



6 % btw voor privéwoningen en sociale huisvesting

Een doeltreffend herstelplan

Maatregelen van kracht vanaf 1 januari tot en met 31 december 2009



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

.be

6 % btw op een schijf van 50 000 euro bij nieuwbouw

■ Kan ik het verlaagd btw-tarief van 6 % genieten op een schijf van 50 000 euro bij de bouw van een nieuwe woning?

Bij de bouw van een nieuwe woning kunt u onder bepaalde voorwaarden op een schijf van maximaal **50 000 euro** (exclusief btw) het **verlaagd btw-tarief van 6 %** genieten.

Dat bedrag kan gespreid worden over meerdere facturen voor eenzelfde goed (bijvoorbeeld als er voorschotfacturen zijn).

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De bouwwerken worden uitgevoerd en gefactureerd door een **geregistreerd aannemer**.
- Het werk in onroerende staat en de ermee gelijkgestelde handelingen hebben de oprichting van een **nieuwe woning** tot voorwerp.
- Het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt (art. 22 Btw-wetboek), valt vóór de **eerste ingebruikneming** van het gebouw.
- De bouwheer zal het goed gedurende ten minste **5 jaar** hoofdzakelijk of uitsluitend als **privéwoning** gebruiken d.w.z. er zijn domicilie hebben tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming.



■ Hoe kan ik het verlaagd btw-tarief van 6 % op een schijf van 50 000 euro genieten?

- **Voordat** de btw opeisbaar wordt (dus vóór de facturatie of betaling van een voorschot) dient de **bouwheer of zijn vertegenwoordiger** bij een dienst die bevoegd is voor de btw met een speciaal daartoe bestemd formulier (Verklaring oprichting van een woning) een **verklaring** in. Volgens die verklaring zal het gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt worden als vaste privéwoning van de bouwheer die er zijn domicilie zal hebben.
- Het formulier (**121.1**) is verkrijgbaar bij de diensten die bevoegd zijn voor de btw of via de site www.myminform.be>Finform.

6 % btw op een schijf van 50 000 euro bij aankoop van een nieuwe privéwoning

■ Kan ik het verlaagd btw-tarief van 6 % genieten op een schijf van 50 000 euro bij de aankoop van een nieuwe woning?

Bij de aankoop van een nieuwe privéwoning kunt u onder bepaalde voorwaarden op een schijf van maximaal **50 000 euro** (exclusief btw) het **verlaagd btw-tarief van 6 %** genieten.



Dat bedrag kan gespreid worden over meerdere facturen voor eenzelfde goed (bijvoorbeeld als er voorschotfacturen zijn).

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De woning **mag** vóór 1 januari 2009 **nog niet in gebruik zijn genomen**.
 - De koper zal het goed gedurende ten minste **5 jaar** hoofdzakelijk of uitsluitend als **vaste privéwoning** gebruiken d.w.z. er zijn domicilie hebben tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming van de woning door de koper.
- **Hoe kan ik het verlaagd btw-tarief van 6 % op een schijf van 50 000 euro genieten?**
- **Voordat** de btw opeisbaar wordt (dus vóór de levering, facturatie of betaling van een voorschot) dient de **verkoper** bij het bevoegde btw-controlekantoor met een speciaal daartoe bestemd formulier (Verklaring levering van een woning, vestiging, overdracht, wederoverdracht van een zakelijk recht op een woning) een **verklaring** in. Het bevoegde btw-controlekantoor is het kantoor waar de verkoper zijn woonplaats of zijn maatschappelijke zetel heeft. De verklaring vermeldt dat het gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk zal worden gebruikt als vaste privéwoning van de koper die er zijn domicilie zal hebben. De **koper** moet de verklaring **mee ondertekenen**.
 - Het formulier (**121.2**) is verkrijgbaar in de lokale btw-kantoren of via de site www.myminform.be>Finform.

Afbreken en heropbouwen tegen 6 % btw

■ Ik breek een oud gebouw af en bouw nadien op deze plek een nieuwe privéwoning. Wat is het btw-tarief?

De afbraak van een gebouw en de erop volgende heropbouw van een privéwoning kunnen onder bepaalde voorwaarden het **verlaagd btw-tarief van 6 %** genieten.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De afbraak en heropbouw moet worden uitgevoerd en gefactureerd door een **geregistreerde aannemer**.
- De **afbraak** gaat **gepaard met de wederopbouw** en vormen samen één handeling.
- Na de uitvoering van de werken wordt de woning uitsluitend of hoofdzakelijk als vaste **privéwoning** gebruikt.

Deze btw-verlaging geldt **tot 31 december 2009 op het hele Belgische grondgebied**.



■ Hoe kan ik het verlaagd btw-tarief voor afbraak en wederopbouw genieten?

Voordat de btw opeisbaar wordt (dus vóór de dienstvoltooiing, facturatie of betaling van een voorschot), dient **de bouwheer** bij het btw-controlekantoor waar het gebouw gelegen is een verklaring en een kopie van de bouwvergunning in. De verklaring vermeldt dat het gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk zal worden gebruikt als **privéwoning**.

Verlaging van 12 % naar 6 % voor sociale huisvesting

Het btw-tarief wordt verlaagd van 12 % naar 6 % voor de bouw van openbare sociale woningen in 2009.

■ Voor welke woningen geldt dit verlaagde btw-tarief van 6 %?

- Privéwoningen die verhuurd worden door de provincies, de intercommunale vennootschappen, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn, enz.
- Privéwoningen die geleverd en gefactureerd worden aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's) en die bestemd zijn om door deze centra als sociale woningen verkocht te worden.
- Privéwoningen die als sociale woning door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's) geleverd en gefactureerd worden.

- wooncomplexen die bestemd zijn voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, daklozen, geestesgestoorde personen, personen met een mentale handicap, enz. en die geleverd en gefactureerd worden aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die bejaardentehuizen, school- of universiteitsinternaten, jeugdbeschermingsinrichtingen, opvangtehuizen voor daklozen, psychiatrische verzorgingstehuizen, enz. beheren.



Inlichtingen

Deze folder kan worden **gedownload of besteld** via de website:

www.minfin.fgov.be → Publicaties

of op het volgende adres:

Federale Overheidsdienst FINANCIEN
Dienst Communicatie
North Galaxy
Koning Albert II laan 33 - bus 70
1030 Brussel

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Contactcenter
Federale Overheidsdienst FINANCIEN
0257 257 57 (lokaal tarief)
elke werkdag van 8 tot 17 uur

Verantwoordelijke uitgever:

Nadine Daoût - Dienst Communicatie - North Galaxy - Toren B24

Koning Albert II laan 33, bus 70 - 1030 Brussel