

# 6 % btw voor de renovatie van privéwoningen ouder dan 5 jaar



Deze brochure werd opgesteld door een werkgroep binnen de Federale Overheidsdienst Financiën. 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 de FOD Financiën. Zij kan evenmin als een ministeriële aanschrijving worden aangemerkt en derhalve niet in rechte worden opgeworpen.

Vormgeving: Stafdienst Strategische Coördinatie en Communicatie.

# Inhoud

---

1. Wie kan het verlaagd btw-tarief genieten?	4
2. Wat zijn de voorwaarden?	5
3. Welke handelingen zijn bedoeld?	7
4. Welke handelingen worden uitgesloten?	10
5. Welke formaliteiten moet u vervullen?	12
6. Wettelijke bepalingen	13
7. Vragen-antwoorden	14
8. Nuttige adressen	19

# 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 op de woning**:

- een zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik ...)
- of
- een recht van genot (inzonderheid als huurder) bezit.

## 2. Wat zijn de voorwaarden?

---

Het gebouw moet, na uitvoering van de werken, als privéwoning worden aangewend.

### Privéwoningen

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

### 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 privaatieve delen: (zie 'privéwoningen' hiervoor)
- ✓ de onroerende handelingen worden verricht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en elke medeëigenaar draagt bij in de kosten naargelang 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 'privéwoningen' hiervoor).

## De werken moeten worden verricht aan een privéwoning die **minstens 5 jaar in gebruik is genomen**.

De beoogde woningen moeten voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief sinds **ten minste 5 jaar** in gebruik zijn genomen.

Eenvoudigheidshalve is deze voorwaarde vervuld vanaf het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de eerste ingebruikneming van de woning of de verblijfsinrichting plaatsvond.

Voorbeeld: u laat in 2012 een herstelling aan uw privéwoning uitvoeren. Die herstelling komt slechts in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6 % als uw woning voor het eerst in gebruik werd genomen voor 1 januari 2008.

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

(zie vraag 3 hierna).

## De werken moeten worden gefactureerd aan een eindverbruiker <sup>(1)</sup>.

Bedoeld zijn de onroerende handelingen uitgevoerd door de aannemer, inclusief de materialen die hij levert. Enkel het leveren van bouwmaterialen is niet voldoende.

Opgelet: de aannemer die deze werken uitvoert, moet niet langer geregistreerd zijn als aannemer!

In de relatie aannemer-onderaannemer blijft voor de onroerende werkzaamheden het normale btw-tarief van 21 % gelden.

<sup>(1)</sup> Voor het begrip "eindverbruiker": zie vraag 1.

### 3. Welke handelingen zijn bedoeld?

---

Als alle andere voorwaarden vervuld zijn (zie vraag 2), kan voor volgende onroerende handelingen een verlaagd btw-tarief van 6 % worden toegepast:

a. Het eigenlijke werk in onroerende staat, d.w.z.:

- ✓ het geheel of ten dele omvormen, renoveren, rehabiliteren, verbeteren, herstellen of onderhouden (met uitsluiting van de reiniging), 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, met inbegrip van de branders, de reservoirs en de regel- en controletuistellen verbonden aan de ketels of aan de radiatoren
  - een sanitaire installatie en, meer algemeen, al de vaste toestellen voor sanitair of hygiënisch gebruik die zijn aangesloten op een waterleiding of een riool
  - een elektrische installatie, met uitzondering van toestellen voor verlichting en van lampen
  - een elektrische belinstallatie, brandalarmtoestellen, alarmtoestellen tegen diefstal en een huistelefoon
- ✓ van opbergkasten, gootstenen 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 toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % wordt definitief verlengd voor de levering met plaatsing van kachels, radiators of individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of op elektriciteit als:

- ✓ 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 energietoevoer en
- ✓ bovendien de voorwaarden vervuld zijn van rubriek XXXVIII van tabel A 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 die enkel op een stopcontact zijn aangesloten; zij moeten rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw.



Het onderhoud en de herstelling ter plaatse van bedoelde kachels, radiatoren en individuele convectoren kunnen eveneens het verlaagd tarief van 6 % genieten voor zover alle overige voorwaarden van rubriek XXXVIII van tabel A van de bijlage bij voornoemd koninklijk besluit vervuld zijn.

Enkel de levering van dergelijke kachels, radiators of individuele convectors blijft vanzelfsprekend onderworpen aan het normale btw-tarief van 21 % bedraagt.

## 4. Welke handelingen worden uitgesloten?

---

Volgende handelingen komen **niet** in aanmerking voor de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6 %:

- ✓ de levering of de overdracht van nieuwe gebouwen zoals bepaald in 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 dat te maken heeft met zwembaden, sauna's, mini-golfbanen, tennisterreinen en andere tuininstallaties (vijvers, fonteinen ...)
- ✓ onroerende handelingen verricht aan garages, behalve indien die:
  - 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
- ✓ enkel de levering, zonder plaatsing, van goederen (bouwmaterialen ...).

Voor privéwoningen van ten minste 5 jaar en minder dan 15 jaar zijn ook uitgesloten:

- ✓ het gedeelte van de prijs voor de levering van **gemeenschappelijke verwarmingsketels** in appartementsgebouwen
- ✓ het gedeelte van de prijs voor de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van **liftinstallaties** (ongeacht het type van woning: eengezinswoning, appartementsgebouw, verblijfsinrichtingen ...).

## 5. Welke formaliteiten moet u vervullen?

---

U vraagt aan de aannemer een factuur die, naast de voor elke factuur verplichte vermeldingen, de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief van 6 % rechtvaardigen, vermeldt.

Hiertoe bezorgt u de aannemer een door u ondertekend attest (onder welke vorm dan ook), dat de noodzakelijke inlichtingen bevat (privéwoning ten minste 5 jaar in gebruik genomen ...).

Dat attest kan worden aangehecht aan het dubbel van de factuur, dat door de aannemer wordt bewaard.

## 6. Wettelijke bepalingen

---

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

<sup>(1)</sup> Zie [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) (Fiscale gegevensbank)

## 7. Veel gestelde vragen

---

**Hierna volgen enkele veel voorkomende vragen over de al of niet toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % in de onroerende sector.**

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

### Toepassing van het verlaagd btw-tarief (6 %)

#### Huren

**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 btw-tarief van 6 % 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 privéwoning gebruikt.

#### Veranda

**Ik wil een veranda laten bijbouwen aan mijn woning. Komen die werken in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief?**

Uitbreidingswerken kunnen het verlaagd btw-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 normaal gezien voldaan, zodat het verlaagd btw-tarief van toepassing zal zijn.

## Tweede verblijf

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

Ja.

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

## Privé- of beroepsgebruik

Ik gebruik 30 % van mijn woning voor mijn beroep of bijberoep. Ik wil in 2012 het dak van die woning volledig vernieuwen. Kan dat tegen het verlaagd btw-tarief van 6 %?

Ja.

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

## Toepassing van het normaal btw-tarief (21 %)

### Grondige renovatie

Ik wil de woning die ik kocht en die voor het eerst in gebruik werd genomen in 2000 grondig verbouwen. De bestaande dragende muren zouden grotendeels worden vervangen. Kan voor deze werken het verlaagd btw-tarief toegepast worden?

Neen.

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

## Schoonmaak

Kan ik het verlaagd btw-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, komt niet in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief.

## Bepaalde specifieke werkzaamheden buiten de woning

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

Neen.

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

## Aankoop van materiaal door doe-het-zelver

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 btw-tarief genieten?

Neen.

De eenvoudige levering van materialen is en blijft onderworpen aan het normaal btw-tarief 21 %.



## Combinatie van het normaal (21 %) en het verlaagd (6 %) btw-tarief

### Vervanging van verwarmingsketel in appartementsgebouw

Ik ben eigenaar van een appartementsgebouw dat 8 appartementen omvat, en die allemaal uitsluitend als privéwoning worden gebruikt.

Ik moet in dat gebouw, dat in 2006 in gebruik werd genomen, op 20 januari 2012 de collectieve verwarmingsketel laten vervangen. De prijs van dat werk bedraagt 25.000 euro (excl. btw) waarvan 21.000 euro voor de verwarmingsketel.

Kan ik het verlaagd btw-tarief genieten?

Ja, maar enkel voor de plaatsing (werkuren).

Het gedeelte van de prijs voor de levering van de verwarmingsketel is onderworpen aan het normale btw-tarief van 21 %. Het gedeelte van de prijs voor 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:

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

### Ouderdom woning - betalen van voorschot en saldo

Op 10 december 2011 heb ik een voorschot van 2.500 euro betaald voor het leveren en plaatsen van 8 eiken binnendeuren in de woning waar ik sinds 2007 woon. Het saldo van 3.700 euro zal worden betaald als de werkzaamheden voltooid zijn, d.w.z. in de loop van de maand februari 2012. Kan ik het verlaagd btw-tarief genieten en, indien ja, voor welk bedrag?

In 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 moet geheven worden tegen het tarief dat op de verschillende tijdstippen van toepassing is (zie artikel 22, § 2 en 38, tweede lid, van het btw-Wetboek).

Op het voorschot dat u op 10 december 2011 betaalde, is het btw-tarief van 21 % van toepassing omdat op dat moment de woning nog geen vijf jaar oud was.

Aangezien dat vanaf 1 januari 2012 wél het geval is (dan begint immers het vijfde kalenderjaar van de bewoning), geniet u vanaf dan het verlaagd btw-tarief van 6 %, nl. op het saldo van 3.700 euro dat u in februari 2012 moet betalen.

## 8. Nuttige adressen

---

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

U kunt zich eveneens wenden tot uw **plaatselijke btw-controlekantoor**.

De coördinaten vindt u terug op <http://kantoren.financien.belgium.be>

- Klik op 'Trefwoorden' in het linkermenu

- Typ in het eerste vak 'identificatie' en klik op 'Zoeken'

- Klik op 'BTW-identificatie (inschrijving)' en geef uw postcode in

### Antwerpen

Italiëlei 4, bus 4, 2000 Antwerpen

Tel.: 0257 553 00

Fax: 0257 951 74

### Bergen

rue du Joncquois 116, 7000 Mons

Tel.: 0257 781 20

Fax: 0257 954 61

### Brugge

Gustave Vincke Dujardinstraat 4, 8000 Brugge

Tel.: 0257 807 90

Fax: 0257 968 21

### Brussel I

Kruidtuinlaan 50, bus 360, 1000 Brussel

Tel.: 0257 701 70

Fax: 0257 959 56

### Brussel II

Kruidtuinlaan 50, bus 350, 1000 Brussel

Tel.: 0257 710 20

Fax: 0257 668 20

### Gent

Zuiderpoort

Gaston Crommenlaan 6, bus 601, 9050 Gent

Tel.: 0257 923 20

Fax: 0257 950 51

**Hasselt**

Voorstraat 43, 3500 Hasselt  
Tel.: 0257 615 40  
Fax: 0257 979 40

**Luik**

C.A.E., rue de Fragnée 40, 4000 Liège  
Tel.: 0257 887 10  
Fax: 0257 985 14

**Mechelen**

Zwartzustersvest 24, bus 28, 2800 Mechelen  
Tel.: 0257 453 90  
Fax: 0257 957 42

**Namen**

C.A.E., rue des Bourgeois 7, bloc B, 5000 Namur  
Tel.: 0257 752 90  
Fax: 0257 964 68

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  
Stafdienst Strategische Coördinatie en 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 Financiën:  
**0257 257 57** (lokaal tarief) elke werkdag van 8 tot 17 uur