



Wanneer geniet je van het verlaagde btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw?

Wie een gebouw afbreekt om een nieuwe woning te bouwen, heeft recht op 6% btw in de plaats van de gebruikelijke 21%. De relancemaatregel voor gans het land loopt twee jaar.

Uitbreiding bestaande maatregel

Het gunstig tarief geldt niet alleen voor de initiatiefnemers van de sloop en heropbouw. Ook eigenaars die later 'instappen' in een project (denk maar aan co-housingprojecten of eigenaars die aankopen via een bouwpromotor) genieten mee.

Het nieuwe regime is een tijdelijke regeling die van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022 loopt.

Voorwaarden

Niet iedereen kan zomaar genieten van het laag btw-tarief. Er zijn een aantal voorwaarden aan gekoppeld:

- Er moet sprake zijn van de **afbraak** van een gebouw en de **heropbouw** van een **woning**. Het gesloopte gebouw moet dus niet perse "een woning" geweest zijn.
- Het afbreken en heropbouwen moet gebeuren door **dezelfde persoon**. Dat kan een particulier zijn, maar ook een **bouwpromotor**. De sloop moet omvangrijk zijn en op het **volledige gebouw** slaan. De heropgebouwde woning moet zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden als het gesloopte gebouw.
- Je moet je **domicilie** vestigen in de heropgebouwde woning.
- Het moet dan gaan om je **enige** woning die hoofdzakelijk als **hoofdverblijfplaats** wordt aangewend.
- Je moet voor minimum **vijf jaar** aan deze voorwaarde voldoen, anders zal je een deel van het genoten voordeel moeten terugbetalen.
- De totale bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning mag **niet groter zijn dan 200 vierkante meter** (ook als het om een appartement gaat).

Je hebt een stukje mede-eigendom door een erfenis of een schenking. Kom je in aanmerking?

Om te genieten van het verlaagde btw-tarief mag je geen andere woning bezitten. Dat geldt ook als je die andere woning slechts in "blote" eigendom of in vruchtgebruik hebt (bv. omwille van een schenking).

Je hebt echter wél recht op de verlaging als:

- Je mede-eigenaar (in "blote eigendom" of vruchtgebruik) bent van een woning die je verkrijgt uit een erfenis;



- Je een woning betreft die je uiteindelijk zal verkopen. Je moet deze woning dan uiterlijk tegen 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van je nieuwe woning verkopen. Een voorbeeld: Je verhuist naar je nieuwe woning (nadat het oorspronkelijke gebouw op dat perceel is afgebroken) in mei 2021. Je moet je vorige woning dan tegen uiterlijk 31 december 2022 verkopen.

Gehuwde of wettelijk samenwonende partners worden als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Als één van jullie in deze situatie dus al eigenaar is van een woning, vallen jullie beiden onder het tarief van 21% btw (tenzij het gaat om één van de uitzonderingen die hierboven zijn beschreven).