

# Btw van 6% voor de renovatie van woningen



Federale Overheidsdienst FINANCIEN

- 2007 -

Deze brochure werd opgesteld door een werkgroep ambtenaren van de Federale Overheidsdienst (FOD) FINANCIEN. Ze mag niet worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Departement. Zij kan evenmin als een ministeriële aanschrijving worden aangemerkt en derhalve niet in rechte worden opgeworpen.

Vormgeving: Dienst Communicatie.

# Inhoud

---

Voorwoord	5
Deel 1:	7
Het verlaagd btw-tarief van 6% voor woningen van minstens 5 jaar maar minder dan 15 jaar - Tijdelijke maatregel	
1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?	9
2. Wat zijn de voorwaarden?	10
3. Welke handelingen zijn bedoeld?	13
4. Welke handelingen worden uitgesloten?	16
5. Wat zijn de formaliteiten?	18
6. Wettelijke bepalingen	18
7. Vragen-antwoorden	19
Deel 2:	25
Het verlaagd btw-tarief van 6% voor woningen van minstens 15 jaar en voor verblijfsinrichtingen en privé-woningen voor gehandicapten - Definitieve maatregel	
Inleiding	27
1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?	28

2. Wat zijn de voorwaarden?	30
3. Welke handelingen zijn bedoeld?	33
4. Welke handelingen worden uitgesloten?	36
5. Wat zijn de formaliteiten?	37
6. Wettelijke bepalingen	37
<a href="#">Nuttige adressen</a>	<a href="#">39</a>

# Voorwoord

---

De ontwikkeling van de actieve welvaartstaat maakt, inzake economische en sociale politiek, een topprioriteit uit van de regering. Om deze actieve welvaartstaat verder uit te bouwen en de tewerkstellingsgraad te verhogen, heeft de regering er zich toe verbonden verschillende fiscale initiatieven te nemen. Elkeen van deze initiatieven kadert strikt in de op regeeringsniveau, inzonderheid wat het stabiliteitspakt betreft, aangegane Europese verbintenissen: de integrale indexering van de belastingschalen, de geleidelijke ontmanteling van de aanvullende crisisbijdrage alsmede de verbetering van de aftrekbaarheid van de kinderopvangkosten.

Bovendien heeft de Europese Raad een richtlijn goedgekeurd inzake [de verlaging van het btw-tarief op bepaalde arbeidsintensieve diensten](#). Die richtlijn stelt aan de Lidstaten een exhaustieve lijst van arbeidsintensieve sectoren voor die gedurende een proefperiode van drie jaar van een verlaging van het btw-tarief zouden kunnen genieten.

Na twee verlengingen van telkens 1 jaar werd op Europees niveau de maatregel opnieuw verlengd tot en met 31 december 2010.

Ons land opteerde eveneens voor een verdere toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor de hiervoor bedoelde arbeidsintensieve diensten.

Behoudens de kleine hersteldiensten van fietsen, schoeisel, lederwaren, kleding en huishoudlinnen<sup>1</sup>, [heeft ons land geopteerd voor de renovatie en het herstel van particuliere woningen](#) van ten minste vijf en minder dan vijftien jaar oud met uitzondering van materialen die een beduidend deel vertegenwoordigen van de waarde van de verstrekte diensten, alsook voor beide verlengingen.

Deze brochure verstrekt nadere toelichtingen over de draagwijdte en de inhoud van deze maatregelen. Zij is bestemd voor de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst FINANCIEN die over de correcte toepassing van deze reglementering zullen moeten waken. Verder kan zij eveneens worden verkregen door de geïnteresseerde administraties (gewesten, provincies, gemeenten, ...), door de ondernemingen van de betrokken sectoren alsmede door elkeen die er interesse voor betoont.

<sup>1</sup> Zie brochure "Btw van 6% voor bepaalde kleine hersteldiensten".

De beschikkingen betreffende het verlaagd tarief inzake de renovatie van **particuliere woningen van minstens vijf en minder dan vijftien jaar** oud maken het voorwerp uit van het eerste deel van onderhavige brochure.

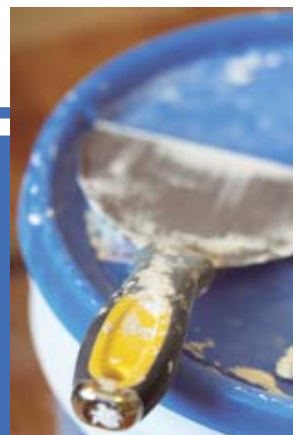
**Het tweede deel** daarentegen bespreekt de bepalingen inzake het verlaagd btw-tarief voor de sedert **ten minste vijftien jaar** in gebruik genomen **privé-woningen** alsmede voor de instellingen en privé-woningen voor gehandicapten.

De Minister van Financiën

# Btw van 6% voor de renovatie van woningen

## Deel 1

Het verlaagd btw-tarief van 6% voor woningen van  
minstens 5 jaar maar minder dan 15 jaar  
- Tijdelijke maatregel -



# Inhoud

---

1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?
2. Wat zijn de voorwaarden?
3. Welke onroerende handelingen zijn bedoeld?
4. Welke handelingen worden uitgesloten?
5. Wat zijn de formaliteiten?
6. Wettelijke bepalingen
7. Vragen-antwoorden

# 1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?

---

De **eindverbruikers** in de zin van de gunstregeling die van toepassing is in de onroerende sector, nl.:

✓ **De persoon:**

- die een zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik, enz.),  
of
- een recht van genot (inzonderheid als huurder) bezit op de woning.

✓ **De publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die de volgende instellingen beheren<sup>1</sup>:**

- verblijfsinrichtingen voor bejaarden welke door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg,
- internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten, of die ervan afhangen,
- jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand,
- opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid.

<sup>1</sup> De personen die instellingen beheren die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, gehandicapten huisvesten, genieten eveneens, onder bepaalde voorwaarden, het verlaagd btw-tarief van 6% op grond van rubriek XXXIII van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20 juli 1970. Deze regeling wordt toegelicht in deel 2 van deze brochure.

## 2. Wat zijn de voorwaarden?

---

- Het gebouw moet, na uitvoering der werken, als **privé**-woning of als verblijf voor personen bedoeld onder punt 1, 2de ✓ worden aangewend.

### a. Voor woningen

#### Privé-woningen

- ✓ uitsluitend als privé-woning gebruikt: tarief van 6%,
- ✓ aangewend voor een gemengd gebruik (d.w.z. deels als privé-woning, deels voor een beroepswerkzaamheid):
  - indien privé-aanwending overheersend is en voor zover de onroerende handelingen worden uitgevoerd aan het geheel van het gebouw, wordt het tarief van 6% éénvormig toegepast,
  - indien de privé-aanwending niet overheersend is:
    - wordt het tarief van 21% toegepast op de onroerende handelingen die betrekking hebben op het beroepsgedeelte,
    - wordt het tarief van 6% vervolgens toegepast op de onroerende handelingen die betrekking hebben op het privé-gedeelte.

#### Appartementsgebouwen

Het toe te passen btw-tarief is afhankelijk van de bestemming dat aan elk appartement wordt gegeven.

- ✓ de onroerende handelingen worden verricht aan de private delen: zie privé-woningen hiervoor;
- ✓ de onroerende handelingen worden verricht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en elke medeëigenaar draagt bij in de kos-

ten in functie van zijn onverdeeld deel in de gemeenschappelijke delen: het tarief van de belasting verschuldigd op ieders deel in de kosten hangt af van de bestemming die hij aan zijn appartement heeft gegeven (zie ook privé-woningen hiervoor).

b. Voor verblijfsinrichtingen

- ✓ waarvan alle lokalen worden gebruikt voor huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen en personen in moeilijkheden: tarief van 6%,
  - ✓ waarvan, naast de lokalen bestemd voor de huisvesting van de beoogde personen, eveneens lokalen worden gebruikt voor andere doeleinden:
    - tarief van 6% voor lokalen bestemd voor de huisvesting van de beoogde personen,
    - tarief van 21% voor lokalen gebruikt voor doeleinden die geen verband houden met de huisvesting (bv. klaslokalen en auditoria van scholen of universiteiten, beschermde werkplaatsen voor gehandicapten, enz.).
- De werken moeten worden verricht aan een privé-woning van **minstens 5 jaar en minder dan 15 jaar**.

De beoogde woningen en verblijfsinrichtingen moeten voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief sedert ten minste 5 jaar en minder dan 15 jaar in gebruik zijn genomen<sup>1</sup>.

- De werken moeten **onroerende handelingen** zijn.

(zie lijst onder punt 3 hierna).

<sup>1</sup> Er is eveneens een gunstregeling voorzien voor werken uitgevoerd aan woningen en verblijfsinrichtingen die minstens 15 jaar in gebruik zijn genomen. Deze regeling wordt toegelicht in deel 2 van deze brochure.

- De werken moeten door een **geregistreerd aannemer** worden uitgevoerd en gefactureerd aan een eindverbruiker<sup>1</sup>.

De aannemer moet op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd zijn als zelfstandig aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek der inkomstenbelastingen 1992. Het is aangewezen dat u steeds nagaat of de aannemer aan wie u een opdracht wilt geven een dergelijke registratie bezit. Het btw-nr. gevolgd door het registratiekenmerk moet trouwens voorkomen op alle handelsdocumenten en fiscale stukken die aan de klanten worden uitgereikt.

<sup>1</sup> Voor het begrip "eindverbruiker": zie punt 1 hiervoor.

### 3. Welke handelingen zijn bedoeld?

---

- Voor zover alle voorwaarden vervuld zijn (zie punt 2 hiervoor), kan voor volgende onroerende handelingen een verlaagd tarief worden toegepast.
  - a. Het eigenlijk werk in onroerende staat zijnde:
    - ✓ het omvormen, renoveren, rehabiliteren, verbeteren, herstellen, onderhouden, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een uit zijn aard onroerend goed,
    - ✓ elke handeling die erin bestaat een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt.
  - b. Iedere handeling, ook indien niet beoogd in a, 2de alinea die tot voorwerp heeft de levering met aanhechting aan het gebouw
    - ✓ van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van:
      - een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, daaronder begrepen de branders, de reservoirs en de regel- en controletoeestellen verbonden aan de ketels of aan de radiatoren (zie evenwel punt 4, 1ste alinea hierna aangaande gemeenschappelijke verwarmingsketels in appartementsgebouwen),
      - een sanitaire installatie van een gebouw en, meer algemeen, al de vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik, aangesloten op een waterleiding of een riool,
      - een elektrische installatie van een gebouw, met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen,
      - een elektrische belinstallatie, brandalarmtoestellen, alarmtoestellen tegen diefstal en een huistelefoon,

- ✓ van opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of een badkamer is uitgerust,
  - ✓ van luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst.
- c. ledere handeling, ook indien niet beoogd in a, 2de alinea, die tot voorwerp heeft de levering en de plaatsing in een gebouw
- ✓ van wandbekleding of vloerbekleding, die wordt vastgehecht in het gebouw of enkel ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.
- d. leder werk dat bestaat in het aanhechten, het plaatsen, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van de reiniging van goederen bedoeld in b of in c.
- e. De terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van de hierboven bedoelde handelingen.
- De Minister van Financiën heeft beslist dat, vanaf 1 januari 2003, in samenhang met de tijdelijke regeling, de levering met plaatsing van kachels, radiators of individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of op elektriciteit onderworpen is aan het tarief van 6% voor zover:
- ✓ die apparaten door een vast verbindingsstuk verbonden zijn met de schoorsteenpijp (in voorkomend geval, met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten) en/of aangesloten op leidingen nodig voor de aanvoer van de energie;
  - ✓ en daarenboven de voorwaarden vervuld zijn van artikel 1 bis van het koninklijk besluit nr.20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de btw-tarieven en tot indeling van de goederen en diensten bij die tarieven.

Bovendien spreekt het voor zich dat het voor elektrische convectors niet volstaat dat deze enkel op een stopcontact zijn aangesloten. Daarentegen vereist de toepassing van het tarief van 6% dat die convectors rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw.

De loutere levering van dergelijke kachels, radiators of individuele convectors blijft vanzelfsprekend onderworpen aan het normale btw-tarief, dat momenteel 21% bedraagt.

## 4. Welke handelingen worden uitgesloten?

---

Het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van **gemeenschappelijke verwarmingsketels** in appartementsgebouwen alsook het gedeelte van de prijs van de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van **liftinstallaties**, ongeacht het type van woning (eensgezinswoning, appartementsgebouw, verblijfsinrichtingen, enz.), wordt door de nieuwe bepaling uitdrukkelijk uitgesloten van de toepassing van het btw-tarief van 6%.

Bovendien zijn volgende handelingen eveneens uitgesloten:

- ✓ de levering of de overdracht van nieuwe gebouwen in de zin van het btw-Wetboek,
- ✓ alle onroerende handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting of afwerking van een nieuw gebouw,
- ✓ alle onroerende handelingen verricht aan gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning,
- ✓ de reiniging van gebouwen, d.w.z. het gebruikelijke huishoudelijk onderhoud dat de netheid van de woning tot doel heeft,
- ✓ de afbraakwerken die niet noodzakelijk voorafgaan aan de renovatie, de omvorming, ... de herstelling of het onderhoud van bedoelde woningen,
- ✓ bebouwing van gronden, tuinaanleg, oprichting van afsluitingen en alle andere handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning,
- ✓ werk in onroerende staat met betrekking tot zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vijvers, fonteinen, enz.),

- ✓ onroerende handelingen verricht aan garages, behalve indien deze zijn:
  - geïntegreerd in de woning,  
of
  - er deel van uitmaken door het onmiddellijke nut dat zij voor de eigenaar of de huurder van het onroerend goed meebrengen,
- ✓ ieder studiewerk en toezicht dat behoort tot de geregelde werkzaamheid van architecten, landmeters, ingenieurs en veiligheidscoördinatoren en dat verricht wordt ter voorbereiding of ter coördinatie van de uitvoering van onroerende handelingen,
- ✓ de diensten door makelaars en lasthebbers bij verkoop of verhuur van onroerende goederen, het beheer van onroerende goederen,
- ✓ de loutere levering, zonder plaatsing, van goederen (bouwmaterialen e.d.).

## 5. Wat zijn de formaliteiten?

---

U moet van de aannemer een factuur ontvangen die, naast de voor elke factuur verplichte vermeldingen, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen, vermeldt.

Hiertoe stelt u de aannemer een door u, op welk formulier dan ook, ondertekend attest ter hand, met de noodzakelijke en juiste inlichtingen (privé-woning, tenminste vijf jaar, enz.).

Dit attest kan door u worden aangebracht op het dubbel van de factuur, dat door de aannemer wordt bewaard.

## 6. Wettelijke bepalingen

---

Artikel 1bis van het KB nr. 20 inzake btw-tarieven<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Zie [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be) (Btw, Wetgeving, KB, ...).

## 7. Vragen-antwoorden

---

### Voorafgaande opmerking

Hierna volgen enkele veel voorkomende gevallen die betrekking hebben op de toepassing van het verlaagd btw-tarief in de onroerende sector.

Het spreekt vanzelf dat voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% **alle** daartoe gestelde voorwaarden vervuld zijn (ouderdom van het gebouw, hoofdzakelijk gebruik als privé-woning, hoedanigheid van eindverbruiker van de bouwheer, enz.).

Ik huur een woning. Kan ik als huurder het verlaagd btw-tarief genieten als ik op mijn kosten de keukenmuren van die woning laat schilderen?

Ja.

Om het verlaagd tarief te kunnen genieten moet de bouwheer de hoedanigheid van "eindverbruiker" hebben, waaronder wordt verstaan de persoon die een zakelijk recht (eigenaar, vruchtgebruiker, ...) of een recht van genot (**huurder**) bezit op de woning die hij geheel of gedeeltelijk als privé-woning gebruikt.

Ik ben eigenaar van een tweede verblijf en overweeg het opnieuw te laten betegelen. Kan ik voor die werken het verlaagd tarief genieten?

Ja.

De maatregel is van toepassing zowel voor een hoofdverblijf als voor een tweede verblijf.

Ik gebruik 30% van mijn woning voor beroepsdoeleinden. Verlies ik daardoor het voordeel van het verlaagd tarief voor de renovatie van het dak die gepland is in de loop van dit jaar?

Neen.

Wanneer, zoals in uw geval, werken worden uitgevoerd aan het geheel van een gebouw dat hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt, mag het verlaagd tarief van 6% eenvormig worden toegepast op het geheel van de werken.

Op 10 december 2005 heb ik een voorschot van 2.500 euro betaald voor het leveren en plaatsen van 8 eiken binnendeuren in de woning waar ik sinds 2001 verblijf. Het saldo ten belope van 3.700 euro zal worden betaald als de werkzaamheden voltooid zijn, d.w.z. in de loop van de maand februari 2006. Kan ik het verlaagd tarief genieten en, in bevestigend geval, over welk bedrag?

Bij dit voorbeeld is de btw opeisbaar over het voorschot, bij de betaling van dat bedrag en over het saldo van de prijs op het ogenblik dat de werkzaamheden voltooid zijn. De belasting op voornoemde bedragen dient dus geheven te worden tegen het tarief dat op die verschillende tijdstippen van toepassing is (toepassing van artikel 22, § 2 en 38, tweede lid, van het btw-Wetboek).

Bijgevolg kunt u enkel nog het verlaagd tarief genieten voor de belasting die na 1 januari 2006 opeisbaar is, namelijk met betrekking tot het saldo van de prijs van de werken.

De belasting met betrekking tot het op 10 december 2005 betaalde voorschot moet daarentegen worden geheven met toepassing van het tarief van 21%.

Ik ben eigenaar van een appartementsgebouw dat 8 appartementen omvat, welke allemaal uitsluitend als privé-woning worden gebruikt. Ik moet de collectieve verwarmingsketel van dat gebouw laten vervangen. Kan ik het verlaagd tarief genieten?

Ja, maar enkel voor de plaatsing (werkuren).

Het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van de verwarmingsketel is daarentegen onderworpen aan het normale btw-tarief, dat 21% bedraagt.

Het volgende voorbeeld verduidelijkt de regeling die hier van toepassing is.

Op 20 januari 2005 wordt een verwarmingsketel geplaatst in een appartementsgebouw dat in 1999 in gebruik werd genomen. De prijs van die werken bedraagt 25.000 euro, exclusief btw, waarvan 21.000 euro voor de verwarmingsketel.

Het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van de verwarmingsketel is onderworpen aan het normale tarief van de belasting (thans 21%). Het gedeelte van de prijs met betrekking tot de werkuren is daarentegen onderworpen aan het verlaagd tarief van 6%, voor zover natuurlijk alle voorwaarden voor de toepassing van dat tarief vervuld zijn.

De voor de handeling opeisbare btw bedraagt dus:

$$\begin{array}{r} 21.000 \text{ euro} \times 21\% = 4.410 \text{ euro} \\ 4.000 \text{ euro} \times 6\% = \quad \underline{240 \text{ euro}} \\ 4.650 \text{ euro} \end{array}$$

## Hoe wordt de datum van de eerste ingebruikneming van het gebouw vastgesteld?

Om de ouderdom van het gebouw te bepalen dient, principieel, enerzijds, de datum van de eerste ingebruikneming van dat gebouw te worden nagegaan en, anderzijds, de datum van opeisbaarheid van de belasting die verschuldigd is met betrekking tot de handeling.

Eenvoudigheidshalve werd beslist dat de voorwaarde betreffende de periode van vijf jaar vervuld is wanneer de woning voor het eerst in gebruik werd genomen in de loop van het vijfde kalenderjaar dat voorafgaat aan het eerste tijdstip van opeisbaarheid van de verschuldigde belasting.

Voor werkzaamheden die uitgevoerd worden in het jaar 2005 wordt er zodoende van uitgegaan dat de voorwaarde inzake de periode van vijf jaar vervuld is wanneer het gebouw voor het eerst in gebruik werd genomen in de loop van het jaar 2000.

## Kan ik het verlaagd tarief genieten voor de wekelijkse schoonmaak van mijn woning?

Neen.

De reiniging van het gebouw, d.w.z. het gewone huishoudelijke onderhoud van de woning, is uitgesloten van het verlaagd tarief.

Ik wil mijn zwembad laten betegelen. Kan ik voor die werken het verlaagd tarief genieten?

Neen.

Werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden (zowel die binnen als die buiten), sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties, zijn uitdrukkelijk uitgesloten van het verlaagd tarief van 6%.

Ik ben doe-het-zelver en ga dus materialen kopen om zelf het grootste deel van de werken uit te voeren. Kan ik voor de aankoop van die materialen het verlaagd tarief genieten?

Neen.

De eenvoudige levering van materialen is en blijft onderworpen aan het normale tarief van de belasting, dat 21% bedraagt.

Ik wens een veranda te laten bijbouwen aan mijn woning. Komen deze werken in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief?

Uitbreidingswerken kunnen het verlaagd tarief van 6% genieten in het geval dat de oppervlakte van het oude gedeelte dat overblijft na uitvoering van de werken groter is dan de helft van de totale oppervlakte van de woning na uitvoering van deze werken.

Bij het bijbouwen van een veranda is daaraan in de regel voldaan zodat het verlaagd tarief van toepassing kan zijn.

Ik wens mijn aangekochte woning, die voor het eerst in gebruik werd genomen in 1999, grondig te verbouwen. De bestaande muren zouden grotendeels worden vervangen. Kan het verlaagd tarief toegepast worden voor deze werken?

Opdat de werken zouden kunnen aangemerkt worden als een verbouwing in de zin van het KB nr.20 dienen de uitgevoerde werken op een relevante wijze te steunen op de oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en meer algemeen op de wezenlijke structuur van het te renoveren gebouw.

# Btw van 6% voor de renovatie van woningen

## Deel 2

Het verlaagd btw-tarief van 6% voor woningen van  
minstens 15 jaar en voor verblijfsinrichtingen en  
privé-woningen voor gehandicapten  
- Definitieve maatregel -



# Inhoud

---

1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?
2. Wat zijn de voorwaarden?
3. Welke onroerende handelingen zijn bedoeld?
4. Welke handelingen worden uitgesloten?
5. Wat zijn de formaliteiten?
6. Wettelijke bepalingen

# Inleiding

---

Het verlaagd btw-tarief van 6% in de onroerende sector is van toepassing op:

- ✓ woningen en inrichtingen gebruikt voor huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen en personen in moeilijkheden, **die sedert ten minste vijftien jaar in gebruik zijn genomen;**
- ✓ verblijfsinrichtingen voor gehandicapten en privé-woningen voor gehandicapten, **ongeacht de datum waarop het gebouw voor het eerst in gebruik werd genomen.**

# 1. Wie kan het verlaagd tarief genieten?

---

De **eindverbruikers** in de zin van de gunstregeling die van toepassing is in de onroerende sector, nl.:

✓ **De persoon:**

- die een zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik, enz.),  
of
- een recht van genot (inzonderheid als huurder) bezit op de woning.

✓ **De publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die de volgende instellingen beheren:**

- verblijfsinrichtingen voor bejaarden welke door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg,
- instellingen die op duurzame wijze in dag- en nachtverblijf, gehandicapten huisvesten en die om deze reden een tegemoetkoming genieten van het Fonds voor medische, sociale en pedagogische zorg voor gehandicapten of van het "Fonds communautaire pour l'intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées" of van het "Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap" of van de "Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge",
- internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten, of die ervan afhangen,
- jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand,

- opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid.
- ✓ De gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

die specifiek aangepaste woningen verhuren aan gehandicapten die een tegemoetkoming genieten van het "Fonds voor medische, sociale en pedagogische zorg voor gehandicapten" of van het "Fonds communautaire pour l'intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées" of van het "Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap" of van de "Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge".

## 2. Wat zijn de voorwaarden?

---

- Het gebouw moet, na uitvoering der werken, als **privé-woning** of als verblijf voor personen bedoeld onder punt 1, 2de ✓ worden aangewend.

### a. Voor woningen

#### Privé-woningen

- ✓ uitsluitend als privé-woning gebruikt: tarief van 6%,
- ✓ aangewend voor een gemengd gebruik (d.w.z. deels als privé-woning, deels voor een beroepswerkzaamheid):
  - indien privé-aanwending overheersend is en voor zover de onroerende handelingen worden uitgevoerd aan het geheel van het gebouw, wordt het tarief van 6% éénvormig toegepast,
  - indien de privé-aanwending niet overheersend is:
    - wordt het tarief van 21% toegepast op de onroerende handelingen die betrekking hebben op het beroepsgedeelte,
    - wordt het tarief van 6% vervolgens toegepast op de onroerende handelingen die betrekking hebben op het privé-gedeelte.

#### Appartementsgebouwen

Het toe te passen btw-tarief is afhankelijk van de bestemming dat aan elk appartement wordt gegeven.

- ✓ de onroerende handelingen worden verricht aan de private delen: zie privé-woningen hiervoor;

- ✓ de onroerende handelingen worden verricht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en elke medeëigenaar draagt bij in de kosten in functie van zijn onverdeeld deel in de gemeenschappelijke delen: het tarief van de belasting verschuldigd op ieders deel in de kosten hangt af van de bestemming die hij aan zijn appartement heeft gegeven (zie ook privé-woningen hiervoor).

#### b. Voor verblijfsinrichtingen

- ✓ waarvan alle lokalen worden gebruikt voor huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen en personen in moeilijkheden: tarief van 6%,
- ✓ waarvan, naast de lokalen bestemd voor de huisvesting van de beoogde personen, eveneens lokalen worden gebruikt voor andere doeleinden:
  - tarief van 6% voor lokalen bestemd voor de huisvesting van de beoogde personen,
  - tarief van 21% voor lokalen gebruikt voor doeleinden die geen verband houden met de huisvesting (bv. klaslokalen en auditoria van scholen of universiteiten, beschermde werkplaatsen voor gehandicapten, enz.).

#### ■ De werken moeten worden verricht aan een privé-woning van **minstens 15 jaar**.

De beoogde woningen en verblijfsinrichtingen moeten voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief sedert ten minste 15 jaar in gebruik zijn genomen.

Deze voorwaarde is **niet** van toepassing op de verblijfsinrichtingen voor gehandicapten en op privé-woningen voor gehandicapten (zie punt 3, 4de ■, hierna).

#### ■ De werken moeten **onroerende handelingen** zijn.

(zie lijst onder punt 3 hierna).

- De werken moeten door een **geregistreerd aannemer** worden uitgevoerd en gefactureerd aan een eindverbruiker<sup>1</sup>.

De aannemer moet op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd zijn als zelfstandig aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek der inkomstenbelastingen 1992. Het is aangewezen dat u steeds nagaat of de aannemer aan wie u een opdracht wilt geven een dergelijke registratie bezit. Het btw-nr. gevolgd door het registratiekenmerk moet trouwens voorkomen op alle handelsdocumenten en fiscale stukken die aan de klanten worden uitgereikt.

<sup>1</sup> Voor het begrip "eindverbruiker": zie punt 1 hiervoor.

### 3. Welke handelingen zijn bedoeld?

---

- Privé-woningen en verblijfsinrichtingen met uitzondering van verblijfsinrichtingen en privéwoningen voor gehandicapten.
- Voor zover alle voorwaarden vervuld zijn (zie punt 2 hiervoor), kan voor volgende onroerende handelingen een verlaagd tarief worden toegepast.

a. Het eigenlijk werk in onroerende staat, zijnde:

- ✓ het omvormen, renoveren, rehabiliteren, verbeteren, herstellen, onderhouden, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een uit zijn aard onroerend goed,
- ✓ elke handeling die erin bestaat een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt.

b. Iedere handeling, ook indien niet beoogd in a, 2de alinea die tot voorwerp heeft de levering met aanhechting aan het gebouw

- ✓ van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van:
  - een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, daaronder begrepen de branders, de reservoirs en de regel- en controletoeestellen verbonden aan de ketels of aan de radiatoren,
  - een sanitaire installatie van een gebouw en, meer algemeen, al de vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik, aangesloten op een waterleiding of een riool,
  - een elektrische installatie van een gebouw, met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen,
  - een elektrische belinstallatie, brandalarmtoestellen, alarmtoestellen tegen diefstal en een huistelefoon,

- ✓ van opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of een badkamer is uitgerust,
  - ✓ van luiken, rolluiken en rolgordijnen die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst.
- c. Iedere handeling, ook indien niet beoogd in a, 2de alinea, die tot voorwerp heeft de levering en de plaatsing in een gebouw
- ✓ van wandbekleding of vloerbekleding, die wordt vastgehecht in het gebouw of enkel ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.
- d. Ieder werk dat bestaat in het aanhechten, het plaatsen, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van de reiniging van goederen bedoeld in b of in c.
- e. De terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van de hierboven bedoelde handelingen.
- De Minister van Financiën heeft beslist dat, vanaf 1 januari 2003, in samenhang met de tijdelijke regeling, de levering met plaatsing van kachels, radiators of individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of op elektriciteit onderworpen is aan het tarief van 6% voor zover:
- ✓ die apparaten door een vast verbindingsstuk verbonden zijn met de schoorsteenpijp (in voorkomend geval, met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten) en/of aangesloten op leidingen nodig voor de aanvoer van de energie;
  - ✓ en daarenboven de voorwaarden vervuld zijn van artikel 1 bis van het koninklijk besluit nr.20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de btw-tarieven en tot indeling van de goederen en diensten bij die tarieven.

Bovendien spreekt het voor zich dat het voor elektrische convectors niet volstaat dat deze enkel op een stopcontact zijn aangesloten. Daarentegen vereist de toepassing van het tarief van 6% dat die convectors rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw.

De loutere levering van dergelijke kachels, radiators of individuele convectors blijft vanzelfsprekend onderworpen aan het normale btw-tarief, dat momenteel 21% bedraagt.

### ■ **Verblijfsinrichtingen voor gehandicapten. Privé-woningen voor gehandicapten**

Behalve de hiervoor bedoelde handelingen zijn, voor zover de andere voorwaarden zijn vervuld (zie punt 2 hiervoor), eveneens onderworpen aan het verlaagd tarief van 6%,

- ✓ de oprichting en de afwerking,
- ✓ de levering,
- ✓ de onroerende financieringshuur of onroerende leasing bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, b van het btw-Wetboek.

van gebouwen bestemd :

- ✓ om te worden gebruikt als woningcomplexen voor de huisvesting van gehandicapten door publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen (zie punt 1, 2de ✓ 2de ●);
- ✓ om te worden verhuurd aan gehandicapten door maatschappijen en instellingen als bedoeld in punt 1, 3de ✓.

## 4. Welke handelingen worden uitgesloten?

---

Volgende handelingen zijn onder meer uitgesloten:

- ✓ de levering of de overdracht van nieuwe gebouwen in de zin van het btw-Wetboek (met uitzondering van deze vermeld onder punt 3, 2de ■ hiervoor),
- ✓ alle onroerende handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting of afwerking van een nieuw gebouw (met uitzondering van deze vermeld onder punt 3, 2de ■ hiervoor),
- ✓ alle onroerende handelingen verricht aan gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning,
- ✓ de reiniging van gebouwen, d.w.z. het gebruikelijke huishoudelijk onderhoud dat de netheid van de woning tot doel heeft,
- ✓ de afbraakwerken die niet noodzakelijk voorafgaan aan de renovatie, de omvorming, ... de herstelling of het onderhoud van bedoelde woningen,
- ✓ bebouwing van gronden, tuinaanleg, oprichting van afsluitingen en alle andere handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning,
- ✓ werk in onroerende staat met betrekking tot zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vijvers, fonteinen, enz.),
- ✓ onroerende handelingen verricht aan garages, behalve indien deze zijn:
  - geïntegreerd in de woning,
  - of
  - er deel van uitmaken door het onmiddellijke nut dat zij voor de eigenaar of de huurder van het onroerend goed meebrengen,

- ✓ ieder studiewerk en toezicht dat behoort tot de geregelde werkzaamheid van architecten, landmeters, ingenieurs en veiligheidscoördinatoren en dat verricht wordt ter voorbereiding of ter coördinatie van de uitvoering van onroerende handelingen,
- ✓ de diensten door makelaars en lasthebbers bij verkoop of verhuur van onroerende goederen, het beheer van onroerende goederen,
- ✓ de loutere levering, zonder plaatsing, van goederen (bouwmaterialen e.d.).

## 5. Wat zijn de formaliteiten?

---

U moet van de aannemer een factuur ontvangen die, naast de voor elke factuur verplichte vermeldingen, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen, vermeldt.

Hiertoe stelt u de aannemer een door u, op welk formulier dan ook, ondertekend attest ter hand, met de noodzakelijke en juiste inlichtingen (privé-woning, tenminste vijftien jaar, enz.).

Dit attest kan door u worden aangebracht op het dubbel van de factuur, dat door de aannemer wordt bewaard.

## 6. Wettelijke bepalingen

---

Rubrieken XXXI, XXXII en XXXIII van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 inzake btw-tarieven<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Zie [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be) (Btw, Wetgeving, KB, ...).



Btw van 6% voor de renovatie  
van woningen

**Nuttige adressen**



Hierna volgen het adres en telefoon- en telefaxnummer van de **gewestelijke directies van de btw** waartoe u zich kan wenden voor iedere bijkomende inlichting.

U kan zich eveneens wenden tot **plaatselijke btw-controlekantoren**. Gezien het grote aantal kantoren is het onmogelijk ze hier allemaal te vermelden. Hun adres en telefoonnummer vindt u in de officiële telefoongids onder de rubriek "Ministeries, Financiën, btw".

Deze gegevens kunnen ook op de **portalsite van de FOD Financiën** worden geraadpleegd (<http://www.minfin.fgov.be> → Federale belastingadministraties → Adressen van de federale belastingadministraties → Zoeken via: Trefwoorden → btw → CONTROLE btw).

### **Antwerpen**

Italiëlei 4, bus 4, 2000 Antwerpen  
Tel.: 03 203 23 35  
Fax: 03 203 32 15

### **Bergen**

rue du Joncquois 116, 7000 Mons  
Tel.: 065 32 76 75  
Fax: 065 32 76 82

### **Brugge**

Katelijnestraat 7, 8000 Brugge  
Tel.: 050 44 56 46  
Fax: 050 33 41 50

### **Brussel I**

Zaveltoeren, Jozef Stevensstraat 7, 1000 Brussel  
Tel.: 02 552 56 15  
Fax: 02 552 55 46

### **Brussel II**

North Galaxy (toren A11)  
Koning Albert II laan 33, bus 341, 1030 Brussel  
Tel.: 0257 693 32  
Fax: 0257 618 20

### **Gent**

Zuiderpoort  
Gaston Crommenlaan 6, bus 601, 9050 Gent  
Tel.: 0257 923 20  
Fax: 0257 950 51

**Hasselt**

Voorstraat 43, 3500 Hasselt

Tel.: 011 21 22 32

Fax: 011 21 00 95

**Luik**

C.A.E., rue de Fragnée 40, 4000 Liège

Tel.: 04 254 80 03

Fax: 04 254 89 94

**Mechelen**

Zwartzustersvest 24, bus 28, 2800 Mechelen

Tel.: 015 47 43 90

Fax: 015 47 49 21

**Namen**

C.A.E., rue des Bourgeois 7, bloc B, 5000 Namur

Tel.: 081 24 73 24

Fax: 081 24 73 22

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

[www.minfin.fgov.be](http://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 het

**Contactcenter** van de Federale Overheidsdienst FINANCIEN: **0257 257 57**