

# *Afbraak en heropbouw (6% btw)*

# *Tijdelijke uitbreiding*

Webinar Tiberghien

Datum: 26 november 2020

Auteurs:

- ▶ Stein De Maeijer – Counsel Tiberghien
- ▶ Stijn Vastmans – Partner Tiberghien

# *AFBRAAK EN HEROPBOUW*

## **Overzicht**

---

### **1. Inleiding**

### **2. Tijdelijke uitbreiding 6% tarief**

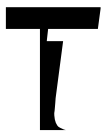
3.1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon

3.2. Verhuur aan of via sociaal verhuurkantoor (SVK)

3.3. Verkopen

### **3. Aandachtspunten**

### **4. Conclusie**



T

*Inleiding*

T

## Huidige regeling

---

- Rubriek XXXVII van tabel A bij K.B. nr. 20 (6%)
- Maatregel om verkrotting en leegstand in stedelijke gebieden te bestrijden
- **Voorwaarden**
  - Werken in onroerende staat (= aannemingsdiensten)
  - Hoofdzakelijk bestemd als privéwoning (na uitvoering van de werken)
  - Gelegen in één van de 32 centrumsteden
  - Formaliteiten (voorafgaande verklaring / factuurvermelding)
  - Btw opeisbaar uiterlijk 31 december van het jaar van eerste ingebruikneming
- **Discussiepunten**
  - In principe volledige afbraak vereist
  - Eenheid van opzet (afbraak + heropbouw) en concept 'bouwheer' (co-housing)
  - Kadastrale indeling
  - Herkwalificatie tot verkoop van nieuwbouw (cf. beslissing E.T. 120.125)

## Historiek en voorbehoud

---

- **Historiek**

- Tijdelijke uitbreiding in 2009 en 2010
- 01.01.2011 tot heden: opnieuw beperkt tot 32 centrumsteden
- 2021-2022: tijdelijke uitbreiding + materiële uitbreiding (ook voor verkopen)

- **Disclaimer**

- Teksten in finale plooi maar aanpassingen nog mogelijk
- Bijkomende verduidelijking door de btw-administratie
- Ieder project dient *ad hoc* beoordeeld te worden

T

*Tijdelijke  
uitbreiding*

T

# *AFBRAAK EN HEROPBOUW*

## **Nieuwe regeling - Algemeen**

---

- Territoriale uitbreiding = tijdelijke maatregel, opeisbaarheid btw 2021 – 2022
  - 3 verschillende maatregelen:
    - Maatregel voor bouwheer-natuurlijke persoon
    - Maatregel voor sociale woningen (verhuurd aan of via SVK)
    - Maatregel voor verkoop van nieuwbouw woningen na afbraak (al dan niet op plan)
  - Gekoppeld aan sociale voorwaarden inclusief correctiemechanisme wanneer deze voorwaarden niet vervuld blijven
  - Huidige regeling in stedelijke gebieden blijft behouden
  - Gelijkstelling ‘vernieuwbouw’ met afbraak en heropbouw
-

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon

---

- Territoriale uitbreiding huidige regeling / opeisbaarheid 2021 - 2022
- Bijkomende **sociale voorwaarden**:
  - Bouwheer is **natuurlijke persoon** die er zonder uitstel zijn **domicilie** neemt
  - **Enige woning** die hoofdzakelijk als **eigen woning** wordt gebruikt
  - Maximum bewoonbare oppervlakte van **200 m<sup>2</sup>**
  - **Formaliteiten**
    - Verklaring door bouwheer bij btw-controle – kopie aan aannemer
    - Indiening voor tijdstip opeisbaarheid = eerste factuur
    - Bijlagen: omgevingsvergunning, aannemingsovereenkomst
    - Factuurvermelding met verwijzing naar verklaring
    - **Ontslag aansprakelijkheid aannemer**



# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon

---

- **Enige woning** die hoofdzakelijk als **eigen woning** wordt gebruikt
  - Beoordeling op tijdstip van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming
  - **Enige woning**
    - Geen mede-eigendom of zakelijke rechten m.b.t. andere woning (≠ concept voor 6% Reg.B)
    - Uitzonderingen:
      - Mede-eigendom, naakte eigendom of vruchtgebruik verworven door erfopvolging
      - Vorige eigen woning (domicilie): verkoop uiterlijk 31 december van het jaar na eerste ingebruikneming of inbezitneming (opletten met tweede verblijven in binnen- of buitenland)
    - Echtgenoten/partners met gedeelde eigendom = één geheel
  - Die hoofdzakelijk als **eigen woning** wordt gebruikt
    - Concept uit bijzondere financieringswet
    - Hoofdzakelijk als eigen woning
      - > 50% professioneel gebruik: 21% op totaliteit van de werken
      - < 50% professioneel gebruik: 6% op totaliteit van de werken

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon

---

- Maximum bewoonbare oppervlakte van **200 m<sup>2</sup>**



### Gezinswoning

Totaal van de bewoonbare oppervlakte van alle woonvertrekken\*.



### Appartement

Totaal van de bewoonbare oppervlakte van alle woonvertrekken\*.

Enkel privatieve ruimten.



### Co-housing

Totaal van de bewoonbare oppervlakte van alle woonvertrekken\*.

Oppervlakte van woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik wordt pro rata toegerekend.

#### \*Woonvertrekken:

- Link met info in omgevingsvergunning
- Leefruimtes, zoals keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten,... + alle ruimtes voor de uitoefening van een economische activiteit.

## 1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon

---

- **Correctiemechanisme**

- Indien voorwaarden niet vervuld blijven tot 31 december van 5de jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming (uitzondering voor overlijden of overmacht)
- Terugstorting genoten voordeel *a rato* van  $X/5^{\text{de}}$ 
  - Melding aan btw-controle binnen 3 maand vanaf datum wijziging
  - Terugbetaling binnen dezelfde termijn

# *AFBRAAK EN HEROPBOUW*

## **1. Uitbreiding voor bouwheer-natuurlijke persoon**

---

- **Overgangsregeling** voor lopende en nog te starten projecten:
  - Lopende projecten (btw reeds vóór 1 januari 2021 opeisbaar geworden): voor facturen vanaf 1/1/2021 indiening verklaring uiterlijk 31 maart 2021!
  - Nog te starten projecten (indiening omgevingsvergunning na 30 juni 2022): voordeel beperkt tot 25% van het totale bedrag van de in de aanvraag voor omgevingsvergunning vermelde werken (anti-misbruikmaatregel)
    - Tegenbewijs: overeenstemming met daadwerkelijke handelingen

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## Vergelijking stedelijke en niet-stedelijke gebieden

---

Stedelijke gebieden	Niet-stedelijke gebieden
Natuurlijke personen en rechtspersonen	Enkel natuurlijke personen
Ook voor investeerders (verhuur)	Niet voor investeerders
Ongeacht aantal woningen van bouwheer	Enkel voor enige en eigen woning
Ongeacht oppervlakte	Maximum 200 m <sup>2</sup>
Formaliteiten	Formaliteiten
Geen correctiemechanisme (cf. bestemming)	Correctiemechanisme

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 2. Verhuur aan of via sociaal verhuurkantoor (SVK)

---

- Afbraak en heropbouw van een woning bestemd voor langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid / opeisbaarheid 2021 - 2022
  - **Voorwaarden:**
    - Na uitvoering van de werken: verhuur aan een SVK of via beheersmandaat
    - Geen andere beperkingen
    - Gedurende een periode van ten minste 15 jaar
    - voorafgaande verklaring + factuurvermelding: moet bestemming vermelden
  - Mogelijkheid voor investeerders
  - **Correctiemechanisme** van 15 jaar (uitzondering voor overmacht)
    - Volgend op jaar van eerste ingebruikneming, a rato van  $x/15$
    - 3 maand termijn vanaf wijziging voor melding/rechtzetting
-

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 3. Verkopen

---

- Verkoop of vestiging zakelijk recht van een door afbraak en heropbouw gerealiseerde woning + bijhorend terrein / opeisbaarheid 2021 - 2022
  - Bijkomende **sociale voorwaarden**:
    - Koper is **natuurlijke persoon** die er zonder uitstel zijn **domicilie** neemt
    - Woning is de **enige** en **eigen woning** voor de koper
    - Maximum bewoonbare oppervlakte van **200 m<sup>2</sup>**
  - Ook voor verkoop of vestiging zakelijk recht woning na afbraak/heropbouw bestemd voor verhuur/beheersmandaat via **sociaal verhuurkantoor**
    - geen bijkomende beperkingen – ook voor investeerders
  - Zelfde voorwaarden voor het ganse grondgebied
    - Ook voor verkopen in stedelijke gebieden
-

## **3. Verkopen**

---

- **Formaliteiten**

- Verklaring door promotor, medeondertekend door de koper – kopie aan koper
- Vóór uitreiking factuur / bij verkopen op plan voor tijdstip levering (overhandiging sleutels)
- Bijlagen: omgevingsvergunning, aannemingscontract, compromis of authentieke akte
- Factuurvermelding met verwijzing naar verklaring
- **Ontslag aansprakelijkheid verkoper**



## 3. Verkopen

---

- **Correctiemechanisme**

- Indien voorwaarden niet vervuld blijven tot 31 december van 5de jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming (uitzondering voor overmacht)
- Terugstorting genoten voordeel *a rato* van  $X/5^{\text{de}}$  **door de verkrijger**
  - 3 maand termijn voor melding/terugstorting
- 15 jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming voor woning bestemd voor verhuur/beheersmandaat via sociaal verhuurkantoor

# AFBRAAK EN HEROPBOUW

## 3. Verkopen

---

- **Geen overgangsregeling** → ook voor lopende en reeds gestarte projecten:
  - Opeisbaarheid (factuur) ts. 1/1/2021 en 31/12/2022
  - Ongeacht tijdstip indiening omgevingsvergunning – geen 25% beperking
  - Ongeacht tijdstip afbraak en heropbouw (wel eenheid van opzet vereist)
  - Ongeacht feit dat andere wooneenheden in eenzelfde project reeds verkocht zijn
  - Formaliteiten: voorafgaand

- **Verkopen op plan**



Afbraak en heropbouw



Promotor

Verkoop op plan



**Facturatie (wet Breyne):**

- Factuur 1 (20.12.2020): 21% btw
- Factuur 2 (30.06.2021): 6% btw
- Factuur 3 (30.06.2022): 6% btw
- Factuur 4 (20.02.2023): 21% btw

T

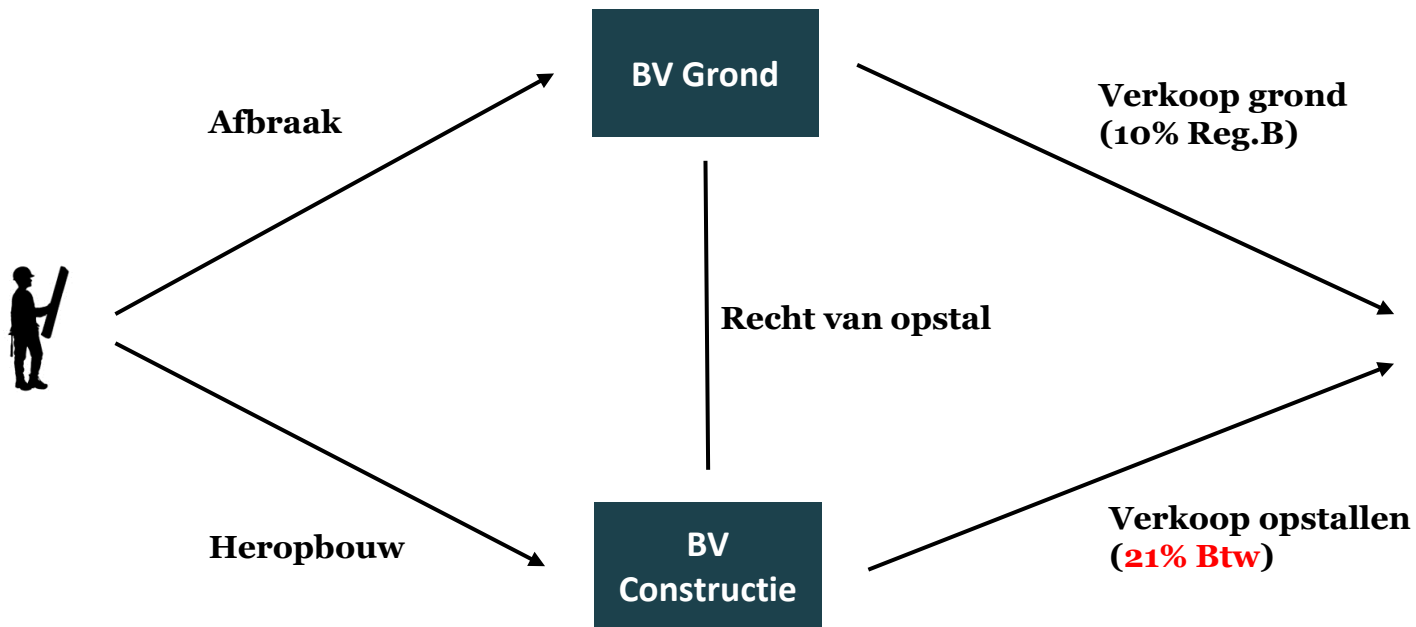
*Aandachtspunten*

T

# AANDACHTSPUNTEN

## 1. Eenheid van opzet (afbraak en heropbouw)

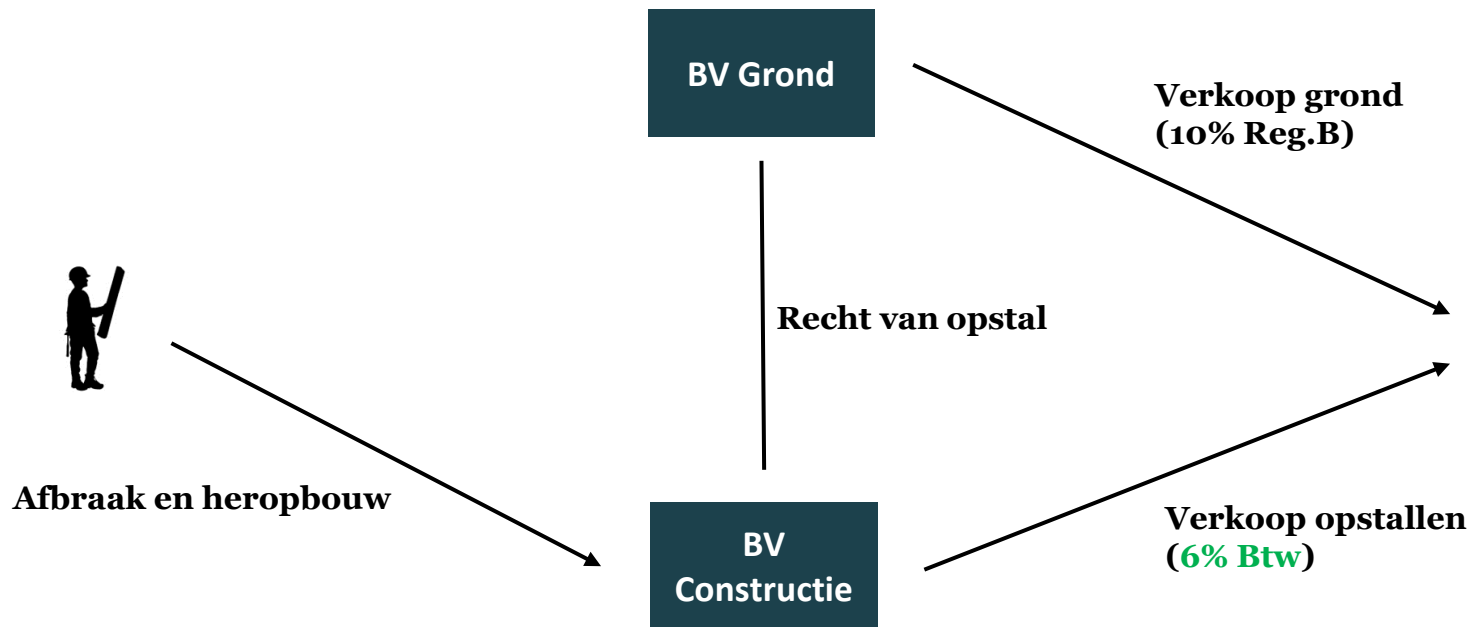
---



# AANDACHTSPUNTEN

## 1. Eenheid van opzet (afbraak en heropbouw)

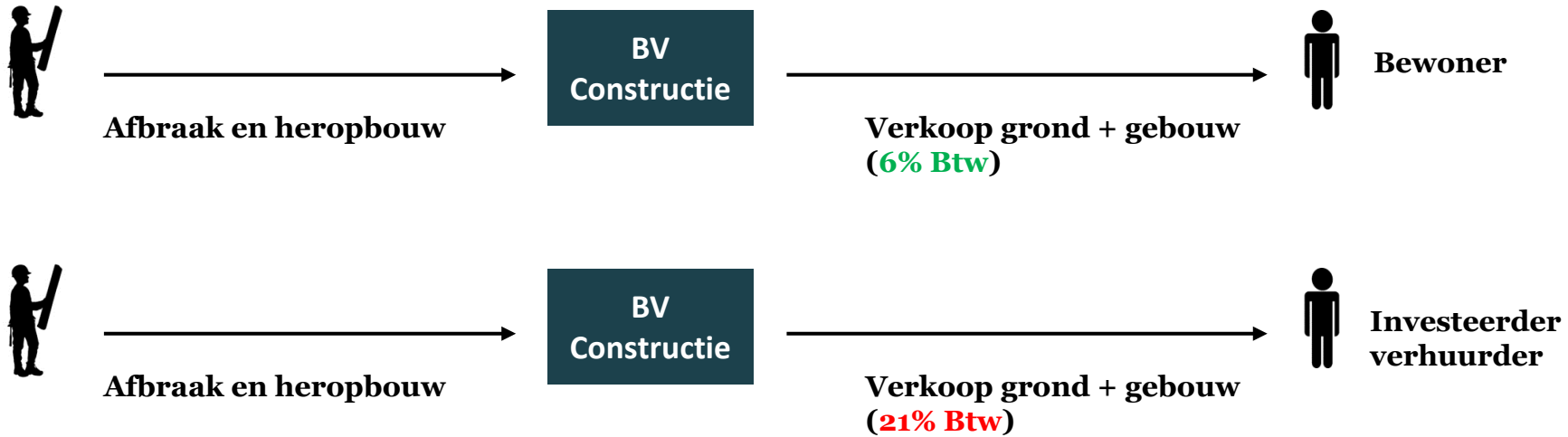
---



# AANDACHTSPUNTEN

## 2. Gesplitste verkoop of niet?

---



- Type koper?
  - Investeerder – Gesplitste verkoop voordeliger
  - Bewoner (enige en eigen woning) – Geen gesplitste verkoop voordeliger
- Voorwaarde ‘consequent handelen’ voor toepassing gesplitste verkoop

# AANDACHTSPUNTEN

## 3. Verhouding

---

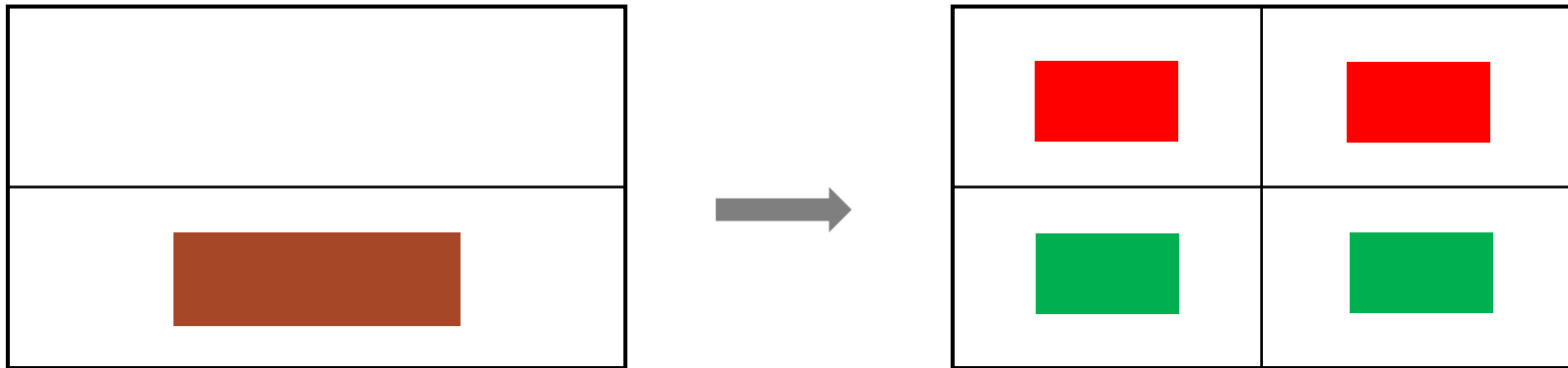


- Memorie van toelichting: “*Het gesloopt gedeelte moet ten minste een gebouw betreffen in de zin van art. 1, § 9, 1° W.Btw, met een significante omvang, **desgevallend in verhouding tot de opgerichte woning(en)**”.*
- Bij grote verhoudingsverschillen, afstemming te overwegen.

# AANDACHTSPUNTEN

## 4. Kadastrale indeling

---



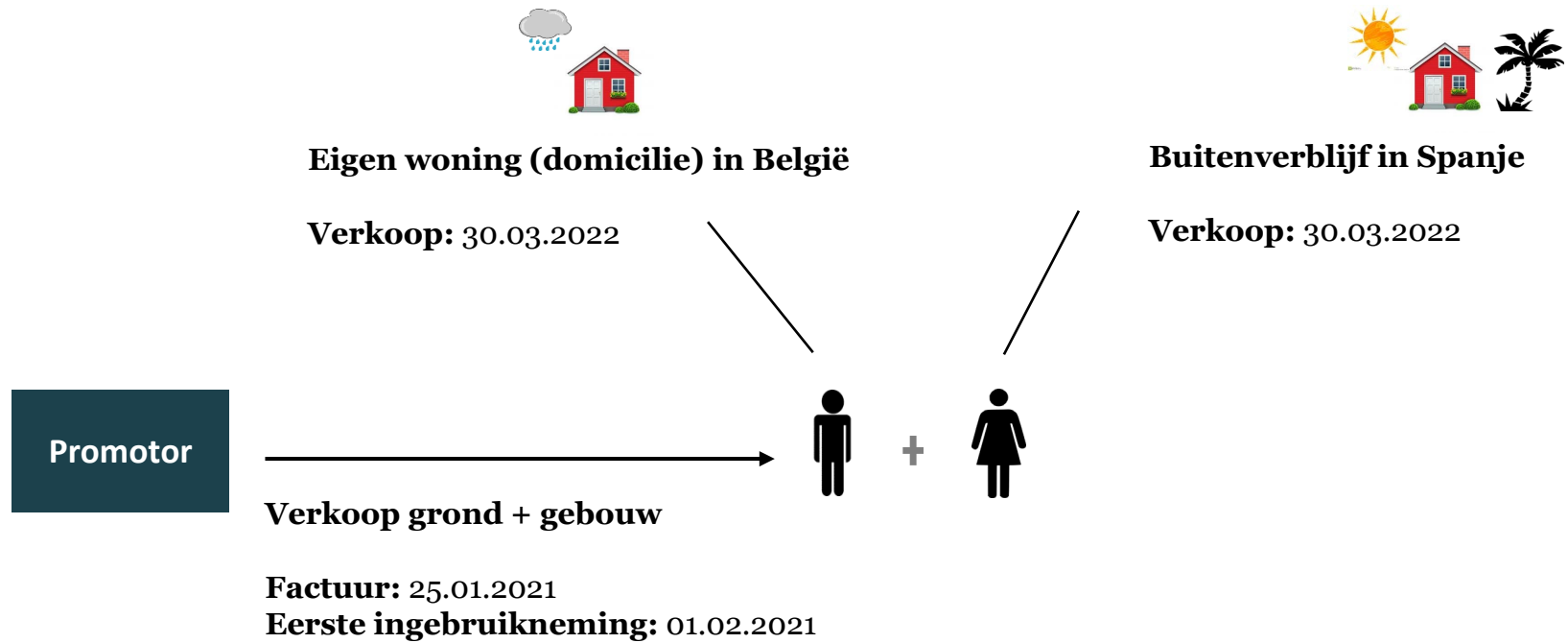
- Voorafgaande samenvoeging percelen als oplossing?



# AANDACHTSPUNTEN

## 5. Voorwaarde 'enige woning'

---



T

*Conclusie*

T

## **Conclusie**

---

- Welgekomen maatregel in de bouwsector
- Niet beperkt tot loutere territoriale uitbreiding bestaande regels
  - Sociale voorwaarden
  - Verkoop nieuwbouw door promotoren
  - Behoud huidige regeling voor stedelijke gebieden
- Aandachtspunten
  - Eenheid van opzet (zakenrechtelijke structuur)
  - Verhouding oud/nieuw gebouw en kadastrale indeling
  - Belang formaliteiten: aansprakelijkheidsbescherming
  - Ieder project is anders – individuele beoordeling

T

*Vragen?*

T



Stijn Vastmans  
stijn.vastmans@tiberghien.com



Stein De Maeijer  
stein.demaeyer@tiberghien.com

---

Tour & Taxis  
Havenlaan 86C B419 Ave du Port  
BE1000 **Brussels**  
t +32 2 773 40 00

Grote Steenweg 214 B4  
BE2600 **Antwerp**  
t +32 3 443 20 00

Esplanade O. Van De Voorde 1  
BE9000 **Ghent**  
t+32 9 265 95 51

Koningin Astridlaan 35  
BE3500 **Hasselt**  
t+32 11 57 00 13

23, Boulevard Joseph II  
LU-1840 **Luxembourg**  
t +352 27 47 51 11