninklijk besluit is niet van toepassing).

3.5.2. De levering of het vestigen van een zakelijk recht

De btw geheven over *de verkoop (eigendomsoverdracht of vestigen zakelijk recht)* van een woning in het kader van deze maatregel, die opeisbaar wordt, overeenkomstig het artikel 17, § 1, van het Btw-Wetboek, kan, onder de gestelde voorwaarden, vanaf 01.01.2021 tot en met 31.12.2022, 6 % bedragen.

Meer informatie over de regels inzake opeisbaarheid van btw vindt u terug in de circulaire 2019/C/65.

Voorbeeld

Mevrouw C koopt in december 2020 een volledig afgewerkte woning met grond, voor een prijs van 200.000 euro, opgericht door bouwpromotor Q (die een oud gebouw heeft afgebroken op dat perceel en de nieuwe woning heeft opgericht). Op moment van het sluiten van het compromis betaalt ze een voorschot van 10 %. Dit voorschot was onderworpen aan het normale btw-tarief van 21 %.

Op 20.01.2021 laat mevrouw C aan de verkoper weten dat zij voldoet aan de sociale voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % (zie verder). De verkoper vult op 22.01.2021 het formulier 111-3 in via de website MyMinfin waarin beide partijen verklaren dat zij voldoen aan de grondvoorwaarden voor de toepassing van deze tijdelijke maatregel (de verklaring ingevuld door de koper wordt als bijlage gevoegd). De inhoud van de verklaring wordt opgenomen in de authentieke akte die wordt verleden op 03.04.2021. Op dat moment wordt het saldo voldaan over de koopsom.

De grond- en vormvoorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % bij levering zijn vervuld (artikel 1quater, § 3, van het koninklijk besluit nr. 20). Het saldo is onderworpen aan het verlaagd btw-tarief van 6 %.

3.6. Vallen bijgebouwen die losstaan van de heropgerichte woning ook onder de maatregel?

In verband met de oprichting van de bijgebouwen zijn de normale regels zoals die ook gelden voor de andere verlaagde btw-tarieven in de onroerende sector van toepassing.

Het verlaagd btw-tarief is bijgevolg niet van toepassing op tuinhuizen, serres en pergola's die losstaan van de heropgerichte woning en die aan te merken zijn als aanhorigheden van een tuin. Het verlaagd tarief geldt evenmin voor zwembaden, sauna's en dergelijke installaties.

Een afzonderlijke garage is op zich geen woning bestemd voor huisvesting maar wanneer deze deel uitmaakt van de woning door het onmiddellijke nut dat ze voor de eigenaar (of zijn huurder) meebrengt is het verlaagd tarief van toepassing zelfs voor de oprichting van deze garage.

In verband met de levering van een heropgerichte woning met bijgebouwen wordt opgemerkt dat het verlaagd tarief niet van toepassing is op het gedeelte van de prijs van de levering dat betrekking heeft op zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties.

Er wordt gewezen op het onderscheid tussen het toepasselijk zijn van het verlaagd btw-tarief voor de oprichting of de verkoop van de heropgerichte woning met bijgebouw(en) en het al dan niet in rekening brengen van de oppervlakte van deze bijgebouwen voor het bepalen van de maximaal bewoonbare oppervlakte van 200m² zoals hierna besproken in 4.1.1.6. en 5.2.1.6.

Zo kan bijvoorbeeld de oprichting van een garage bij de heropgerichte woning gebeuren aan 6 %, voor zover uiteraard de overige voorwaarden zijn vervuld, terwijl de oppervlakte van een garage niet wordt opgenomen in de berekening van het criterium van de maximaal bewoonbare oppervlakte (zie verder).

4. Werk in onroerende staat dat bestaat in de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning

Het verlaagd tarief van 6 % is, mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden, van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw-tarieven, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning, bestemd voor bewoning door de bouwheer-natuurlijke persoon of bestemd voor langdurige verhuur in het kader van sociaal beleid.

4.1. In welke gevallen kan de maatregel van toepassing zijn indien het gaat om een werk in onroerende staat (grondvoorwaarden)?

4.1.1. De bouwheer bestemt de heropgerichte woning om te gebruiken als zijn enige en hoofdzakelijke eigen woning waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m²

4.1.1.1. Wie kan 'bouwheer' zijn?

De bouwheer is diegene die een gebouw afbreekt en een woning heropricht die hij als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft, in dit geval een natuurlijke persoon. De bouwheer kan deze werken zelf uitvoeren of de opdracht toevertrouwen aan één of meerdere aannemers.

Een rechtspersoon kan bijgevolg de maatregel besproken onder punt 4.1.1. niet genieten.

4.1.1.2. Wat wordt bedoeld met 'hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning'?

Voor het concept 'eigen woning' wordt verwezen naar artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16.01.1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.

Het betreft aldus in essentie de woning die de bouwheer als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft, ofwel niet zelf betreft om beroepsredenen, om redenen van sociale aard, omwille van wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken of omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingwerkzaamheden die het de belastingplichtige niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.

Het niet zelf betrekken van de heropgerichte woning, waar de bouwheer-natuurlijke persoon is gedomicilieerd, zoals hiervoor aangehaald, kan enkel worden aanvaard indien dit tijdelijk is.

Overeenkomstig voormeld artikel 5/5 omvat het begrip 'eigen woning' evenwel niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit van de eigenaar, bezitter, erfpachter, ... of dat van één van zijn gezinsleden.

Het feit dat de woning bovendien hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, groter moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Wanneer een woning na heropbouw aldus voor meer dan 50 % voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en heropbouw volledig uitgesloten. Anderzijds, wanneer een woning na heropbouw voor minder dan 50 % voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en heropbouw mogelijk voor het geheel van die werken, met

inbegrip van de werken die betrekking hebben op het gedeelte van de woning die voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt. Indien daarentegen de werken uitsluitend worden uitgevoerd aan het gedeelte van de woning die voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt (bv. inrichtingswerken beperkt tot deze lokalen) is het normaal btw-tarief van toepassing.

Het is bovendien vereist dat de eigen woning in hoofde van de bouwheer-natuurlijke persoon tevens zijn enige woning is (zie hierna).

4.1.1.3. Wat wordt bedoeld met 'enige woning'?

Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt (of daar in elk geval voor zijn bestemd) als woning en waarop de bouwheer-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken (cf. artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw-Wetboek).

Het bezit van blote eigendom van een woning geldt eveneens als zogenaamd 'verhinderend bezit'.

Voorbeeld

Mevrouw X laat een gebouw heroprichten dat bestaat uit twee verdiepingen met op elke verdieping een afzonderlijke wooneenheid, waarbij zij de volle eigenaar is van haar wooneenheid op de eerste verdieping en de blote eigendom bezit van de wooneenheid van haar ouders (gelijkvloers), waarvan haar ouders het vruchtgebruik hebben. Mevrouw X kan geen gebruik maken van deze maatregel aangezien ze eigenares is van meerdere wooneenheden.

Indien de echtgeno(o)t(e) van de bouwheer-natuurlijke persoon mee eigendomsrechten verkrijgt ten aanzien van de woning, worden zij als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Hetzelfde geldt voor de partners die een overeenkomst inzake wettelijk samenwonen hebben gesloten (zie memorie van toelichting).

Voorbeeld

Een gehuwd koppel waarbij één van beiden reeds een woning in volle eigendom bezit, verkregen door schenking of erfenis, die wordt verhuurd voor bewoning en dat deze woning wenst te behouden, kan de tijdelijke regeling afbraak en heropbouw voor een gezamenlijk aangekocht pand dat ze samen wensen te slopen en opnieuw te bouwen, niet genieten.

Opmerking

Uit artikel 1quater, § 1, derde lid, van het koninklijk besluit nr. 20 blijkt dat geen rekening moet worden gehouden met:

- andere woningen waarvan de bouwheer, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker is ⁽¹⁾;

(1) Er wordt bijgevolg wel rekening gehouden met de woning waarvan men volle eigenaar is ingevolge erfenis op het tijdstip van eerste ingebruikneming of inbezitneming van de woning (er wordt geen rekening gehouden met de volle eigendom verworven ingevolge erfenis na dat tijdstip). De woning waarop de bouwheer-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken ingevolge een schenking wordt eveneens aangemerkt als 'verhinderend bezit'.

- de woning die de bouwheer bewoonde als eigen woning en waar zijn domicilie was gevestigd, doch die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning bedoeld in artikel 1quater, § 1, tweede lid, 1^o, a), is verkocht (2).

Het komt natuurlijk ook voor dat twee of meer personen die niet gehuwd zijn of die niet wettelijk samenwonen, gezamenlijk handelen als bouwheer. Het criterium inzake 'enige woning' wordt in dat geval beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-bouwheer afzonderlijk.

Voorbeeld

Twee broers bezitten een perceel met daarop een oude hoeve. Ze besluiten de hoeve te laten afbreken en een nieuwe woning op te richten. Een van de broers (bouwheer A) is reeds eigenaar van een appartement dat hij wenst te behouden. In dat geval kan de regeling ten aanzien van hem niet van toepassing zijn.

Wanneer de aannemingsovereenkomst met beide broers wordt gesloten kan de dienstverrichter de factuur in voorkomend geval splitsen in functie van het eigendomsaandeel van elke broer. Indien die splitsing niet gebeurt is het normale btw-tarief van toepassing over het geheel van de werken. Wanneer alle werken zouden gefactureerd worden aan de ene broer (bouwheer B) die wel voldoet aan de sociale voorwaarden kan de administratie misbruik invoeren.

In geval een bouwheer-natuurlijke persoon ook bv. een appartement aan zee of een woning voor gemengd gebruik die wordt verhuurd bezit, kan hij de bedoelde tijdelijke regeling niet invoeren, tenzij verkoop ervan vóór de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van een heropgerichte woning.

Een vakantiewoning (appartement, chalet, vakantiehuisje, e.d.), wordt aangemerkt als 'verhinderend bezit'.

Goederen (vb. een caravan) die door de Administratie van de Patrimoniumdocumentatie niet worden gekwalificeerd als een onroerend goed waaraan een KI wordt toegekend (of zou moeten worden toegekend) worden daarentegen niet in aanmerking genomen.

Er dient evenmin geen rekening te worden gehouden met bv. een handelszaak, een fabrieksgebouw of louter een perceel bouwgrond waarvan de bouwheer-natuurlijke persoon eigenaar is.

Verder worden zowel de in België als in het buitenland gelegen woningen in aanmerking genomen.

4.1.1.4. Wat wordt bedoeld met 'zonder uitstel zijn domicilie hebben'?

De bouwheer-natuurlijke persoon dient zodra de woning is opgericht en geschikt voor gebruik deze te bewonen en er te zijn gedomicilieerd.

De domicilievereiste zal in principe aangetoond worden door een inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar de woning is gelegen.

(2) De administratie kan, bij toegeving, eveneens andere vormen van volle eigendomsoverdracht aanvaarden, tenzij misbruik zou worden vastgesteld.

4.1.1.5. Wat wordt bedoeld met 'bewoonbare oppervlakte' van ten hoogste 200 m²?

Om het voordeel van de maatregel te beperken tot de kleine en middelgrote woningen, mag die oppervlakte 200 m² niet worden overschreden, ongeacht het type van woning (viergevelwoning, rijhuis, appartement of wooneenheid in een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen).

Voor de berekeningswijze wordt aangesloten bij de gegevens die door de architect reeds verplicht moesten worden opgegeven in het *'aangifteformulier met betrekking tot de statistiek van de bouwvergunningen'* (model 1) dat is bestemd voor de Algemene directie Statistiek en Economische Informatie (thans: Statbel) van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie of op geautomatiseerde wijze.

Gelet op de specifieke kenmerken echter van een gezinswoning, een appartement (met privatieve en gemeenschappelijke ruimten) en een wooneenheid die deel uitmaakt van een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen (met ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik en ruimtes voor privégebruik) worden hierna specifiek aanvullende regels voorzien voor appartementen en voormelde wooneenheden (artikel 1quater, § 8, van het koninklijk besluit nr. 20).

Algemeen

Als uitgangspunt geldt in alle gevallen dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voor de toepassing van die bepaling worden als woonvertrekken beschouwd: de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus, en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.

Worden, bij wijze van voorbeeld, eveneens beoogd: een speelkamer voor de kinderen, een hobbykamer, de kelder ingericht als fitnessruimte, de strijkkamer of een veranda.

Worden gelijkgesteld met woonvertrekken in het kader van de berekening van de bewoonbare oppervlakte: de voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes van een woning zoals, bijvoorbeeld, een kantoorruimte, een verkoopruimte, een atelier.

De oppervlakte van de hiervoor bedoelde woonvertrekken wordt evenwel slechts in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter.

Voorbeeld

De oppervlakte van een slaapkamer (in totaal 14 m²) die zich onder het schuine gedeelte van het dak van een woning bevindt, waarbij de minimumhoogte boven de vloer slechts 1 m bedraagt en het hoogste punt in de slaapkamer oploopt tot 2,20 m, wordt volledig in aanmerking genomen voor het bepalen van de bewoonbare oppervlakte.

Aansluitend op de methodologie die wordt gebruikt voor het invullen van voormeld statistisch formulier worden volgende vertrekken daarentegen nooit beschouwd als woonvertrekken (evenmin indien gebruikt in het kader van een economische activiteit): badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen en garages, ongeacht hun oppervlakte en hoogte.

Als een bewoonbare zolder wordt aangemerkt: een of meerdere kamers onder een hellend dak, elk met een oppervlakte groter dan 4m² en op minstens één punt hoger dan 2m, ontworpen voor huisvesting

(bijvoorbeeld als leefruimte, slaapkamer, hobbykamer) of zodanig ingericht. In voorkomend geval kan het gaan om een afzonderlijk deel van een zolderruimte (afgescheiden door een wand).

Een bewoonbare kelder is een ruimte die geheel of gedeeltelijk onder het grondoppervlak is gelegen, met een of meerdere kamers, elk met een oppervlakte groter dan 4m² en op minstens één punt hoger dan 2m, ontworpen voor huisvesting (bijvoorbeeld als keuken, hobbykamer) of zodanig ingericht. Desgevallend kan het gaan om een afzonderlijk deel van een kelderruimte (afgescheiden door een wand).

Er wordt benadrukt dat de bestemming (functie/gebruik) van de ruimte primeert op de op de plannen gebruikte benaming ervan.

Bijzondere regels

Bij appartementen wordt enkel de oppervlakte van de privaatieve woonvertrekken in aanmerking genomen en niet de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten zoals plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde.

Worden, bij wijze van voorbeeld, ook aangemerkt als gemeenschappelijke ruimtes: trappenhal, lift, toegangsweg tot private ondergrondse garages.

Bij wooneenheden die deel uitmaken van een geïntegreerd vastgoedproject wordt naast de oppervlakte van de privaatieve woonvertrekken van een wooneenheid ook de oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project (zoals bv. de keuken of de woonkamer in het kader van een co-housing project), ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project in aanmerking genomen doch slechts in evenredigheid met het aantal wooneenheden van het project. Bij een co-housing project met 6 wooneenheden, zal de oppervlakte van de keuken die gemeenschappelijk wordt gebruikt aldus ten belope van 1/6 van de totale oppervlakte ervan in aanmerking worden genomen voor de bepaling van de totale bewoonbare oppervlakte van elke individuele wooneenheid in het project.

Er wordt opgemerkt dat voorzieningen voor collectieve huisvesting zoals verblijfsinrichtingen voor bejaarden, internaten, jeugdbeschermingstehuizen, opvangtehuizen, en dergelijke residentiële voorzieningen die gemeubeld logies verstrekken niet onder de tijdelijke maatregel vallen.

4.1.1.6. Wanneer moeten de criteria inzake de heropgerichte woning worden beoordeeld in hoofde van de bouwheer-natuurlijke persoon?

De criteria dienen te worden beoordeeld op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de heropgerichte woning.

De woorden 'ingebruikneming' en 'inbezitneming' hebben voor de toepassing van deze maatregel dezelfde betekenis als deze die eraan wordt gegeven in het kader van het bepalen of een gebouw nieuw is voor de toepassing van btw (vgl. artikel 12, § 2 en artikel 44, § 3, 1°, a), tweede lid, van het Btw-Wetboek).

Waar het om gaat is te bepalen wanneer een woning voor het eerst in gebruik wordt genomen (normaliter op het moment dat het voor het eerst wordt bewoond).

Het bewijs van de datum van eerste ingebruikneming of inbezitneming kan worden geleverd door alle feitelijke gegevens en alle rechtsmiddelen (schriftelijke parlementaire vraag nr. 443 van de heer Volksvertegenwoordiger Richard Fournaux van 27.07.2004).

4.1.1.7. Hoelang moeten deze voorwaarden vervuld zijn?

Voormelde voorwaarden moeten minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning door de bouwheer-natuurlijke persoon (artikel 1quater, § 4, van het koninklijk besluit nr. 20).

4.1.1.8. Wat gebeurt er indien binnen deze periodes de voorwaarden niet langer vervuld zijn?

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde sociale voorwaarden niet langer vervuld is, moet de bouwheer-natuurlijke persoon daarvan een verklaring indienen via een formulier nr. 111/1B dat de administratie ter beschikking zal stellen, binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen.

Bovendien moet hij binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel (het verschil tussen het verlaagd btw-tarief en het normale btw-tarief) dat hij heeft genoten terugstorten aan de staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

Bijgevolg moet het volledige belastingvoordeel terugbetaald worden (5/5) als de wijziging zich voordoet in het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming zelf of in het eerste volledige kalenderjaar volgend op de ingebruikneming. Doet de wijziging zich voor in het tweede jaar volgend op de ingebruikneming dan dient 4/5 te worden teruggestort, in het derde jaar volgend op de ingebruikneming 3/5, en zo verder.

Voorbeeld

Een alleenstaande man bewoont zijn zelf heropgerichte woning te Oudenaarde vanaf 02.01.2022. In oktober 2024 verwerft hij de volle eigendom van een historisch herenhuis te Namen ingevolge aankoop. Hij wenst beide woningen te behouden.

Hij genoot een belastingvoordeel van 12.000 euro (verschil tussen het normale btw-tarief en het verlaagd btw-tarief). Aangezien de voorwaarden van de tijdelijke maatregel aldus niet meer vervuld zijn, terwijl ze minstens vervuld moesten blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (dus tot 31.12.2027) dient hij (bouwheer-natuurlijke persoon) bijgevolg 4/5 van het bedrag van het genoten belastingvoordeel terug te storten.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de bouwheer-natuurlijke persoon of bij elk ander behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

In de volgende gevallen dient het genoten belastingvoordeel niet te worden teruggestort:

- de echtscheiding van de bouwheer;
- de beëindiging van de wettelijke of feitelijke samenwoning van de bouwheer;
- gegronde en ernstige medische redenen van de bouwheer of de inwonende gezinsleden;
- definitieve verhuis voor professionele redenen;
- volledige vernieling van de heropgerichte woning bv. brand.

Teneinde zich op de ontheffing van de plicht om het genoten voordeel terug te storten te kunnen beroepen, dient de bouwheer de nodige bewijsstukken bij te voegen als bijlage bij zijn in te dienen verklaring van wijziging zie hierboven (bv. een medisch attest).

Bijzonder geval

In het geval twee personen die niet gehuwd zijn of die niet wettelijk samenwonen, gezamenlijk handelen als bouwheer, wordt het criterium inzake 'enige woning' beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-bouwheer afzonderlijk (zie punt 4.1.1.3.). Het komt voor dat een partner de maatregel geniet terwijl de andere partner uitgesloten is van de maatregel ingevolge het zogenaamd 'verhinderend bezit' (criterium van 'enige woning' is niet vervuld).

Indien beide partners huwen of wettelijk samenwonen binnen het tijdvak dat eindigt op 31 december van het vijfde jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikneming of inbezitneming van de woning, die ze hebben opgericht met toepassing van deze maatregel, moet om reden van het huwelijk of van het wettelijk samenwonen geen regularisatie van het genoten belastingvoordeel te worden verricht.

4.1.1.9. Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?

Deze maatregel geldt voor het volledige Belgische grondgebied met uitsluiting van de 32 steden opgesomd in nr. 79 van circulaire nr. AFZ 3/2007 van 15.02.2007.

In die steden blijft rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20.08.1970 onverminderd van toepassing (Zie Informaties en mededelingen van 22.06.07). Bijgevolg zullen de werken van afbraak en heropbouw in die gebieden verder het verlaagd btw-tarief van 6 % kunnen genieten, zonder dat daarbij rekening moet worden gehouden met de bovenstaande aanvullende voorwaarden van sociale aard gesteld in de tijdelijke maatregel.

4.1.2. De bouwheer bestemt de woning om te verhuren in het kader van het sociaal beleid

4.1.2.1. In welke omstandigheden is voldaan aan de voorwaarde van verhuur in het kader van het sociaal beleid?

De bouwheer verhuurt de heropgerichte woning aan een sociaal verhuurkantoor of laat het door een sociaal verhuurkantoor verhuren in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat.

De minimumverhuurtermijn van minstens 15 jaar wordt, al naar gelang het geval, vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor afgesloten contract van hoofdhuur of van beheersmandaat.

Er gelden in dit geval geen andere grondvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld een minimale bewoonbare oppervlakte).

4.1.2.2. Wie kan 'bouwheer' zijn?

De bouwheer is diegene die een gebouw afbreekt en een woning opricht, die hij zal verhuren in het kader van het sociaal beleid. In dit geval kunnen dit zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn.

De bouwheer kan deze werken zelf uitvoeren of de opdracht toevertrouwen aan één of meerdere aannemers.

4.1.2.3. Hoelang moet deze voorwaarde vervuld zijn?

De voorwaarde inzake langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid moet minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijftiende jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (artikel 1quater, § 5, van het koninklijk besluit nr. 20).

Die minimumverhuurtermijn wordt, al naar gelang het geval, vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor afgesloten contract van hoofdhuur of van het beheersmandaat.

Voor de toepassing van artikel 1quater, § 2, is de datum van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning, het tijdstip waarop het contract van de hoofdhuur of van het beheersmandaat uitwerking heeft.

4.1.2.4. Wat gebeurt er indien binnen deze periode de voorwaarde niet langer vervuld is?

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde voorwaarden niet langer vervuld is, moet de bouwheer daarvan een verklaring indienen via een formulier nr. 111/2B dat de administratie ter beschikking zal stellen, binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen.

Bovendien moet de bouwheer binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel (het verschil tussen het verlaagd btw-tarief en het normale btw-tarief) dat hij heeft genoten terugstorten aan de staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijftiende per jaar.

Bijgevolg moet het volledige belastingvoordeel terugbetaald worden (15/15) als de wijziging zich voordoet in het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming zelf én in het eerste volledige kalenderjaar volgend op de ingebruikneming. Doet de wijziging zich voor in het tweede jaar volgend op de ingebruikneming dan dient 14/15 te worden teruggestort, in het derde jaar volgend op de ingebruikneming 13/15, en zo verder.

Voorbeeld

Een vennootschap sluit voor een door zijn vennootschap heropgerichte woning met een sociaal verhuurkantoor een contract van hoofdverhuur af met uitwerkingsdatum 01.05.2021, maar beslist reeds in december 2022 die overeenkomst stop te zetten om die woning voortaan als commerciële ruimte te gebruiken.

De vennootschap genoot bij heroprichting van de woning een belastingvoordeel van 150.000 euro (verschil tussen het normale btw-tarief en het verlaagd btw-tarief). Aangezien de voorwaarden van de tijdelijke maatregel aldus niet meer vervuld zijn, terwijl deze minstens vervuld moesten blijven tot 31 december van het vijftiende jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (dus 31.12.2036) dient hij (bouwheer-rechtspersoon) bijgevolg het genoten belastingvoordeel volledig terug te storten.

Had de vennootschap bv. het contract van hoofdhuur beëindigd in 2023 dan diende hij 140.000 euro (zijnde 14/15) terug te storten.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de bouwheer of bij elk ander behoorlijk verantwoord geval van overmacht (bv. volledige vernieling van de heropgerichte woning door brand) dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

In geval van faillissement van het betrokken sociaal verhuurkantoor is de bouwheer niet gehouden het belastingvoordeel prorata temporis terug te storten voor de periode van niet verhuur op voorwaarde dat hij de heropgerichte woning binnen een redelijk verantwoorde termijn opnieuw bestemt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid maar dan met een ander sociaal verhuurkantoor om bij voortduur aan het criterium van de duur te voldoen.

Er wordt ook aanvaard dat zowel de bouwheer als het sociaal verhuurkantoor het contract kunnen overdragen zonder dat dit een gedeeltelijke of volledige terugstorting van het belastingvoordeel tot gevolg heeft voor zover:

- de overdrager zijn rechten volledig overdraagt (eigendomsrecht, persoonlijk huurrecht, beheersmandaat);
- de overnemer wordt gesubrogeerd in al de verplichtingen van de overdrager;
- het sociaal verhuurkantoor zijn rechten overdraagt aan een ander sociaal verhuurkantoor;
- de privéwoning zonder onderbreking (ononderbroken hoofdhuur of ononderbroken beheersmandaat) gebruikt zal worden inzake huisvesting in het kader van sociaal beleid.

De leegstand van de woning door omstandigheden buiten de wil van de verhuurder vormt geen reden voor een terugstorting.

4.1.2.5. Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?

Deze maatregel geldt voor het volledige Belgische grondgebied met uitsluiting van de 32 steden opgesomd in nr. 79 van circulaire nr. AFZ 3/2007 van 15.02.2007.

In die steden blijft rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20.08.1970 onverminderd van toepassing (Zie Informaties en mededelingen van 22.06.07). Bijgevolg zullen de werken van afbraak en heropbouw in die gebieden verder het verlaagd btw-tarief van 6 % kunnen genieten, zonder dat daarbij rekening moet worden gehouden met de bovenstaande aanvullende voorwaarden van sociale aard gesteld in de tijdelijke maatregel.

4.2. Zijn er onroerende handelingen die uitgesloten worden van deze maatregel?

Dezelfde uitzonderingen als die met betrekking tot de overige onroerende handelingen voorzien in de diverse rubrieken van het koninklijk besluit nr. 20 zijn van deze maatregel eveneens uitgesloten nl.:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties en gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

4.3. Wat zijn de formaliteiten die moeten vervuld zijn opdat men de maatregel kan genieten?

De bouwheer moet een verklaring (documentnr. 111-1 of 111-2) indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Een afschrift van deze verklaring moet overhandigd worden aan de dienstverrichter of dienstverrichters die het werk in onroerende staat uitvoeren. De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning van de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig artikel 1quater.

De door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen. De dienstverrichter kan het uniek referentienummer eveneens vermelden.

4.3.1. Wat moet de bouwheer verklaren?

De verklaring dient uitdrukkelijk te vermelden dat het gebouw, na uitvoering van de werken, voldoet aan de gestelde voorwaarden. De vermeldingen zullen aldus verschillen al naargelang de heropgerichte woning wordt bestemd voor eigen bewoning (eerste geval – verklaring nr. 111-1) of voor langdurende verhuur in het kader van het sociaal beleid (tweede geval – verklaring nr. 111-2).

In het voormelde eerste geval dient de bouwheer-natuurlijke persoon in de verklaring nr. 111-1 op te nemen dat de op hetzelfde perceel heropgerichte woning als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16.01.1989 door hem zal worden gebruikt, waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en die een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², en dit gedurende minstens vijf jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd: het afschrift van de omgevingsvergunning en van het (de) aannemingscontract(en). Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) ter beschikking te houden van de administratie.

In het voormelde tweede geval dient de bouwheer in de verklaring nr. 111-2 op te nemen dat hij de op hetzelfde perceel heropgerichte woning aan een sociaal verhuurkantoor zal verhuren of laten verhuren door een sociaal verhuurkantoor in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat en dit gedurende minstens 15 jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd het afschrift van de omgevingsvergunning en van het (de) aannemingscontract(en). Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) ter beschikking te houden van de administratie. Ook het contract van de hoofdhuur houdt u ter beschikking.

In beide gevallen dient hij bovendien, behoudens in geval van verlegging van de heffing, een afschrift van deze verklaring, (bij voorkeur met vermelding van het uniek referentienummer als bewijs van indiening, te overhandigen aan de betrokken dienstverrichter(s) (aannemer (s)).

4.3.2. Op welke wijze moet de bouwheer deze verklaring indienen?

De bouwheer dient de verklaring bij voorkeur in via MyMinfin (inloggen, link, formulieren, identificatienummer 111, 111-1 of 111-2). Het bewijs van indiening met daarop het uniek referentienummer dat kan vermeld worden op de facturen en dubbels ervan zal daarna beschikbaar zijn via de rubriek 'Mijn documenten'.

Indien de bouwheer geen toegang heeft tot MyMinfin, kan hij uitzonderlijk het bevoegde kantoor verzoeken hem dit formulier per post of per mail toe te zenden.

Indien de bouwheer gehuwd of wettelijk samenwonend is en diens partner verkrijgt ten aanzien van de heropgerichte woning, eveneens eigendomsrechten, volstaat het dat één van de partners deze verklaring invult en indient.

Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient in geval van elektronische verklaring elke bouwheer afzonderlijk een verklaring in te dienen (inloggen en indienen via MyMinfin geldt als ondertekening), terwijl in geval van indiening op papier het volstaat dat één gezamenlijk ingevulde en door elke bouwheer ondertekende verklaring wordt opgestuurd.

Bij de verklaring moet men dus enkel een kopie van de omgevingsvergunning bijvoegen. De aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en de bouwplannen worden ter beschikking van de administratie gehouden.

De papieren verklaring met bijlage dient per post te worden gestuurd naar:

- Voor woningen gelegen in Vlaanderen of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
FOD Financiën – Scanningscentrum – AAFISC kmo, Gaston Crommenlaan 66, PB 575, 9050 Gent (Ledeberg)
- Voor woningen gelegen in Wallonië of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
SPF Finances –Centre de Scanning–Avenue du Prince de Liège 133 –BP 575 -5100 Namur (Jambes).

4.3.3. Wanneer moet de bouwheer deze verklaring indienen?

De bouwheer moet, vóór de btw opeisbaar wordt met betrekking tot de handelingen waarvoor hij het btw-tarief van 6 % krachtens voormeld artikel 1quater wenst te genieten, de verklaring met bijlage indienen.

Normaliter moet dit dus gebeuren vóór het starten van de werken van afbraak en heropbouw.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de bouwheer waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

Er wordt evenwel verwezen naar de overgangsmaatregel in verband met de lopende projecten (zie 4.4.).

4.3.4. Waarom moet de bouwheer een kopie van deze verklaring overhandigen aan de dienstverrichter?

De door de dienstverrichter (aannemer) uitgereikte facturen en dubbels die hij bewaart, moeten op basis van de afschrift van de verklaring melding maken van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen.

Wanneer de verklaring regelmatig is bezorgd aan de FOD Financiën zal de bouwheer beschikken over een uniek referentienummer dat hij kan meedelen aan de dienstverrichter.

Behoudens samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet naleving van de voorwaarden ontlast de verklaring van de bouwheer de dienstverrichter (aannemer) van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing het verlaagd btw-tarief.

4.4. Geldt de maatregel ook voor projecten die reeds opgestart zijn vóór 01.01.2021?

De bouwheer-natuurlijke persoon bedoeld in 4.1.1., hiervoor, en de bouwheer-natuurlijke persoon of rechtspersoon bedoeld in 4.1.2., hiervoor, waarvan het project inzake afbraak en heropbouw al een aanvang heeft genomen vóór 01.01.2021, maar waarvoor na die datum nog belasting opeisbaar wordt binnen het toepassingsgebied van de maatregel, kunnen de maatregel genieten, uiteraard op voorwaarde dat zij beantwoorden aan de overige vereiste voorwaarden.

Voor die lopende projecten wordt daarom voorzien dat de vereiste verklaring nog kan worden ingediend bij de administratie tot 31.03.2021 om te voorkomen dat die projecten op louter formele gronden uit de maatregel zouden moeten worden gesloten (artikel 1quater, § 6, van het koninklijk besluit nr. 20). Deze bepaling geldt enkel voor de handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in artikel 1quater, §§1 en 2, van het koninklijk besluit nr. 20)

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw voor de lopende projecten waarvoor de verklaring is ingediend na deze datum, behoudens bij overmacht of materiële fout.

4.5. Wat indien ik mijn project opstart in de loop van 2022?

De tijdelijke btw-verlaging is, onder de gestelde voorwaarden, van toepassing voor de afbraak van een gebouw en de oprichting van een woning waarvoor de btw overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1 van het Btw-Wetboek vanaf 01.01.2021 tot en met 31.12.2022 opeisbaar is geworden.

In de mate dat de regels inzake de opeisbaarheid van de belasting, in het bijzonder krachtens artikel 22bis, § 1, van het Btw-Wetboek, steunen op de datum van de factuur, zouden sommige operatoren geneigd kunnen zijn, met toestemming van de bouwheer, om juist vóór het uitdoven van de maatregel over te gaan tot een overdreven vooruitfacturering van hun diensten die op een exorbitante wijze de daadwerkelijk verrichte diensten gedurende die periode zou overschrijden.

Om het risico van dergelijke misbruiken tegen te gaan wordt voorzien dat voor de projecten die voor de maatregel in aanmerking komen overeenkomstig hoofdstuk 4 van deze circulaire en waarvoor de

aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de bevoegde instantie werd ingediend vanaf 01.07.2022, de toepassing van het verlaagd tarief van 6 % te beperken tot 25 % van het totaal bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd tarief van 6 %, behoudens tegenbewijs door de belastingplichtige dat het voor 31.12.2022 gefactureerde bedrag overeenstemt met de vóór die datum daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw (artikel 1quater, § 7, van het koninklijk besluit nr. 20). Deze bepaling geldt enkel voor de handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in artikel 1quater, §§1 en 2, van het koninklijk besluit nr. 20).

5. De levering van een nieuwe woning na afbraak van een gebouw

De tijdelijke maatregel is eveneens van toepassing, mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden, op de levering van woningen en het bijhorend terrein, evenals op de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten bedoeld in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw-Wetboek, die betrekking hebben op een woning en het bijhorend terrein en die niet vrijgesteld zijn van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Btw-Wetboek door de belastingplichtige die de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning heeft verricht als die woning door de koper wordt bestemd voor eigen bewoning of voor langdurige verhuur in het kader van sociaal beleid.

Ook de zogenaamde gesplitste verkoop (blote eigendom/vruchtgebruik) kan (gedeeltelijk) onder de toepassing van deze maatregel vallen.

Voorbeeld

Een bouwpromotor verkoopt een eengezinswoning, na afbraak van een oud gebouw op hetzelfde perceel. Partijen komen overeen dat de blote eigendom wordt gekocht door mevrouw A (die zelf blijft wonen in een appartement dat ze huurt) terwijl haar vader (B) het vruchtgebruik aankoopt van de woning en er zijn domicilie zal vestigen.

De levering van het vruchtgebruik kan het verlaagd btw-tarief genieten, indien voldaan is aan alle grond- en vormvoorwaarden. De levering van de blote eigendom zal evenwel met toepassing van het normale btw-tarief gebeuren. De blote eigendom kan immer nooit voldoen aan de omschrijving van de voorwaarde inzake eigen woning in de zin van punt 5.2.1.2.

5.1. Wie kan een levering doen van een nieuwe woning met toepassing van de maatregel?

De maatregel beoogt zowel de beroepsoprichters (bouwpromotoren beoogd in artikel 12, § 2, van het Btw-Wetboek) als de toevallige oprichters van een nieuw gebouw (artikel 8, van het Btw-Wetboek) die investeren in de aankoop van bebouwde percelen met de bedoeling er nieuwe woningen op te richten.

De maatregel heeft in principe enkel betrekking op projecten die worden uitgevoerd, vanaf de afbraak van het gebouw tot de levering van de woning, door dezelfde belastingplichtige (bouwheer/verkoper).

Administratieve toegevingen

* Indien er zich vóór de inwerkingtreding van de maatregel op 01.01.2021 echter reeds een oorzaak van opeisbaarheid van btw geheven van de kosten van afbraak van een gebouw heeft voorgedaan neemt de administratie evenwel aan dat voormelde voorwaarde is voldaan – ook al is de afbraak gebeurd door de grondeigenaar en zal de herbouw gebeuren door een bouwpromotor/houder van een zakelijke recht op de grond - indien er:

- eenheid van project is: partijen kunnen tot voldoening van de administratie aantonen dat de afbraak van het gebouw door de grondeigenaar, het verlenen van het zakelijk recht en de wederopbouw van woningen gebeurt als een globaal project (dit blijkt normaliter uit de omgevingsvergunning). Dit is een feitelijk gegeven, en
- de grondeigenaar en de bouwpromotor verbonden partijen zijn. Wordt in elk geval beoogd een juridische verbondenheid in de zin van artikel 1:20, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Meerdere grondeigenaars en/of bouwpromotoren kunnen betrokken zijn.

* Bovendien, indien er zich vóór de inwerkingtreding van de maatregel op 01.01.2021 reeds een oorzaak van opeisbaarheid van btw geheven van de kosten van afbraak van een gebouw heeft voorgedaan neemt de administratie aan dat voormelde voorwaarde is voldaan – ook al is de afbraak gebeurd door de grondeigenaar/verkoper en zal de herbouw gebeuren door een bouwpromotor/koper van de grond - indien er:

- eenheid van project is: partijen kunnen tot voldoening van de administratie aantonen dat de afbraak van het gebouw door de grondeigenaar/verkoper en de wederopbouw van woningen door de bouwpromotor/koper gebeurt als een globaal project (dit blijkt normaliter uit de omgevingsvergunning). Dit is een feitelijk gegeven, en
- de grondeigenaar/verkoper en de bouwpromotor/koper verbonden partijen zijn. Wordt in elk geval beoogd een juridische verbondenheid in de zin van artikel 1:20, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Meerdere grondeigenaars/verkopers en/of bouwpromotoren/kopers kunnen betrokken zijn.

Beide toegevingen zijn beperkt in de tijd. Indien er zich uiterlijk op 31.12.2020 nog geen oorzaak van opeisbaarheid zou hebben voorgedaan van btw geheven met betrekking tot de afbraak van het gebouw zijn deze toleranties niet van toepassing.

Bij de afbraak van een gebouw en de bouw van een woning geniet de bouwpromotor normaliter zelf geen 6 % btw (bij werken in onroerende staat in een relatie B2B is de factuur meestal met verlegging van heffing, hoofdaannemer 21 %), tenzij hij de woning bestemt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid (zie punt 4.1.2.).

Bij de verkoop van de heropgerichte woning kan in de relatie tussen de bouwpromotor en de koper, het tijdelijke verlaagd btw-tarief toegepast worden, als de verkrijger het een bestemming geeft die voldoet aan de gestelde sociale criteria (enige en hoofdzakelijk eigen woning met een oppervlakte van maximum 200m² van de koper voor minimum 5 jaar of langdurig verhuur aan of via een sociaal verhuurkantoor voor minimum 15 jaar).

5.2. In welke gevallen kan de maatregel van toepassing zijn indien het gaat om een levering (grondvoorwaarden)?

5.2.1. De verkrijger bestemt de woning om te gebruiken als eigen en hoofdzakelijke eigen woning waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m²

5.2.1.1. Wie kan 'verkrijger' zijn?

De verkrijger is diegene die de heropgerichte woning koopt of ten gunste van wie er een zakelijk recht op wordt gevestigd, in dit geval een natuurlijke persoon.

5.2.1.2. Wat wordt bedoeld met 'hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning'?

Voor het concept 'eigen woning' wordt verwezen naar artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.

Het betreft aldus in essentie de woning die de koper als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft ofwel niet zelf betreft om beroepsredenen, om redenen van sociale aard, omwille van wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken of omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwwerkzaamheden die het de belastingplichtige niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.

Het niet zelf betrekken van de heropgerichte woning, waar de koper is gedomicilieerd, zoals hiervoor aangehaald, kan enkel worden aanvaard indien dit tijdelijk is.

Overeenkomstig voormeld artikel 5/5 omvat het begrip 'eigen woning' evenwel niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit van de eigenaar, bezitter, erfpachter, ... of dat van één van zijn gezinsleden.

Het feit dat de woning bovendien hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, groter moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Wanneer een woning aldus voor meer dan 50 % voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is het normale btw-tarief van toepassing voor de levering. Anderzijds, wanneer een woning na heropbouw voor minder dan 50 % voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, kan het verlaagd btw-tarief van toepassing zijn.

Het is bovendien vereist dat de eigen woning in hoofde van de verkrijger-natuurlijke persoon tevens zijn enige woning is.

5.2.1.3. Wat wordt bedoeld met 'enige woning'?

Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de verkrijger-natuurlijke persoon zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt (in de zin van bestemd) als woning en waarop de verkrijger-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken (cf. artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw-Wetboek).

Het bezit van blote eigendom van een woning geldt eveneens als zogenaamd 'verhinderend bezit'.

Voorbeeld

Mevrouw X koopt een gebouw aan met 2 afzonderlijke wooneenheden. De eerste verdieping zal ze voor eigen bewoning bestemmen en het gelijkvloers wordt in vruchtgebruik verstrekt aan haar ouders. Mevrouw X kan geen gebruik maken van deze maatregel aangezien ze eigenares is van meerdere wooneenheden.

Indien de echtgeno(o)t(e) van de verkrijger-natuurlijke persoon mee eigendomsrechten verkrijgt ten aanzien van de woning, worden zij als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Hetzelfde geldt voor de partners die een overeenkomst inzake wettelijk samenwonen hebben gesloten.

Voorbeeld

Een gehuwd koppel waarbij één van beiden reeds een woning in vruchtgebruik bezit, verkregen door schenking, die wordt verhuurd voor bewoning en deze wenst te behouden, kan het verlaagd btw-tarief bij aankoop van een nieuwe woning niet genieten.

Opmerking

Uit artikel 1quater, § 3, derde lid, van het koninklijk besluit nr. 20, blijkt dat geen rekening moet worden gehouden met:

- andere woningen waarvan de koper, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker is ⁽³⁾;
- de woning die de koper bewoonde als eigen woning en waar zijn domicilie was gevestigd, doch die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning bedoeld in het 1quater, § 3, tweede lid, 1°, a), is verkocht ⁽⁴⁾.

Het komt natuurlijk ook voor dat twee of meer personen die niet gehuwd zijn of die niet wettelijk samenwonen, samen een woning verwerven. Het criterium inzake 'enige woning' wordt in dat geval beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-verkrijger afzonderlijk.

Voorbeeld

-
- (3) Er wordt bijgevolg wel rekening gehouden met de woning waarvan men volle eigenaar is ingevolge erfenis op het tijdstip van eerste ingebruikneming of inbezitneming van de woning (er wordt geen rekening gehouden met de volle eigendom verworven ingevolge erfenis na dat tijdstip). De woning waarop de verkrijger-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken ingevolge een schenking wordt eveneens aangemerkt als 'verhinderend bezit'.
 - (4) De administratie kan, bij toegeving, eveneens andere vormen van volle eigendomsoverdracht aanvaarden, tenzij misbruik zou worden vastgesteld.

Twee zussen kopen samen een woning na afbraak en oprichting door de verkoper van een gebouw op hetzelfde kadastraal perceel. Elk koopt de helft in onverdeeldheid. Indien een van de zussen reeds beschikt over een andere woning, dan kan de regeling voor haar niet van toepassing zijn. Elk onverdeeld deel volgt aldus zijn eigen fiscale regeling.

In geval een verkrijger-natuurlijke persoon ook reeds een andere woning bezit door aankoop (bv. een appartement aan zee of een woning die hij verhuurt), kan hij de bedoelde tijdelijke regeling niet inroepen, tenzij verkoop ervan vóór de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van een heropgerichte woning.

Een vakantiewoning (appartement, chalet, vakantiehuisje, e.d.), wordt aangemerkt als 'verhinderend bezit'.

Goederen (vb. een caravan) die door de Administratie van de Patrimoniumdocumentatie niet worden gekwalificeerd als een onroerend goed waaraan een KI wordt toegekend (of zou moeten worden toegekend) worden daarentegen niet in aanmerking genomen.

Er dient evenmin geen rekening te worden gehouden met bv. een handelszaak, een fabrieksgebouw of louter een perceel bouwgrond, waarvan de verkrijger-natuurlijke persoon eigenaar is.

Verder worden zowel de in België als in het buitenland gelegen goederen in aanmerking genomen.

5.2.1.4. Wat wordt bedoeld met 'zonder uitstel zijn domicilie hebben'?

De verkrijger-natuurlijke persoon dient zodra de woning is opgericht en geschikt voor gebruik deze te bewonen en er te zijn gedomicilieerd.

De domicilievereiste zal in principe aangetoond worden door een inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar de woning is gelegen.

5.2.1.5. Wat wordt bedoeld met 'bewoonbare oppervlakte' van ten hoogste 200 m²?

Om het voordeel van de maatregel te beperken tot de kleine en middelgrote woningen, mag die oppervlakte 200 m² niet worden overschreden, ongeacht het type van woning (viergevelwoning, rijhuis, appartement of wooneenheid in een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen).

Voor de berekeningswijze wordt aangesloten bij de gegevens die door de architect reeds verplicht moesten worden opgegeven in het *'aangifteformulier met betrekking tot de statistiek van de bouwvergunningen'* (model 1) dat is bestemd voor de Algemene directie Statistiek en Economische Informatie (thans: Statbel) van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie of op geautomatiseerde wijze.

Gelet op de specifieke kenmerken echter van een gezinswoning, een appartement (met privatieve en gemeenschappelijke ruimten) en een wooneenheid die deel uitmaakt van een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen (met ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik en ruimtes voor privégebruik) worden hierna specifiek aanvullende regels voorzien voor appartementen en voormelde wooneenheden (artikel 1quater, § 8, van het koninklijk besluit nr. 20).

Algemeen

Als uitgangspunt geldt in alle gevallen dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voor de toepassing van die bepaling worden als woonvertrekken beschouwd, de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus, en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.

Worden, bij wijze van voorbeeld, eveneens beoogd: een speelkamer voor de kinderen, een hobbykamer, de kelder ingericht als fitnessruimte, de strijkkamer of een veranda.

Worden gelijkgesteld met woonvertrekken in het kader van de berekening van de bewoonbare oppervlakte, de voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes van een woning zoals, bijvoorbeeld, een kantoorruimte, een verkoopruimte, een atelier.

De oppervlakte van de hiervoor bedoelde woonvertrekken wordt evenwel slechts in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter.

Voorbeeld

De oppervlakte van een slaapkamer (in totaal 14 m²) die zich onder het schuine gedeelte van het dak van een woning bevindt, waarbij de minimumhoogte boven de vloer slechts 1 m bedraagt en het hoogste punt in de slaapkamer oploopt tot 2,20 m, wordt volledig in aanmerking genomen voor het bepalen van de bewoonbare oppervlakte.

Aansluitend op de methodologie die wordt gebruikt voor het invullen van voormeld statistisch formulier worden volgende vertrekken daarentegen nooit beschouwd als woonvertrekken (evenmin indien gebruikt in het kader van een economische activiteit): badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen en garages, ongeacht hun oppervlakte en hoogte.

Als een bewoonbare zolder wordt aangemerkt: een of meerdere kamers onder een hellend dak, elk met een oppervlakte groter dan 4m² en op minstens één punt hoger dan 2m, ontworpen voor huisvesting (bijvoorbeeld als leefruimte, slaapkamer, hobbykamer) of zodanig ingericht. In voorkomend geval kan het gaan om een afzonderlijk deel van een zolderruimte (afgescheiden door een wand).

Een bewoonbare kelder is een ruimte die geheel of gedeeltelijk onder het grondoppervlak is gelegen, met een of meerdere kamers, elk met een oppervlakte groter dan 4m² en op minstens één punt hoger dan 2m, ontworpen voor huisvesting (bijvoorbeeld als keuken, hobbykamer) of zodanig ingericht. Desgevallend kan het gaan om een afzonderlijk deel van een kelderruimte (afgescheiden door een wand).

Er wordt benadrukt dat de bestemming (functie/gebruik) van de ruimte primeert op de op de plannen gebruikte benaming ervan.

Bijzondere regels

Bij appartementen wordt enkel de oppervlakte van de privaatieve woonvertrekken in aanmerking genomen en niet de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten zoals plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde.

Worden, bij wijze van voorbeeld, ook aangemerkt als gemeenschappelijke ruimtes: trappenhal, lift, toegangsweg tot private ondergrondse garages.

Bij wooneenheden die deel uitmaken van een geïntegreerd vastgoedproject wordt naast de oppervlakte van de privatieve woonvertrekken van een wooneenheid ook de oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project (zoals bv. de keuken of de woonkamer in het kader van een co-housing project), ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project in aanmerking genomen doch slechts in aanmerking genomen in evenredigheid met het aantal wooneenheden van het project. Bij een co-housing project met 6 wooneenheden, zal de oppervlakte van de keuken die gemeenschappelijk wordt gebruikt aldus ten belope van 1/6 van de totale oppervlakte ervan in aanmerking worden genomen voor de bepaling van de totale bewoonbare oppervlakte van elke individuele wooneenheid in het project.

Er wordt opgemerkt dat voorzieningen voor collectieve huisvesting zoals verblijfsinrichtingen voor bejaarden, internaten, jeugdbeschermingstehuizen, opvangtehuizen, en dergelijke residentiële voorzieningen die gemeubeld logies verstrekken niet onder de tijdelijke maatregel vallen.

5.2.1.6. Wanneer moeten de criteria inzake de gekochte heropgerichte woning worden beoordeeld in hoofde van de verkrijger-natuurlijke persoon?

De criteria dienen te worden beoordeeld op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de gekochte heropgerichte woning.

De woorden 'ingebruikneming' en 'inbezitneming' hebben voor de toepassing van deze maatregel dezelfde betekenis als deze die eraan wordt gegeven in het kader van het bepalen of een gebouw nieuw is voor de toepassing van btw (vgl. artikel 12, § 2 en artikel 44, § 3, 1^o, a), tweede lid, van het Btw-Wetboek).

Waar het om gaat is te bepalen wanneer een woning voor het eerst in gebruik wordt genomen (normaliter op het moment dat het voor het eerst wordt bewoond).

Het bewijs van de datum van eerste ingebruikneming of inbezitneming kan worden geleverd door alle feitelijke gegevens en alle rechtsmiddelen (schriftelijke parlementaire vraag nr. 443 van de heer Volksvertegenwoordiger Richard Fournaux van 27.07.2004).

5.2.1.7. Hoelang moeten deze voorwaarden vervuld zijn?

Voormelde voorwaarden moeten minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning door de verkrijger-natuurlijke persoon (artikel 1quater, § 4, van het koninklijk besluit nr. 20).

5.2.1.8. Wat gebeurt er indien binnen deze periodes de voorwaarden niet langer vervuld zijn?

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde voorwaarden niet langer vervuld is, moet de verkrijger-natuurlijke persoon daarvan een verklaring indienen via een formulier nr. 111/3B dat de administratie ter beschikking zal stellen. Hij moet deze verklaring indienen binnen de termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen.

Bovendien moet hij binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

Bijgevolg moet het volledige belastingvoordeel terugbetaald worden (5/5) als de wijziging zich voordoet in het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming zelf én in het eerste volledige kalenderjaar volgend op de ingebruikneming. Doet de wijziging zich voor in het tweede jaar volgend op de eerste ingebruikneming dan dient 4/5 te worden teruggestort, in het derde jaar volgende op de eerste ingebruikneming 3/5, en zo verder.

Voorbeeld

Een alleenstaande man bewoont zijn gekochte heropgerichte woning vanaf 02.01.2022 maar reeds in oktober 2022 verhuist hij, omdat hij er niet graag woont, en beslist hij zijn woning in Oudenaarde te verkopen.

Hij genoot een belastingvoordeel van 12.000 euro. Aangezien de voorwaarden van de tijdelijke maatregel aldus niet meer vervuld zijn, terwijl ze minstens vervuld moesten blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (dus 31.12.2027) dient hij (verkrijger-natuurlijke persoon) bijgevolg deze btw volledig terug te storten.

Bij verhuis in oktober 2023 zou hij overigens ook deze btw ook volledig moeten terugstorten.

Er wordt opgemerkt dat wanneer deze man de woning daadwerkelijk met toepassing van btw verkoopt, hij een recht op aftrek geniet tot beloop van de betaalde btw (het initieel betaald bedrag verhoogd met het geregulariseerd bedrag). Dit recht op aftrek wordt verantwoord door de aankoopfactuur en door het bewijs van betaling van de regularisatie van het genoten belastingvoordeel.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de verkrijger-natuurlijke persoon of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

In de volgende gevallen dient het genoten belastingvoordeel niet te worden teruggestort:

- de echtscheiding van de verkrijger;
- de beëindiging van de wettelijke of feitelijke samenwoning van de verkrijgers;
- gegronde en ernstige medische redenen van de verkrijger of de inwonende gezinsleden.
- definitieve verhuis voor professionele redenen;
- volledige vernieling van de aangekochte woning.

Teneinde zich op de ontheffing van de plicht om het genoten voordeel terug te storten te kunnen beroepen, dient de verkrijger de nodige bewijsstukken bij te voegen als bijlage bij zijn in te dienen verklaring van wijziging, zie hierboven (bv. een medisch attest).

Bijzonder geval

In het geval twee personen, die niet gehuwd zijn of die niet wettelijk samenwonen, gezamenlijk een woning kopen, wordt het criterium inzake 'enige woning' beoordeeld in hoofde van elke eigenaar-bouwheer afzonderlijk (zie punt 5.2.1.3). Het komt voor dat een partner de maatregel geniet terwijl de andere partner uitgesloten is van de maatregel ingevolge het zogenaamd 'verhinderend bezit' (criterium van 'enige woning' is niet vervuld).

Indien beide partners huwen of wettelijk samenwonen binnen het tijdvak dat eindigt op 31 december van het vijfde jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikneming of inbezitneming van de woning, die ze hebben opgericht met toepassing van deze maatregel, moet om reden van het huwelijk of van het wettelijk samenwonen geen regularisatie van het genoten belastingvoordeel te worden verricht.

5.2.1.9. Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?

Deze maatregel geldt voor het volledige Belgische grondgebied, met inbegrip van de grote steden bedoeld in voormelde rubriek XXXVII.

5.2.2. De verkrijger bestemt de woning om te verhuren in het kader van het sociaal beleid

5.2.2.1. In welke omstandigheden is voldaan aan de voorwaarde van verhuur in het kader van het sociaal beleid?

De verkrijger verhuurt de heropgerichte woning, die hij aankocht of waarop hij een zakelijk recht vestigde, aan een sociaal verhuurkantoor of laat het door een sociaal verhuurkantoor verhuren in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat.

De minimumverhuurtermijn van minstens 15 jaar wordt, al naar gelang het geval, vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor afgesloten contract van hoofdhuur of van beheersmandaat.

Er gelden in dit geval geen andere grondvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld een minimale bewoonbare oppervlakte).

5.2.2.2. Wie kan 'verkrijger' zijn?

De verkrijger is diegene die de heropgerichte woning aankoopt of ten gunste van wie er een zakelijk recht op is gevestigd. De verkrijger zal de woning moeten verhuren in het kader van het sociaal beleid. In dit geval kan dit zowel een natuurlijke als een rechtspersoon zijn.

5.2.2.3. Hoelang moet deze voorwaarde vervuld zijn?

De voorwaarde inzake langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid moet minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijftiende jaar dat volgt op het jaar van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (artikel 1quater, § 5, van het koninklijk besluit nr. 20).

Die minimumverhuurtermijn wordt, al naar gelang het geval, vastgelegd in het met het sociaal verhuurkantoor afgesloten contract van hoofdhuur of van het beheersmandaat.

Voor de toepassing van artikel 1quater, § 3, tweede lid, 1°, b), is de datum van de eerste ingebruikneming of van eerste inbezitneming van de woning, het tijdstip waarop het contract van de hoofdhuur of van het beheersmandaat uitwerking heeft.

5.2.2.4. Wat gebeurt er indien binnen deze periode de voorwaarde niet langer vervuld is?

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor voormelde voorwaarde niet langer vervuld is, moet de verkrijger daarvan een verklaring indienen via een formulier. nr. 111/3B dat de administratie ter beschikking zal stellen, binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen.

Bovendien moet de verkrijger binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel (het verschil tussen het verlaagd btw-tarief en het normale btw-tarief) dat hij heeft genoten terugstorten aan de staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijftiende per jaar.

Bijgevolg moet het volledige belastingvoordeel terugbetaald worden (15/15) als de wijziging zich voordoet in het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming zelf én in het eerste volledige kalenderjaar volgend op de ingebruikneming. Doet de wijziging zich voor in het tweede jaar volgend op de ingebruikneming dan dient 14/15 te worden teruggestort, in het derde jaar volgend op de ingebruikneming 13/15 en zo verder.

Voorbeeld

Een vennootschap verkoopt een door zijn vennootschap heropgerichte woning aan een koper die beslist met een sociaal verhuurkantoor een contract van hoofdverhuur af te sluiten met uitwerkingsdatum 01.05.2021. In december 2022 zet de koper die overeenkomst reeds stop om die woning voortaan zelf als commerciële ruimte te gebruiken.

De koper genoot bij heroprichting van de woning een belastingvoordeel van 150.000 euro. Aangezien de voorwaarden van de tijdelijke maatregel aldus niet meer vervuld zijn, terwijl deze minstens vervuld moesten blijven tot 31 december van het vijftiende jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning (dus 31.12.2036) dient hij (verkrijger) bijgevolg het belastingvoordeel volledig terug te storten.

Had de koper bv. het contract van hoofdhuur beëindigd in 2023 dan diende hij 140.000 euro (zijnde 14/15) terug te storten.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de verkrijger of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht (bv. volledige vernieling van de gekocht heropgerichte woning door brand) dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

In geval van faillissement van het betrokken sociaal verhuurkantoor is de verkrijger niet gehouden het belastingvoordeel prorata temporis terug te storten voor de periode van niet verhuur wanneer hij de gekochte heropgerichte woning binnen een redelijke termijn opnieuw bestemt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid maar dan met een ander sociaal verhuurkantoor om bij voortduur aan het sociaal criterium te voldoen.

Er wordt ook aanvaard dat zowel de verkrijger als het sociaal verhuurkantoor het contract kunnen overdragen zonder dat dit een gedeeltelijke of volledige terugstorting van het belastingvoordeel tot gevolg heeft voor zover:

- de overdrager zijn rechten volledig overdraagt (eigendomsrecht, persoonlijk huurrecht, beheersmandaat);
- de overnemer wordt gesubrogeerd in al de verplichtingen van de overdrager;
- het sociaal verhuurkantoor zijn rechten overdraagt aan een ander sociaal verhuurkantoor;

- de privéwoning zonder onderbreking (ononderbroken hoofdhuur of ononderbroken beheersmandaat) gebruikt zal worden inzake huisvesting in het kader van sociaal beleid.

De leegstand van de woning door omstandigheden buiten de wil van de verhuurder vormt geen reden voor een terugstorting.

5.2.2.5. Geldt deze maatregel voor het ganse grondgebied?

Deze maatregel is van toepassing op het hele Belgische grondgebied, met inbegrip van de grote steden bedoeld in voormelde rubriek XXXVII.

5.3. Is het verlaagd tarief van toepassing op de volledige prijs?

Het verlaagd btw-tarief is niet van toepassing op het gedeelte van de prijs van de levering dat betrekking heeft op zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties.

Het gedeelte van de prijs dat betrekking heeft op het aanleggen van paden, perken, tuinen en afsluitingen, die samen met het bijhorend terrein met toepassing van btw worden verkocht, alsook de kosten voor de levering met plaatsing van een keuken (inbouwkasten en toestellen) waarvan de kosten zijn begrepen in de maatstaf van heffing van de levering, genieten het verlaagd btw-tarief.

5.4. Wat zijn de formaliteiten die moeten vervuld zijn opdat men de maatregel kan genieten?

De leverancier (verkoper) moet een verklaring (documentnr. 111-3) indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Een afschrift van deze verklaring moet overhandigd worden aan de verkrijger. De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning door de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig artikel 1quater.

De door de leverancier uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, alsook de overeenkomsten of authentieke akten, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen. De leverancier kan het uniek referentienummer eveneens vermelden.

Voorbeeld

Bouwpromotor Q heeft in de loop van 2018 een gebouw afgebroken en een appartementsgebouw opgericht. Een aantal appartementen zijn reeds verkocht met toepassing van het normale btw-tarief. Voor één appartement zoekt hij in het voorjaar van 2021 nog een koper.

Op 05.05.2021 sluit hij een verkoopovereenkomst met de heer D die heeft laten weten dat hij voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % (zie hoger).

De verkoper Q dient dezelfde dag een verklaring 111-3 in via de toepassing MyMinfin. Hij voegt de schriftelijke verklaring van koper D toe als bijlage.

Op 10.08.2021 wordt de authentieke akte verleden. In de akte wordt de verklaring van de koper en verkoper opgenomen en wordt verwezen naar het indienen van deze verklaring bij de FOD Financiën (vb. met vermelding van de datum en van het uniek referentienummer).

Met betrekking tot deze verkoop is voldaan aan de vormvereisten opdat de maatregel van toepassing kan zijn.

5.4.1. Wat moeten de partijen verklaren?

De verklaring, medeondertekend door de koper(s) van de woning, dient uitdrukkelijk te vermelden dat beide partijen voldoen aan de gestelde voorwaarden: de verkoper-bouwheer heeft afgebroken en heropgericht op hetzelfde perceel en de bestemming ervan door de koper voldoet aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zullen aldus verschillen al naargelang de heropgerichte woning door de koper(s) wordt bestemd voor eigen bewoning (eerste geval) of voor langdurende verhuur in het kader van het sociaal beleid (tweede geval).

In het voormelde eerste geval dient onder meer te worden uitdrukkelijk te worden verklaard dat de verkoper op hetzelfde perceel heeft afgebroken en heropgericht en dat de koper de heropgerichte woning als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16 januari 1989 zal gebruiken, waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en die een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², en dit gedurende minstens vijf jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd het afschrift van de omgevingsvergunning, van het (de) aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak van het gebouw en de heropbouw van de woning en van het compromis of de authentieke akte met betrekking tot de leveringen van die heropgerichte woningen en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van bepaalde zakelijke rechten op die woningen. Het volstaat echter het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) en het compromis of de authentieke akte ter beschikking te houden van de administratie.

In het voormelde tweede geval dient onder meer uitdrukkelijk te worden verklaard dat de verkoper op hetzelfde perceel heeft afgebroken en heropgericht en dat de koper de heropgerichte woning aan een sociaal verhuurkantoor zal verhuren of laten verhuren door een sociaal verhuurkantoor in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat en dit gedurende minstens 15 jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd het afschrift van de omgevingsvergunning, van het (de) aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak van het gebouw en de heropbouw van de woning en van het compromis of de authentieke akte met betrekking tot de leveringen van die heropgerichte woningen en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van bepaalde zakelijke rechten op die woningen. Het volstaat echter het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) en het compromis of de authentieke akte ter beschikking te houden van de administratie. Ook het contract van de hoofdhuur houdt u ter beschikking.

In beide gevallen dient de verkoper, behoudens in geval van verlegging van de heffing, een kopie van deze verklaring (bij voorkeur met vermelding van het uniek referentienummer als bewijs van indiening) te overhandigen aan zijn medecontractant(en), zijnde de verkrijger.

5.4.2. Op welke wijze moet de leverancier deze verklaring indienen?

De verkoper dient de verklaring bij voorkeur in via MyMinfin (inloggen, link, formulieren, identificatienummer 111, 111-3). Het bewijs van indiening met daarop het referentienummer dat kan vermeld worden op de facturen en dubbels ervan en in de overeenkomst of authentieke akte zal daarna beschikbaar zijn via de rubriek 'Mijn documenten'.

Indien de verkoper geen toegang heeft tot MyMinfin, kan hij uitzonderlijk het bevoegde kantoor verzoeken hem dit formulier per post of per mail toe te zenden.

In het geval meerdere personen gezamenlijk handelen als verkopers volstaat de indiening van de verklaring ervan door één van de verkopers (inloggen en indienen via MyMinfin geldt als ondertekening).

Indien er meerdere kopers zijn en deze zijn gehuwd of wettelijk samenwonenden en de partner verkrijgt eveneens eigendomsrechten, zal de verkoper bij het indienen van de elektronische verklaring een door één van hen ingevulde en ondertekende verklaring moeten bijvoegen als bijlage. Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient de verkoper bij de elektronische verklaring een verklaring bij te voegen welke door alle kopers wordt ondertekend.

Bij de verklaring moet hij een kopie van de omgevingsvergunning voegen. De kopie van het compromis of verkoopakte, alsook van het aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en naargelang het geval, de bouwplannen of het contract van de hoofdhuur of het beheersmandaat dient ter beschikking van de administratie te worden gehouden.

De papieren verklaring met bijlage dient per post te worden gestuurd naar:

- Voor woningen gelegen in Vlaanderen of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
FOD Financiën – Scanningscentrum – AAFISC kmo, Gaston Crommenlaan 66, PB 575, 9050 Gent (Ledeberg)
- Voor woningen gelegen in Wallonië of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
SPF Finances –Centre de Scanning–Avenue du Prince de Liège 133 –BP 575 -5100 Namur (Jambes).

5.4.3. Wanneer moet de leverancier deze verklaring indienen?

De leverancier moet vóórleer de btw opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 17, § 1 van het Btw-Wetboek of in geval van een verkoop op plan, vóór het tijdstip waarop het belastbaar feit zich voordoet overeenkomstig artikel 16, § 1, eerste lid van het Btw-Wetboek, een verklaring indienen medeondertekend door de koper van het gebouw.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de bouwheer waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

Voorbeeld

Een koppel ondertekent op 01.02.2020 een overeenkomst met een bouwpromotor voor de verkoop op plan van een heropgerichte woning in haar toekomstige staat van afwerking, gelegen in Erpe-Mere (dat

geen deel uitmaakt van de 32 centrumsteden). De bouwpromotor start in april 2020 met de afbraak van een gebouw en het bouwen van de woning en factureert hiervoor in 2020 reeds 2 schijven. In maart 2021 zal de derde schijf gefactureerd worden en de voorlopige oplevering is voorzien op 15.06.2021. Kan artikel 1quater, § 3, alsnog ingeroepen worden?

De btw geheven over de eerste 2 schijven is definitief onderworpen aan het normale btw-tarief. De btw verschuldigd vanaf 01.01.2021, dus op de derde schijf, kan evenwel het verlaagd btw-tarief genieten voor zover de gestelde sociale criteria worden vervuld. Om het verlaagd btw-tarief onmiddellijk toe te passen dient de bouwpromotor vóór de datum van opeisbaarheid van btw over de derde schijf (betaling voorschot, facturering de verklaring nr. 111-3 in te dienen (noot: de verklaring kan evenwel tijdig ingediend worden tot vóór het tijdstip van het belastbaar feit).

5.4.4. Waartoe dient de gezamenlijke verklaring?

De door de verkoper uitgereikte facturen en dubbels die hij bewaart, alsook de overeenkomsten of de authentieke akten met betrekking tot de leveringen van die heropgerichte woningen en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van bepaalde zakelijke rechten op die woningen, moeten op basis van de kopie van de verklaringen van de verkoper en koper melding maken van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen.

Behoudens samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet naleving van de voorwaarden ontlast de door de koper medeondertekende verklaring de verkoper van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing het verlaagd btw-tarief.

Administratieve toegeving

Aangezien het om technische redenen niet onmiddellijk mogelijk is het bewijs van indiening ter beschikking te stellen via MyMinfin 'Mijn documenten' volstaat het voor de koopovereenkomsten die worden gesloten tot uiterlijk 31.03.2021 de inhoud van de verklaring op te nemen op de factuur die de verkoper uitreikt. De inhoud van de verklaring dient dan niet te worden opgenomen in de overeenkomst of de authentieke akte.

Interne ref.: 137.880

Bijlage 1

Artikel 1quater van het koninklijk besluit nr. 20 inzake de btw-tarieven

(De tekst van KB nr. 20, artikel 1quater, werd vervangen en is van toepassing met ingang van 01.01.2021 tot 31.12.2022 (Art. 15, Programmawet 20.12.2020, B.S. 30.12.2020, pg. 96068))

§ 1. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor bewoning door de bouwheer-natuurlijke persoon en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, waarvoor de belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de handelingen hebben betrekking op een gebouw dat, na de uitvoering van de werken:
 - a) op het ogenblik van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming, als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten wordt gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben;
 - b) een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m²;
- 2° de bouwheer-natuurlijke persoon:
 - a) verstuurt vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, een verklaring aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde. Deze verklaring vermeldt dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten bedoeld is om als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten te worden gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², en is vergezeld van een afschrift van:
 - de omgevingsvergunning;
 - het (de) aannemingscontract(en);
 - b) overhandigt aan de dienstverrichter(s) een afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder a);
- 3° het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, doet zich voor uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning;
- 4° de door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder 2°, b), het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet-naleving van onderhavige bepaling,

ontlast de verklaring van de afnemer bedoeld in de bepaling onder 2°, a), de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Voor de toepassing van het tweede lid, 1°, a), wordt om te bepalen of de woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, geen rekening gehouden met:

- andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;
- een andere woning die hij bewoont als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning bedoeld in het tweede lid, 1°, a), is verkocht.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- 1° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- 2° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- 3° gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

Deze paragraaf is niet van toepassing op de handelingen van afbraak en heropbouw in één van de grote steden bedoeld in de rubriek XXXVII, tweede lid, 2°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit.

§ 2. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, waarvoor de belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de handelingen hebben betrekking op een gebouw dat, na de uitvoering van de werken, door de bouwheer als woning wordt verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor of dat als woning wordt verhuurd in het kader van een door de bouwheer aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat;
- 2° de bouwheer:
 - a) verstuurt vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, een verklaring aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde. Deze verklaring vermeldt dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten bedoeld is om gedurende een periode van ten minste vijftien jaar aan of door bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor te verhuren als woning en is vergezeld van een afschrift van:
 - de omgevingsvergunning;
 - het (de) aannemingscontract(en);

- b) overhandigt aan de dienstverrichter(s) een afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder a);
- 3° het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, doet zich voor uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning;
- 4° de door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder 2°, b), het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijke niet-naleving van onderhavige bepaling, ontlast de verklaring van de afnemer bedoeld in de bepaling onder 2°, a), de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- 1° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- 2° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- 3° gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

§ 3. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op de levering van woningen en het bijhorend terrein, alsook op de vestiging, overdracht of wederoverdracht van de zakelijke rechten in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek, op een woning en het bijhorend terrein, die niet overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek van de belasting zijn vrijgesteld, door de belastingplichtige die de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw heeft uitgevoerd van een woning gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, wanneer de op die handelingen verschuldigde belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig artikel 17, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de handeling bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op een woning die, na de levering:
 - a) hetzij op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten wordt gebruikt door de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m²;
 - b) hetzij door de verkrijger aan een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd of wordt verhuurd in het kader van een door de verkrijger aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat;

2° de leverancier:

- a) verstuurt vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 17, § 1, van het Wetboek, of, in geval van een verkoop op plan, vóór het tijdstip waarop het belastbaar feit zich voordoet overeenkomstig artikel 16, § 1, eerste lid, van het Wetboek, een verklaring aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde. Deze verklaring, medeondertekend door de verkrijger van het gebouw, vermeldt dat het gebouw dat de leverancier heeft laten afbreken en heroprichten en het voorwerp uitmaakt van een handeling bedoeld in het eerste lid, bedoeld is om hetzij, als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten te worden gebruikt door de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben waarbij die woning een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², hetzij om door de verkrijger aan een sociaal verhuurkantoor te worden verhuurd of te worden verhuurd in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat, en is vergezeld van een afschrift van:
- de omgevingsvergunning;
 - het (de) aannemingscontract(en) met betrekking tot de afbraak van het gebouw en de heropbouw van de woning;
 - het compromis of de authentieke akte met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde handeling;
- b) overhandigt een afschrift van de in de bepaling onder a) bedoelde verklaring aan zijn medecontractant(en);

3° de door de leverancier van de goederen uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart alsook de overeenkomsten of de authentieke akten met betrekking tot de handelingen bedoeld in het eerste lid, vermelden, op basis van het afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder 2°, b), het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet-naleving van onderhavige bepaling, ontlast de medeondertekening van de verkrijger van de verklaring bedoeld in de bepaling onder 2°, a), de leverancier van de goederen van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Voor de toepassing van het tweede lid, 1°, a), wordt om te bepalen of de woning de enige woning is die de verkrijger-natuurlijke persoon zelf betreft, geen rekening gehouden met:

- andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;
- een andere woning die hij betreft als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van ingebruikneming of inbezitneming van de woning bedoeld in het tweede lid, 1°, a), is verkocht.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op het gedeelte van de prijs van de levering dat betrekking heeft op zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties.

§ 4. De voorwaarden bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a), blijven vervuld gedurende een periode die ten vroegste eindigt op:

- 1° wat de afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning betreft, 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning door de bouwheer-natuurlijke persoon;
- 2° wat de levering van een woning en het bijhorend terrein en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van zakelijke rechten op een woning en het bijhorend terrein die niet zijn vrijgesteld van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek, betreft, 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning door de verkrijger-natuurlijke persoon.

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 1, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a), niet meer vervuld zijn:

- 1° maakt de bouwheer-natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon daar melding van in een verklaring die hij toestuurt aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen de termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen;
- 2° stort de bouwheer-natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon, binnen de termijn bedoeld in 1°, het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terug aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

De in het tweede lid, 2°, bedoelde terugstorting wordt niet uitgevoerd in geval van overlijden van de bouwheer-natuurlijke persoon of van de verkrijger-natuurlijke persoon of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 1, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a).

§ 5. De voorwaarden bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b), blijven vervuld gedurende een periode die ten vroegste eindigt op 31 december van het vijftiende jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning. Deze minimumverhuurtermijn wordt, al naargelang het geval, vastgelegd in de met het sociaal verhuurkantoor afgesloten verhuurovereenkomst of overeenkomst inzake het beheersmandaat.

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b), niet meer vervuld zijn:

- 1° maakt de bouwheer of de verkrijger daar melding van in een verklaring die hij toestuurt aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen de termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen;
- 2° stort de bouwheer of de verkrijger, binnen de termijn bedoeld in 1°, het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terug aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijftiende per jaar.

De in het tweede lid, 2°, bedoelde terugstorting wordt niet uitgevoerd bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat de bouwheer of de verkrijger definitief verhindert nog te voldoen aan de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b).

§ 6. Voor handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in de paragrafen 1 en 2, waarvoor overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek belasting opeisbaar is geworden vóór 1 januari 2021, is het verlaagd tarief van 6 pct. overeenkomstig de paragrafen 1 en 2 van toepassing op de handelingen waarvoor de belasting opeisbaar is vanaf die datum, op voorwaarde dat de verklaring bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, 2°, a), en paragraaf 2, tweede lid, 2°, a), uiterlijk op 31 maart 2021 wordt ingediend.

§ 7. Voor handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in paragrafen 1 en 2, waarvoor de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de bedoelde handelingen vanaf 1 juli 2022 bij de bevoegde instantie werd ingediend, is de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. beperkt tot 25 pct. van het totale bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die het verlaagd tarief van 6 pct. kunnen genieten overeenkomstig de paragrafen 1 en 2, behoudens tegenbewijs door de belastingplichtige dat het vóór 31 december 2022 gefactureerde bedrag overeenstemt met vóór die datum daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw.

§ 8. Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een eengezinswoning bepaald door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een appartement bepaald door de oppervlakten van alle privatieve in het tweede lid bedoelde woonvertrekken van het appartement samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkant van de gemeenschappelijke muren. De oppervlakte van gemeenschappelijke delen of ruimten, met inbegrip van plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde wordt niet in aanmerking genomen.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een wooneenheid die deel uitmaakt van een geïntegreerd vastgoedproject van gemeenschappelijk wonen bepaald door de oppervlakten van alle woonvertrekken van die wooneenheid samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkant van de gemeenschappelijke muren. De oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project, wordt ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project slechts in aanmerking genomen in evenredigheid met aan het aantal wooneenheden van het project.

Voor de toepassing van deze paragraaf worden als woonvertrekken beschouwd, de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes. Worden gelijkgesteld met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt de oppervlakte van de woonvertrekken bedoeld in het vierde lid maar in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter.

De Koning kan deze paragraaf wijzigen, aanvullen, vervangen of opheffen.

Bijlage 2

Memorie van toelichting bij de programmawet van 20.12.2020 (B.S. 30.12.2020)

Uittreksel

...

Hoofdstuk 2 – Belasting over toegevoegde waarde - Afbraak en heropbouw van gebouwen op het hele Belgische grondgebied

Art. 15

De coronacrisis heeft de Belgische economie midscheeps getroffen. Na de eerste golf die aanleiding gaf tot een tijdelijke lockdown, volgt nu ook een tweede golf waarbij opnieuw maatregelen nodig blijken die wederom een substantiële negatieve economische impact zullen hebben.

Om de economische gevolgen van de coronacrisis het hoofd te bieden, is het derhalve essentieel dat er niet alleen wordt ingezet op beschermende maatregelen die het economisch weefsel zo goed mogelijk vrijwaren, maar eveneens op stimulerende maatregelen die bijdragen tot een snel en krachtadig herstel.

In dat verband is gebleken dat de activiteiten van de bouwsector die aanvankelijk de eerste maanden van de crisis goed leek te doorstaan, ondertussen ook aanzienlijke moeilijkheden ondervindt. Er werd met name een substantiële omzetzaling vastgesteld en heel wat bedrijven in de sector geven aan op korte termijn jobs te zullen moeten schrappen.

Bovendien blijkt vooral ook dat de orderboekjes van de aannemers leeglopen en nieuwe opdrachten uitblijven zodat de bedrijven en de tewerkstelling in de sector alsmaar verder onder zware druk komen te staan.

Deze gezondheids crisis heeft eveneens een belangrijke impact op de burgers van dit land. Op een waardige manier wonen en beschikken over een woning die beantwoordt aan alle welzijnsvoorwaarden is een des te belangrijker uitdaging geworden voor een heel aantal van hen.

Tegen die achtergrond strekt deze maatregel ertoe om, enerzijds de bouwsector een belangrijke tijdelijke fiscale stimulus te geven en, anderzijds de toegang te vergemakkelijken voor de meest kwetsbare personen tot een kwaliteitsvolle woning door het territoriale toepassingsgebied van het verlaagd btw-tarief van 6 pct. voor afbraak en heropbouw van woningen, dat momenteel is beperkt tot 32 stedelijke gebieden, voor een periode van 2 jaar uit te breiden tot het hele Belgische grondgebied.

Bovendien wordt ook het materiële toepassingsgebied van de regeling verder uitgebreid door het verlaagd btw- tarief niet alleen van toepassing te maken op de aannemingswerken van afbraak en heropbouw, maar tevens op de leveringen van die nieuwe woningen en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van bepaalde zakelijke rechten op die woningen. Op die manier wordt ook een belangrijk segment van de markt, met name die projecten gerealiseerd door bouwpromotoren bestemd voor de verkoop en die tot op heden van de toepassing van het verlaagde btw-tarief uitgesloten waren binnen het toepassingsgebied van de tarifaire gunstregeling gebracht. Op die manier wordt ook de kracht en dus de effectiviteit van de fiscale stimulus voor de economische heropleving van de sector evenredig vergroot.

Daarnaast streeft deze maatregel, in het licht van de Europese rechtsgrondslag van de maatregel, ook een belangrijke sociale doelstelling na aangezien de handelingen waarvoor de tarifaire gunstregeling geldt, zich moeten inschrijven in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting (cf. categorie 10 van de bijlage III van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde).

Om die reden worden de drie toepassingsgevallen die onderdeel vormen van de tarifaire gunstregeling elk gekoppeld aan één of meer grondvoorwaarden met een sociale inslag, zodat niet om het even wie de tarifaire gunstregeling kan genieten, maar alleen doelgroepen die werden bepaald aan de hand van afbakeningscriteria van sociale aard. Het gaat dan onder meer, al naargelang het geval, om een maximale oppervlaktevereiste van de woning, het feit dat het gaat om de enige en hoofdzakelijk eigen woning of het feit dat de woning wordt aangewend voor langdurige verhuur aan of via een sociaal verhuurkantoor.

Door te focussen op de afbraak en heropbouw zal de maatregel tot slot eveneens een positieve ecologische impact hebben.

Een gedeelte van het woonpatrimonium in België is immers dermate verouderd dat een beperkte renovatie niet altijd een realistische optie meer is om die panden op het vereist niveau te brengen om te voldoen aan de vigerende normen van energieprestatie en -efficiëntie. Bovendien wordt op die manier ook de reconversie gestimuleerd van in onbruik geraakte en vaak verloederde gebouwen zoals industriële gebouwen, winkels e.d. tot hoogwaardige woningen, wat met name in reeds verstedelijkte gebieden kan bijdragen tot een verdere verdichting van het woonpatrimonium.

Deze maatregel kan in dat kader een bijdrage leveren om dat segment van het woonpatrimonium versneld te vernieuwen, waarbij verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de meest recente normen inzake energieprestatie en -efficiëntie.

De maatregel draagt derhalve bij tot het bereiken van de milieudoelstellingen waartoe België zich op Europees niveau heeft geëngageerd. Op die manier wordt uitvoering gegeven aan de krijtlijnen die werden vastgelegd in het Nationale Energie- en Klimaatplan (NEKP) 2021- 2030 voor de transitie naar een duurzaam, betrouwbaar en betaalbaar energiesysteem, volgens de vijf dimensies van de Europese Energie-Unie en in lijn met de doelstellingen die voor 2030 zijn vastgelegd. De maatregel draagt met name bij aan de tenuitvoerlegging van de federale bijdrage aan het NEKP op het vlak van decarbonisatie en energie-efficiëntie.

Toelichting van de maatregel

Zoals vermeld in de aanhef is de maatregel gedeeltelijk (met name het eerste van drie toepassingsgevallen van de tarifaire gunstregeling) geïnspireerd op de maatregel die is opgenomen in rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven (hierna "rubriek XXXVII"). Om tegemoet te komen aan de noodzaak om die maatregel bij een ruimere geografische toepassing materieel strakker af te lijnen in het kader van in het sociaal beleid verstrekte huisvesting, wordt de toepassing van die maatregel gekoppeld aan een aantal voorwaarden met sociale inslag. Om die reden zal die maatregel met een beperktere materiële draagwijdte enkel van toepassing zijn buiten de steden bedoeld in de voormelde rubriek XXXVII, waarbij voortduur de regeling zoals opgenomen in die rubriek zal blijven gelden.

Daarnaast werden evenwel eveneens twee nieuwe situaties opgenomen die een tarifaire gunstregeling kunnen genieten. Die gevallen vallen buiten het materiële toepassingsgebied van de voormelde rubriek

XXXVII en zullen dan ook, in tegenstelling tot het eerste geval, wel van toepassing zijn over het hele Belgische grondgebied, met inbegrip van de steden bedoeld in die rubriek.

Aangezien het gaat om een tijdelijke maatregel voor de jaren 2021 en 2022, maakt deze maatregel het voorwerp uit van artikel 1quater van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven (hierna "koninklijk besluit nr. 20"), dat de bestaande bepaling waarvan het geldigheidsduur verstreken, vervangt (het betrof inderdaad een tijdelijke maatregel die van kracht was tot 31 december 2010).

Artikel 1quater, paragraaf 1, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 maakt aldus het verlaagd tarief van 6 pct. in de eerste plaats mogelijk voor de werken in onroerende staat en voor de andere verrichtingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 betreffende de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van één of meerdere woning(en) die beide op hetzelfde kadastraal perceel gelegen zijn en waarvoor de belasting opeisbaar is geworden tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Het betreft dus dezelfde handelingen als die welke momenteel worden beoogd in voormelde rubriek XXXVII die van toepassing is op de woningen gelegen in één van de steden bedoeld in het tweede lid, 2°, van die rubriek. De nieuwe tijdelijke maatregel is niet van toepassing op de handelingen van afbraak en wederopbouw in die steden zodat aldaar de bepalingen van de voormelde rubriek blijven gelden. Daardoor zullen de werken van afbraak en heropbouw in die gebieden verder het verlaagd btw-tarief van 6 pct. kunnen genieten, zonder dat daarbij rekening moet worden gehouden met de aanvullende voorwaarden van sociale aard die in de tijdelijke maatregel zijn opgenomen.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan vijf cumulatieve voorwaarden.

De eerste en de tweede voorwaarde vereisen dat de bedoelde handelingen betrekking moeten hebben op een gebouw dat, na de uitvoering van de werken van sloop en heropbouw:

- op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming, als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten (hierna "de bijzondere wet van 16 januari 1989") wordt gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en
- een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m².

Deze voorwaarden vormen een aanzienlijke verstrenging in vergelijking met de voorwaarde opgenomen onder rubriek XXXVII, tweede lid, 1°, om de maatregel meer te doen aansluiten bij de in het kader van het sociale beleid verstrekte huisvesting.

De voorwaarden impliceren niet dat het gesloopte gebouw zelf op zich een woning is, maar wel dat dit ten minste een "gebouw" betreft in de zin van artikel 1, § 9, 1°, van het Btw-Wetboek, met een significante omvang, desgevallend in verhouding tot de opgerichte woning(en). Zo is de tarifaire gunstregeling van rubriek XXXVII al toegepast op de afbraak van een boerderij of een industriële opslagruimte gevolgd door de daarmee gepaarde gaande heropbouw van een woning, met toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. op grond van de voormelde rubriek XXXVII zowel voor de afbraak- als heroprichtingswerken.

De sloop van het gebouw moet in principe volledig zijn in die zin dat het betrekking moet hebben op een volledig gebouw (woonhuis, loods, kantoorgebouw, ...). Anderzijds wordt een ingrijpende verbouwing van een oud gebouw waarbij de werken ingevolge afbraak niet op een relevante wijze steunen op oude

dragende muren en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gebouw, derwijze dat de werken niet in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij renovatie (rubrieken XXXI en XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20), voor de toepassing van deze regeling wel gelijkgesteld met de afbraak en heropbouw van een gebouw.

De afbraak van een gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning vereist evenmin dat beide op exact dezelfde plaats gelegen zijn: het is voldoende dat beide zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden.

Het concept "eigen woning" opgenomen in de eerste voorwaarde is het concept dat wordt bedoeld artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989. Het betreft aldus in essentie de woning die de betrokkene als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft ofwel niet zelf betreft om beroepsredenen, om redenen van sociale aard, omwille van wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken of omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwwerkzaamheden die het de belastingplichtige niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.

Overeenkomstig artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 omvat dit begrip niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit van de eigenaar, bezitter, erfpachter,... of van één van zijn gezinsleden.

Het feit dat de woning bovendien hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, groter moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Wanneer een woning na heropbouw aldus voor meer dan 50 pct. voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en heropbouw volledig uitgesloten. Anderzijds, wanneer een woning na heropbouw voor minder dan 50 pct. voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en heropbouw mogelijk voor het geheel van die werken, met inbegrip van de werken die betrekking hebben op het gedeelte van de woning die voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt.

Het is bovendien vereist dat de eigen woning in hoofde van de bouwheer tevens zijn enige woning is.

Om te bepalen of de woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt als woning en waarop de bouwheer-natuurlijke persoon geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken (cf. artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw- Wetboek). Indien de echtgeno(o)t(e) of de partner van de bouwheer-natuurlijke persoon mee eigendomsrechten verkrijgt ten aanzien van de woning, worden zij als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Verder worden zowel de in België als in het buitenland gelegen goederen in aanmerking genomen.

Anderzijds wordt er geen rekening gehouden met:

- andere woningen waarvan de bouwheer-natuurlijke persoon, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;

- een andere woning die hij betreft als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning bedoeld in het tweede lid, 1^o, a), is verkocht.

Om te beoordelen of de woning de enige en eigen woning uitmaakt, moet men zich plaatsen op het ogenblik van de eerste inbezitneming of de eerste ingebruikneming van de woning, met dien verstande dat overeenkomstig artikel 1quater, § 4, nieuw, die voorwaarde wel gedurende minimaal vijf jaar vervuld moet blijven.

Voorzieningen voor collectieve huisvesting met inbegrip van verschillende diensten die door een derde partij worden beheerd, (zoals bejaardentehuizen of kostscholen) die niet onder de voormelde rubriek XXXVII vallen, vallen evenmin onder deze maatregel.

De tweede voorwaarde legt een maximale totale bewoonbare oppervlakte op met betrekking tot de woning na uitvoering van de werken. Om het voordeel van de maatregel te beperken tot de kleine en middelgrote woningen, mag die oppervlakte 200 m² niet overschrijden, ongeacht het type van woning (viergevelwoning, rijhuis, appartement of wooneenheid in een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen).

Net zoals de eerste voorwaarde moet deze voorwaarde overeenkomstig artikel 1quater, § 4, nieuw, gedurende minstens vijf jaar vervuld blijven.

Artikel 1quater, § 8, nieuw, legt de nadere regels vast voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte voor de toepassing van die voorwaarde.

Voor de berekeningswijze wordt aangesloten bij de gegevens die door de architect reeds verplicht moesten worden opgegeven in het "aangifteformulier met betrekking tot de statistiek van de bouwvergunningen" (model 1) dat is bestemd voor de Algemene directie Statistiek en Economische Informatie (nu: Statbel) van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Eén gewest is recent overgeschakeld op een vereenvoudigde digitale procedure. De verplichting om het formulier in te dienen is opgenomen in het koninklijk besluit van 3 december 1962 waarbij een maandelijkse statistiek van de bouwvergunningen, alsmede van de in de loop der maand begonnen gebouwen en voltooide gebouwen wordt voorgeschreven.

In dat formulier moet onder meer de bewoonbare oppervlakte van gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting worden opgegeven. Door aan te sluiten bij een gekende methodologie worden de administratieve lasten bij de berekening van de bewoonbare oppervlakte en de controle en de opvolging ervan beperkt.

Paragraaf 8 maakt aldus een onderscheid tussen drie situaties om rekening te houden met de specifieke kenmerken van elke situatie, met name die van een gezinswoning, een appartement (met privative en gemeenschappelijke ruimten) en een wooneenheid die deel uitmaakt van een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen (met ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik en ruimtes voor privégebruik).

Als uitgangspunt geldt in alle gevallen dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voor de toepassing van die bepaling worden als woonvertrekken beschouwd, de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes. Worden gelijkgesteld met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt de oppervlakte van de woonvertrekken bedoeld in het vierde lid maar in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van 4 m² en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter.

Verder gelden de volgende specifieke aanvullende regels:

- bij appartementen wordt enkel de oppervlakte van de privatieve ruimten in aanmerking genomen en niet de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten zoals plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde;
- bij wooneenheden die deel uitmaken van een geïntegreerd vastgoedproject, wordt de oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project (zoals bv. de keuken of de woonkamer in het kader van een co-housing project), ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project slechts in aanmerking genomen in evenredigheid met het aantal wooneenheden van het project. Bij een co-housing project met 6 wooneenheden, zal de oppervlakte van de keuken die gemeenschappelijk wordt gebruikt aldus ten belope van 1/6 van de totale oppervlakte ervan in aanmerking worden genomen voor de bepaling van de totale bewoonbare oppervlakte van elke individuele wooneenheid in het project.

De derde voorwaarde, van formele aard, bestaat in de overhandiging door de bouwheer-natuurlijke persoon, vooraleer de belasting opeisbaar wordt, van een verklaring aan de administratie verstuurd naar het elektronische adres dat door de Minister van Financiën of zijn gemachtigde is aangeduid die de volgende inlichtingen of documenten bevat:

- een uitdrukkelijke vermelding van het feit dat het gebouw, na uitvoering van de werken, als enige woning en hoofdzakelijk, als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16 januari 1989 zal worden gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m²;
- een afschrift van de omgevingsvergunning;
- een afschrift van het (de) aannemingscontract(en);

Een afschrift van deze verklaring moet bovendien aan de betrokken dienstverlener(s) worden overhandigd.

De vierde voorwaarde vereist dat het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt zich voordoet uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning. Die regel strekt ertoe, net zoals bij de voormelde rubriek XXXVII, om de omvang van bedoelde handelingen te beperken om te voorkomen dat het verlaagd tarief ook van toepassing is op afwerkingswerkzaamheden die worden uitgevoerd geruime tijd na de ingebruikneming van het gebouw. Die voorwaarde wordt behouden in het kader van deze tijdelijk maatregel om die ook op dit punt af te stemmen op degene opgenomen in rubriek XXXVII.

De vijfde voorwaarde, net zoals de derde voorwaarde van formele aard, heeft tot slot betrekking op de vermeldingen die de facturen moeten bevatten met betrekking tot de bedoelde handelingen. Die facturen moeten met name de verschillende elementen vaststellen die de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. rechtvaardigen.

Zoals het geval is bij de rubriek XXXVII, voorziet de maatregel erin dat de dienstverrichter kan ontlast worden van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing van het verlaagd tarief in het

geval waarin hij beschikt, behoudens samenspanning tussen de partijen, over een afschrift van de voormelde verklaring van de bouwheer, in het bijzonder wat de toepassing van de eerste twee voormelde voorwaarden betreft.

De maatregel voorziet bovendien, zoals dat het geval is in de rubriek XXXVII, dat bepaalde handelingen van de tarifaire gunstregeling zijn uitgesloten. Het betreft:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

Artikel 1quater, § 2, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet een tweede belangrijke uitbreiding van de huidige maatregel bedoeld in de voormelde rubriek XXXVII. Onderhavige tijdelijke maatregel is namelijk eveneens van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3^o tot 6^o, van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, waarvoor de belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Deze maatregel heeft dus betrekking op bouwheren, natuurlijke of rechtspersonen, die na de uitvoering van de werken, de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of laten verhuren door een sociaal verhuurkantoor in het kader van een aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat.

De formele toepassingsvoorwaarden zijn mutatis mutandis dezelfde als voor paragraaf 1.

In tegenstelling tot de maatregel opgenomen in paragraaf 1, is deze maatregel wel van toepassing op het hele Belgische grondgebied, met inbegrip van de grote steden bedoeld in rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20.

Artikel 1quater, § 3, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet tot slot een derde belangrijke uitbreiding van de huidige tarifaire gunstmaatregel voor afbraak en heropbouw bedoeld in de voormelde rubriek XXXVII. Onderhavige tijdelijke maatregel is namelijk eveneens van toepassing op de levering van woningen en het bijhorend terrein, evenals op de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten bedoeld in artikel 9, tweede lid, 2^o, van het Wetboek, die betrekking hebben op een woning en het bijhorend terrein en die niet vrijgesteld zijn van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1^o, van het Wetboek, na de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw.

Deze maatregel heeft dus in het bijzonder betrekking op de vastgoedpromotoren die investeren in de aankoop van bebouwde percelen met de bedoeling er nieuwe woningen op te richten hetzij in de vorm van huizen, hetzij in de vorm van appartementen. Het is immers gebleken dat een aanzienlijk aantal vastgoedprojecten die de afbraak en heropbouw van een gebouw tot voorwerp hebben hun oorsprong vinden in dat soort initiatieven van ondernemers. Zoals in de tekst is vermeld, heeft de maatregel alleen betrekking op projecten die worden uitgevoerd, vanaf de afbraak van het gebouw tot de levering van de woning, door dezelfde belastingplichtige. Deze maatregel heeft dus geen betrekking op de werken in onroerende staat die worden uitgevoerd voor die promotoren, maar wel betrekking op de daaropvolgende levering van de woning aan een particulier met de bedoeling dat hij die:

- ofwel zelf als enige en hoofdzakelijk als eigen woning (rekening houdend met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200 m²) zal gebruiken;
- ofwel voor een lange termijn verhuurt aan of door bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor.

Het tijdelijk karakter van de maatregel impliceert in dit geval dat de opeisbaarheid van de belasting op die leveringen zich moet voordoen tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

Voor dergelijke handelingen geldt momenteel geen verlaagd tarief op grond van de voormelde rubriek XXXVII. Om die reden zal deze maatregel voor zijn toepassingsduur ook van toepassing zijn in de in rubriek XXXVII, tweede lid, 2^o, bedoelde steden, en dat in tegenstelling tot de maatregel opgenomen in paragraaf 1 van artikel 1quater, nieuw.

De formele toepassingsvoorwaarden van het verlaagde tarief van 6 pct. opgenomen in paragraaf 1 van artikel 1quater, nieuw, zijn mutatis mutandis van toepassing, onder voorbehoud van de volgende aanpassingen die noodzakelijk zijn in het licht van de aard van de handelingen:

- de verklaring ingediend door de leverancier (bouwpromotor) moet mede worden ondertekend door de koper van het goed (of de verkrijger van het zakelijk recht op dat goed) om een eventuele ontlasting van aansprakelijkheid mogelijk te maken van de leverancier in geval de koper van het goed of de verkrijger van het zakelijke recht op dat goed hetzij de voorwaarde niet of niet meer in acht neemt dat de woning als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16 januari 1989 wordt gebruikt door de persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², hetzij de voorwaarde niet of niet meer in acht neemt dat het goed moet worden verhuurd aan of door bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor;
- die verklaring moet niet alleen de informatie bevatten bedoeld in paragraaf 1 en vergezeld gaan van de documenten bedoeld in die paragraaf, maar ook vergezeld gaan van het compromis of de authentieke akte die op de bedoelde handeling betrekking heeft.

De uitbreiding van het toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 6 pct. zal er meteen ook voor zorgen dat er een oplossing wordt geboden voor tal van projecten met betrekking tot nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen, al dan niet intergenerationeel (in het bijzonder co-housing) die niet voldeden aan de strikte voorwaarden opgenomen in rubriek XXXVII.

Dergelijke projecten gerealiseerd ingevolge afbraak en heropbouw kunnen immers maar onder die regeling bedoeld in rubriek XXXVII vallen (en dus onder de regeling van paragraaf 1 van artikel 1quater, nieuw) voor zover alle bewoners van deze wooneenheden als initiatiefnemers van het project (bouwheren) kunnen worden beschouwd en dat er na de start van de betreffende werkzaamheden geen vastgoedoverdracht tussen de verschillende partijen van het project plaatsvindt. Nu ook de leveringen van woningen met het bijhorend terrein na afbraak en wederopbouw aan het verlaagd tarief van 6 pct. mogelijk worden, zal de levering van dergelijke woningen door de vastgoedpromotor (of door de oorspronkelijke initiatiefnemers aan latere instappers) ook aan 6 pct. mogelijk zijn.

Artikel 1quater, § 4 nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 vereist dat de woningen bedoeld in paragraaf 1 en paragraaf 3 gedurende een bepaalde periode (van minstens 5 jaar):

- zullen worden gebruikt als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 door respectievelijk de bouwheer-natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijk persoon, die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben;

- een bewoonbare oppervlakte zullen hebben die 200 m² niet overschrijdt (in de gevallen bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a)).

Wat de werken van afbraak en heropbouw betreft bedoeld in paragraaf 1 van artikel 1quater, nieuw, loopt de periode af op 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van het gebouw door de bouwheer- natuurlijke persoon.

Wat de levering van een woning en het bijhorend terrein en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van zakelijke rechten op een woning en het bijhorend terrein die niet zijn vrijgesteld van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek, betreft, loopt die periode af op 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van het gebouw door de verkrijger-natuurlijke persoon.

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde voorwaarden niet langer vervuld is, moet de bouwheer- natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon daarvan een verklaring toesturen aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen een termijn van drie maanden (aangepaste termijn na advies nr. 68.243 van 10 november 2020 van de Raad van State) vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen. Bovendien moet hij binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de bouwheer- natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden. Dat zou bijvoorbeeld ook kunnen gaan om een geval waarin naar behoren wordt verantwoord dat de woning definitief en onherroepelijk werd vernietigd door omstandigheden buiten de wil van de betrokkene.

Er wordt niet ingegaan op de suggestie van de Raad van State in zijn advies nr. 68.243 van 10 november 2020 om desgevallend de termijn specifiek te verlengen bij "acute familiale situaties". In plaats daarvan wordt de termijn van één maand op algemene wijze verlengd tot drie maanden om de betrokkenen, in het bijzonder bij "acute familiale situaties" in staat te stellen binnen een redelijke termijn aan deze verplichting te voldoen.

Artikel 1quater, § 5, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20, vereist tot slot dat de voorwaarden bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b), moeten vervuld blijven gedurende een periode die ten vroegste eindigt op 31 december van het vijftiende jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning. Deze minimumverhuurtermijn wordt, al naargelang het geval, vastgelegd in de met het sociaal verhuurkantoor afgesloten verhuurovereenkomst of in de overeenkomst inzake het beheersmandaat.

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b), niet meer vervuld zijn, moet de bouwheer of de verkrijger daarvan een verklaring toesturen aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen de termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen. Bovendien moet hij het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten binnen dezelfde termijn aan de Staat terugstorten voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijftiende per jaar. Ook in dit geval is een uitzondering op die laatste verplichting voorzien ingeval van een behoorlijk verantwoord geval van overmacht.

Artikel 1quater, § 6, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet in een specifieke bepaling met betrekking tot de afgifte van de verklaring aan de administratie door de bouwheer- natuurlijke persoon bedoeld in paragraaf 1 en de bouwheer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) bedoeld in paragraaf 2.

Vermits het enige toepassingscriterium in de tijd de opeisbaarheid is van de belasting tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022, vallen ook die vastgoedprojecten die al een aanvang hebben genomen voor 1 januari 2021 maar waarvoor na die datum nog belasting opeisbaar wordt binnen het toepassingsgebied van de maatregel, uiteraard op voorwaarde dat zij beantwoorden aan de andere voorwaarden opgenomen in de paragrafen 1 of 2.

Voor die lopende projecten wordt daarom voorzien dat de voormelde vereiste verklaring nog kan worden ingediend bij de administratie tot 31 maart 2021, om te voorkomen dat die projecten op louter formele gronden uit de regeling zouden moeten worden gesloten.

Artikel 1quater, § 7, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet een aanvullende maatregel die ertoe strekt om rechtsmisbruik bij de toepassing van de regeling te voorkomen. In de mate dat de regels inzake de opeisbaarheid van de belasting, in het bijzonder krachtens artikel 22bis, § 1, van het Wetboek, steunen op de datum van de factuur, zouden sommige operatoren immers geneigd kunnen zijn, met toestemming van de bouwheer, om juist voor het uitdoven van de maatregel over te gaan tot een overdreven vooruitfacturering van hun diensten die op een exorbitante wijze de daadwerkelijk verrichte diensten gedurende die periode zou overschrijden.

Om het risico van misbruiken tegen te gaan, voorziet artikel 1quater, § 7, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 derhalve dat voor de projecten die voor de maatregel in aanmerking komen overeenkomstig de paragrafen 1 en 2 en waarvoor de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de bevoegde instantie werd ingediend vanaf 1 juli 2022, de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. beperkt is tot 25 pct. van totaal bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct., behoudens tegenbewijs door de belastingplichtige dat het voor 31 december 2022 gefactureerde bedrag overeenstemt met de vóór die datum daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw.

De datum van 1 juli 2022 houdt rekening met de veelal lange termijn die verloopt tussen de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning en de effectieve aanvang van de werken. De beperking tot 25 pct. vormt in combinatie met de voormelde datum derhalve een evenwichtige benadering, die steunt op administratieve richtlijnen die reeds in het verleden zonder problemen werden gehanteerd. De belastingplichtige heeft evenwel de mogelijkheid om vóór 31 december 2022 een hoger bedrag dan 25 pct. van de werken te factureren wanneer hij kan aantonen dat dat bedrag wordt verantwoord door werken van afbraak en wederopbouw die vóór die datum daadwerkelijk werden voltooid.