

**BTW – Werken in onroerende staat  
Verschillend BTW-tarieven**

**Inleiding:**

*Voor veel aannemers is het een probleem te onderscheiden welk btw-tarief ze moeten toepassen op hun factuur voor werken in onroerende staat.*

*Bij de aanvang van dit werk wordt het begrip werken in onroerende staat en de gelijkgestelde handelingen uitgelegd.*

*In het 2de deel wordt er ingegaan aan wie er wordt gefactureerd. Daarbij wordt de belangrijkheid van de registratie van aannemers verder uitgediept.*

*Alle tarieven die van toepassing zijn op werken in onroerende staat, komen aan bod in het derde deel.*

*Om af te sluiten volgt een duidelijk overzicht wanneer welk tarief van toepassing is.*

## 1. Welke werken worden beschouwd als werken in onroerende staat (WIOS) en de gelijkgestelde handelingen?

In art 19 en het KB nr. 1 art. 20 worden de eigenlijke en oneigenlijke werken in onroerende staat beschreven:

*De eigenlijke werken:*

- 1) het bouwen, verbouwen, het afwerken, inrichten, herstellen, onderhouden, reinigen en afbreken van een onroerend goed of een deel ervan (bijvoorbeeld: werken uitgevoerd door grondwerkers, metselaars, stukadoors, dakwerkers, schrijnwerkers,...) <sup>1</sup>
- 2) de levering met plaatsing van een 'roerend goed dat door die plaatsing onroerend uit zijn aard wordt' (bijvoorbeeld: de verankering van lichtreclames in de grond, het plaatsen van inbouwhaarden en- cassettes, het leggen van vloeren, het plaatsen van ramen of deuren, enz.)<sup>2</sup>

*De oneigenlijke werken:*

- 3) de levering ' met plaatsing ' van
  - centrale verwarming, airconditioning
  - sanitaire installatie,
  - elektrische installatie,
  - elektrische belinstallaties, brandalarmtoestellen, alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefoon,
  - opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten, meubels met een ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of badkamer wordt uitgerust,
  - luiken en rolluiken aan de buitenkant van een gebouw,
  - wand en vloerbekleding ongeacht of die bekleding of bedekking aan het gebouw wordt vastgehecht of eenvoudig ter plaatse op maat gesneden volgens de afmetingen van de het bedekken oppervlakte
- 4) het herstellen, onderhouden en reinigen van de goederen bedoeld onder punt 3 (vb. het onderhoud van de verwarmingsketel)
- 5) de terbeschikkingstelling van personeel het oog op het verrichten de hierboven bedoelde handelingen

Voor deze bovenstaande werken is er het altijd een verplichting tot factureren ongeacht wie klant is (zowel voor particulieren, voor beroepsbeoefenaars alsook door groothandelaars in bouwmaterialen).

## 2. Aan wie wordt er gefactureerd?

In het geval voor de toepassing van het verlaagd tarief (= 6%) moeten de handelingen worden gefactureerd door een btw-belastingsplichtige (natuurlijke of rechts-) persoon die op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandig aannemer voor de categorie van werken in onroerende staat die hij verricht. Het is dan belangrijk na te gaan of de gekozen aannemer daadwerkelijk is geregistreerd.

---

<sup>1</sup> Art 19 § 2 Wbtw

<sup>2</sup> Art 19 § 2 Wbtw

Het toepassen van het verleggingstarief (= tarief voor wio's tussen 2 btw-belastingsplichtigen) heeft geen invloed op het feit of de aannemer al dan niet is geregistreerd. Maar heeft wel zware gevolgen voor de niet-geregistreerde aannemer.

## 2.1 Registratie van een aannemer

De registratiewetgeving werd in 1978 ingevoerd met als doel het in de bouwsector vele zwartwerk en de activiteiten van koppelbazen tegen te gaan. Een koppelbaas oefent dit zwartwerk uit op een industriële schaal en gebruikt arbeiders die werken meestal in tegenstrijd tot hun sociaal statuut en waarvoor hij geen RSZ-bijdragen, noch de bedrijfsvoorheffing betaald.

Het systeem voorziet in een soort waarborg voor de betaling van sociale zekerheidsbijdragen en belastingen van diverse aannemers die op de Belgische markt van onroerende goederen aanwezig zijn.

Gevolgen van het aanstellen van een niet-geregistreerde aannemer (volgens de oude wetgeving)<sup>1</sup>

-Hoofdelijke aansprakelijkheid:

De opdrachtgever die voor het uitvoeren van werken in onroerende staat een beroep doet op een aannemer die niet geregistreerd is op het moment van het afsluiten van de overeenkomst is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de fiscale en sociale schulden van de aannemer.

Voor de sociale schulden is de hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt tot 50% van de totale prijs van de werken.

Voor de fiscale schulden is de hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt tot 35% van de totale prijs van de werken

- Inhoudingsplicht –en doorstortingsplicht

De opdrachtgever is verplicht om inhoudingen te verrichten. Hij dient 15% van het verschuldigde bedrag (exclusief btw) aan de rsz storten en 15% van datzelfde bedrag aan de belastingen.

De aannemer moet wanneer de werken onder de bevoegdheid van het paritair comité voor het bouwbedrijf vallen 50% inhouden. De aannemer moet 35% van het verschuldigde bedrag (exclusief btw) aan de rsz doorstorten en 15% van datzelfde bedrag aan de belastingen.

Maar wanneer het om andere onroerende werkzaamheden gaat dan is de inhoudingsplicht bepaald op 30%. De aannemer moet 15% van het verschuldigde bedrag (exclusief btw) doorstorten aan de rsz en 15% van datzelfde bedrag aan de belastingen.

- de meldingsplicht

Voor de aanvang van de werken moet de aannemer op wie de opdrachtgever een beroep heeft gedaan aan de rsz de nodige informatie te geven om de belangrijkheid van de werf te ramen en om de opdrachtgever en alle onderaannemers te identificeren.

Een privé-persoon die werken laat uitvoeren hebben geen inhoudingsplicht.

Maar indien hij beroep doet op een niet-geregistreerde aannemer zal bij uitvoering van werken in onroerende staat aan zijn woning van 5 jaar of ouder niet van het verlaagd tarief kunnen genieten.

---

<sup>1</sup> KB 26.12.1999

Op 01.01.2008 is er een nieuwe wetgeving in voege getreden <sup>1</sup>. De nieuwe wetgeving legt meer de nadruk op de vrijwilligheid om zich als aannemer te registreren. Het niet hebben van een registratie zal minder grote gevolgen hebben. Ook al is de inhoudingsplicht voortaan niet meer gekoppeld aan de registratie als aannemer toch blijft het interessant voor de toepassing van een reeks fiscale maatregelen (vb toepassing van verlaagd tarief van 6% voor bepaalde woningen)

Gevolgen van het aanstellen van een niet-geregistreerde aannemer:

-Hoofdelijke aansprakelijkheid:

De hoofdelijke aansprakelijkheid wordt losgekoppeld van het al dan niet bezitten van een registratie als aannemer en vervangen door het al dan niet bezitten van sociale/en of fiscale schulden. Indien er geen sociale of fiscale schulden zijn is er geen hoofdelijke aansprakelijkheid.

Op fiscaal vlak is de hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt tot 35% van de prijs van de werken (excl. btw). De aansprakelijkheid voor de fiscale schulden is niet van toepassing indien dit reeds op sociaal vlak werd ingeroepen.

Op sociaal vlak is de hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt tot de totale prijs (excl btw) van de werken die worden toevertrouwd aan de aannemer of aan zijn onderaannemer.

- Inhoudingsplicht –en doorstortingsplicht :

Ook voor de inhoudingsplicht is het al dan niet geregistreerd zijn niet meer belangrijk. Enkel indien er sociale/en of fiscale schulden zijn op het moment van betaling dient er een inhouding en doorstorting plaats te vinden.

Op fiscaal vlak bedraagt de inhouding 15% van de verschuldigde prijs ( excl btw).

Op sociaal vlak daarentegen bedraagt de inhouding 35% van de prijs ( excl btw)

Het bestaan van schulden zowel op sociaal als fiscaal vlak moet worden beoordeeld op het tijdstip van betaling van de factuur via een gegevensbank die toegankelijk is voor het publiek.

Op sociaal vlak kan deze gegevensbank worden geraadpleegd via

<http://www.socialsecurity.be>

Maar voor de fiscale schulden is de gegevensbank momenteel nog niet klaar. Daarom wordt de inhoudingsplicht voor fiscale schulden tijdelijk opgeschort.

Meldingsplicht:

De schriftelijke meldingsplicht aan de rsz zoals die wettelijk is bepaald blijft behouden.

De meldingsplicht is niet van toepassing bij werken voor een bedrag minder dan 25000 euro (exclusief btw).

---

<sup>1</sup> KB 27 december 2007

### **3 .Wanneer is tarief medecontractant, 21%, 6% en 12% van toepassing?**

#### **3.1 Medecontractant**

Voor de facturering volgens het systeem van medecontractant moet de belastingplichtige en zeker de aannemer voor werken in onroerende staat nooit btw aanrekenen op de factuur.

Voor werken in onroerende staat werd een regeling “ verlegging van heffing” ingevoerd. Dit systeem wijkt af van de normale regels waarbij de medecontractant van de leveranciers ( met name de klant) zelf de verschuldigde btw aan de staat moet voldoen in plaats van de leveranciers. In het gebruikelijke btw-stelsel betaalt de klant de btw aan zijn leverancier die deze doorstort aan de staat.

De verleggingsregeling vermijdt dat de btw door de klant moet worden voorgefinancierd.

De regeling werd ook in het leven geroepen als fraudebestrijdende maatregel aangezien er in het verleden heel wat problemen zijn geweest met de inning van de btw bij (onder)aannemers van werken in onroerende staat.

#### **3.1.1 Voorwaarden :**

1. de betrokken handelingen zijn het verrichten van werk in onroerende staat of een gelijkgestelde handeling.

Dit wordt beschreven in art 19 en KB1art20 ( zie hiervoor)

De loutere vasthechting van het onroerend goed is niet voldoende om te spreken van een werk in onroerende staat, maar er moet sprake zijn van een incorporatie van een roerend goed in een onroerend goed

Vb. -elektriciteitswerken: de plaatsing van ingebouwde verlichtingsarmaturen

Ook op intellectueel werk is de verleggingsregeling niet van toepassing vb studiewerk van ingenieurs, het maken van plannen door een architect.

2. de klant is een in België gevestigde belastingplichtige die onderworpen is aan het indienen van periodieke btw- aangiften <sup>1</sup> of een niet in België gevestigde belastingplichtige die hier is geregistreerd en daartoe een aansprakelijk vertegenwoordiger heeft aangesteld.

De verleggingsregeling is niet van toepassing voor:

- opdrachtgevers die niet in België gevestigd zijn en die geen aansprakelijke vertegenwoordiger hebben laten erkennen in België
- belastingplichtigen onderworpen aan de bijzondere regeling voor landbouwexploitanten
- belastingplichtigen onderworpen aan de kleine ondernemingsregeling. Maar deze vereenvoudigde regeling verdween vanaf 1 oktober 2007 voor de kleine ondernemingen die werken in onroerende staat leveren.
- vrijgestelde belastingplichtigen
- niet-belastingplichtige rechtspersonen
- particulieren

3. De geleverde goederen en de verstrekte diensten door de medecontractant worden gebruikt in het kader van zijn economisch activiteit.

---

<sup>1</sup> Art 53 Btw Wetboek

### 3.1.2 Vermeldingen factuur en btw- aangifte.

#### *De aannemer*

- Op de factuur wordt noch het Btw-tarief noch het bedrag van de verschuldigde btw vermeld.

Daarom moet op de factuur de volgende vermelding worden opgenomen :

“Belasting te voldoen door de medecontractant, koninklijk besluit nr.1 , art. 20”

- de btw- aangifte:

rooster 45 : maatstaf van heffing

rooster 49 : maatstaf van heffing voor creditnota's

#### *Medecontractant ( met name de klant)*

- btw-aangifte:

De btw op werken in onroerende staat dient de medecontractant zelf in de btw-aangifte aan te geven.

Rooster 81, 82 of 83 : beroepsgedeelte van de maatstaf van heffing

rooster 87 : maatstaf van heffing

rooster 56 : verschuldigde btw volgens het tarief van 6% of 21%

rooster 59 : beroepsgedeelte van de aftrekbare btw

rooster 85: maatstaf van heffing voor creditnota's ,

De terug te vorderen btw ,voorheen verschuldigde btw dient te worden aangegeven in rooster 62 en de terug te storten, de voorheen afgetrokken btw dient te worden aangegeven in rooster 61 van de btw-aangifte.

### 3.1.3 Concrete gevallen

#### *a) werken aan een woning van een btw-plichtige ( natuurlijke persoon)*

Indien de werken aan een woning deels privé, deels beroepsmatig is kan de hele verrichting onder toepassing van kb1art20 worden geplaatst indien de werken voor minstens een deel betrekking hebben op de beroepslokalen.

De grootte van het beroepsgedeelte ( 50% of meer) is niet van belang voor de toepassing van verleggingsregeling .

De medecontractant dient in zijn btw aangifte het volledige btw bedrag van in te vullen in het vak van de verschuldigde btw ( rooster 56) en kan slechts de btw van het beroepsgedeelte recupereren (rooster 59).

In het geval de werken worden uitgevoerd door het personeel van de btw-plichtige zelfstandige is er nooit verlegging van heffing van toepassing ook indien deze enkel op het privé-gedeelte worden uitgevoerd.

schema:

werken aan	voorbeeld	verlegging van heffing?
Enkel het privé-gedeelte	vb. schilderen van de badkamer	→ nooit verlegging van heffing
Enkel het beroepsgedeelte	vb schilderen van het magazijn	→ altijd verlegging van heffing
het volledige gebouw	vb. schilderen van de buitengevel	→ altijd verlegging van heffing

***b) werken aan een woning die eigendom is van de vennootschap maar die privé wordt gebruikt door de zaakvoerder of bedrijfsleider***

Indien de btw-plichtige vennootschap eigenaar is van het gebouw en moet er steeds worden gefactureerd met verlegging van heffing.

In het geval van een patrimoniumvennootschap moet er btw worden aangerekend.

**3.1.4 constructie verlegging van heffing en verlaagd tarief?**

***De aannemer***

Werken in onroerende staat die worden uitgevoerd voor de btw-plichtige klant moeten steeds de verleggingregel toepassen.

De combinatie medecontractant en tarief 6% is het niet mogelijk

***Medecontractant***

De klant moet de btw zelf berekenen en in zijn btw-aangifte opnemen.

Dit gebeurt in het geval er werken in onroerende staat worden uitgevoerd aan een gebouw dat deels privé wordt gebruikt. De factuur zal moeten worden uitgesplitst en de klant rekent zelf 6% btw voor het privé-gedeelte en 21% voor het beroepsgedeelte. (rooster 56) De btw mbt. tot het beroepsgedeelte is enkel aftrekbaar ( rooster 59).

**3.2 21%**

Normaal tarief

**3.3 6%**

Het tarief werd verlaagd naar 6% met als doel bijkomende werkgelegenheid te creëren in de arbeidsintensieve sectoren.<sup>1</sup>

**3.3.1 Voorwaarden**

Om te kunnen genieten van het verlaagd tarief moet aan volgende voorwaarden worden voldaan:

1. De handelingen moeten betrekking hebben op een woning die na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt.

Ook verblijfsinrichtingen voor bejaarden, internaten van scholen of universiteiten, jeugdbeschermingstehuizen en opvangtehuizen ressorteren hieronder.

Magazijnen, kantoorgebouwen, fabrieksgebouwen komen hiervoor niet in aanmerking

Een gemengd gebruik van de woning is toegestaan indien deze voor meer van 50% privé wordt gebruikt.

---

<sup>1</sup> Art 1bis en 1ter KB20



Schema :

Natuurlijke persoon ( vb fietsenhandelaar)			btw-plichtige met vrijst. volgens art 44 (vb tandarts)	
<b>Gebouw &gt; 50% privé gebruik</b>				
<b>werken aan</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>
<b>enkel aan privégedeelte</b>	ja	neen	ja	neen
<b>enkel aan beroepsgedeelte</b>	neen	ja	neen	neen
<b>geheel het gebouw</b>	ja op volledige factuur	ja enkel het beroepsgedeelte is aftrekbaar (rooster 56)	ja op volledige factuur	neen

2. De handelingen moeten worden verricht aan een woning waarvan de eerste gebruikneming ten minste vijftien jaar voorafgaat aan het eerste tijdstip van verschuldigdheid van de btw dat zich voordoet overeenkomstig artikel 22 van het Wetboek. Voor handelingen verricht tussen 1 januari 2000 en 31 december 2010 werd deze periode tot 5 jaar teruggebracht.<sup>1</sup> Dit is een tijdelijke maatregel. In de toekomst kan deze maatregel al dan niet worden verlengd. Dit hangt van de Europese richtlijnen.

3. De handelingen moeten worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker door een persoon die, op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandige aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek der inkomstenbelastingen 1992. De eindverbruiker is de persoon die een zakelijk recht (eigenaar, vruchtgebruiker) of een recht van genot ( huurder) heeft op het gebouw dat hij geheel of gedeeltelijk als privé-woning gebruikt. Het is steeds belangrijk de registratie van de aannemer te controleren. Dit kan via worden gecontroleerd via <http://www.socialsecurity.be> Indien de aannemer niet is geregistreerd moet het normaal tarief worden toegepast met name 21%.

4. De handelingen moeten de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud , met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben. Deze handelingen worden vermeld in KB1 art20

---

<sup>1</sup> KB20 art1bis

*Omvorming, rehabilitatie, en renovatie:*

Onder omvorming wordt verstaan de verbouwing zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant van het gebouw. Ook de vergroting door toevoeging van nieuwe vertrekken of uitbreiding van bestaande vertrekken wordt hiermee bedoeld. Zolang de oppervlakte van het oude gedeelte groter blijft dan de helft van de totale oppervlakte van de woning mag 6% btw toegepast worden.

*Verbeteringen herstellingen en onderhoud*

Deze werken hebben vooral tot doel de woningen in een goede staat te houden of te brengen. Deze werken gaat verder dan de gewone reinigingswerken die trouwens expliciet uitgesloten zijn. (vb schilderwerken, onderhoudswerken aan een centrale verwarming)

*Uitsluiting van reinigingswerken*

Hieronder moet men verstaan het gebruikelijk huishoudelijk onderhoud dat de netheid van de woningen tot doel hebben ( vb schoonmaak, wassen van ramen)

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg, plaatsen van afsluitingen (vb aanleg van een parking of tuinpad, plaatsing van een tuinhuis)

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vb vijver, fontein)

De aanleg van toegangswegen ( op- en afritten) op voorwaarde dat de oprit de woning rechtstreeks verbindt met de openbare weg, muurtjes en buitenterrassen op voorwaarde dat deze grenzen aan de woning komen wel in aanmerking voor het verlaagd tarief.

- het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van verwarmingsketels in appartementsgebouwen alsook de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van liftinstallaties. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt bij woningen tussen 5 en 15 jaar. In dit geval moet de factuur worden gesplitst. De materialen aan 21% en de werkuren aan 6%. Voor woningen die ouder zijn dan 15 jaar kan alles aan 6% worden aangerekend.

- het bouwen van een woning, het afbreken en/of het herbouwen van een woning

- plaatsen van gordijnen

- studie- en controlewerken uitgevoerd door architecten, landmeters en ingenieurs

- het leveren en plaatsen elektrische huishoudtoestellen zoals oven, koelkasten, kookplaten wordt steeds gefactureerd aan 21% ,

Enkel de handelingen die tot voorwerp hebben zowel de levering als aanhechting van een gebouw van opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of badkamer is uitgerust komen in aanmerking voor het verlaagd tarief.

- plaatsen van verlichtingsarmaturen en lampen

5. De door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart, moeten op basis van een nauwkeurig attest van de afnemer, melding maken van het voorhanden zijn van de elementen en die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen, behalve in geval van

samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhevig bepaling, ontlast het attest van de afnemer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Voorbeeld attest zie bijlage 1

#### *Rechtspraak cassatie van 26 januari 2001*

Een aannemer van bouwwerken voert werken uit aan een privé-woning en rekent het normaal tarief 21% btw aan.

De opdrachtgever beseft na de betaling van de facturen dat het verlaagd tarief toepasselijk was en vraagt het teveel betaalde terug.

Maar de aannemer weigert dit en dit is volkomen terecht. Voor het verlaagd tarief dient een attest voorhanden te zijn waaruit blijkt dat het verlaagd tarief kan worden toegepast.

Indien de opdrachtgever die niet duidelijk maakt, past de aannemer volkomen terecht het normale tarief toe.

### **3.3.2 concrete gevallen**

#### ◆ werken aan een appartementsgebouw:

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

De onroerende handelingen worden verricht aan de privatieve delen

- Uitsluitend als privé-woning gebruikt : tarief 6%
- Uitsluitend voor beroepsdoeleinden : tarief verlegging van heffing
- gemengd gebruik: indien privé-aanwending overheersend (> 50%) wordt het tarief 6% eenvormig toegepast.

Indien de privé-aanwending niet overheersend is (< 50%) wordt het tarief van verlegging van heffing toegepast.

De onroerende handelingen worden verricht aan 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.

Vb Een gevel van het appartementsgebouw wordt geschilderd. Er worden 4 appartementen bewoond, waarvan er twee privé worden bewoond, een wordt gebruikt als dokterspraktijk en één reclamebureau als kantoor.

De totale prijs van de werken bedraagt 24000 euro.

De facturatie gebeurt als volgt:

- De twee privé bewoonde appartementen: 6000,00 + 6% btw ( in het geval er aan alle voorwaarden van het verlaagd tarief is voldaan)
- Voor de dokter: 6000,00 + 21% btw ( de dokter is btw-plichtige met vrijstelling volgens art 44. en het appartement wordt niet voor privé-doeleinden gebruikt)
- Voor het reclamebureau : 60000,00 + Belasting te voldoen door de medecontractant, koninklijk besluit nr.1 , art. 20 ( het reclamebureau is btw-plichtig)

#### ◆ Woning van een vennootschap

- De vennootschap is btw-plichtig  
Tarief van verlegging van heffing is steeds van toepassing
- De vennootschap heeft geen Belgisch BTW-nummer.  
Vb patrimoniumvennootschap  
Het verlaagd tarief is van toepassing als aan alle voorwaarden is voldaan.
  - ◆ woningen met gemengd gebruik

De woning wordt zowel voor privé als voor beroepsdoeleinden gebruikt.  
Vb de dokter die in zijn woning ook zijn praktijk heeft gevestigd.

Om te bepalen welk tarief van toepassing is het belangrijk te bepalen:  
- verhouding: privé/beroepsgebruik  
- de klant is btw-plichtig of of is btw-plichtig met vrijstelling volgens art. 44 ?

Natuurlijke persoon ( vb fietsenhandelaar)			btw- plichtige met vrijst. volgens art. 44(vb tandarts)	
<b>gebouw &gt; 50% privé gebruik</b>				
<b>werken aan</b>	6%	<i>kb1art20</i>	6%	<i>kb1art20</i>
<b>enkel aan privé-gedeelte</b>	ja	neen	ja	neen
<b>enkel aan beroepsgedeelte</b>	neen	ja	neen	neen
<b>geheel het gebouw</b>	ja op volledige factuur	ja enkel het beroepsgedeelte is aftrekbaar (rooster 59)	ja op volledige factuur	neen

Vennootschap ( vb fietsenhandelaar)			btw- plichtige met vrijst. volgens art. 44 (vb tandarts)	
<b>Gebouw &gt; 50% privé gebruik</b>				
<b>werken aan</b>	6%	<i>kb1art20</i>	6%	<i>kb1art20</i>
<b>enkel aan privé-gedeelte</b>	ja niet aftrekbaar	ja	ja	neen
<b>enkel aan beroepsgedeelte</b>	neen	ja	neen	neen
<b>geheel het gebouw</b>	ja enkel het beroepsgedeelte is aftrekbaar	ja	ja	neen

(rooster 59)
--------------

Natuurlijke persoon ( vb fietsenhandelaar)			btw-plichtige met vrijst. volgens volgens art. 44 (vb tandarts)	
	<b>Gebouw <math>\leq</math> 50% privégebruik</b>			
<b>werken aan</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>
<b>enkel aan privé-gedeelte</b>	ja	neen	ja	neen
<b>enkel aan beroepsgedeelte</b>	neen	ja	neen	neen
<b>geheel het gebouw</b>	ja enkel op op privé-gedeelte	ja	ja enkel op privé-gedeelte	neen

Vennootschap ( vb fietsenhandelaar)			btw- plichtige met vrijst. volgens art. 44 (vb tandarts)	
	<b>Gebouw <math>\leq</math> 50% privé gebruik</b>			
<b>werken aan</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>	<b>6%</b>	<b>kb1art20</b>
<b>enkel aan privé-gedeelte</b>	ja niet aftrekbaar	ja	ja	neen
<b>enkel aan beroepsgedeelte</b>	neen	ja	neen	neen
<b>geheel het gebouw</b>	ja enkel op privé-gedeelte	ja	ja enkel op privé-gedeelte	neen

◆ Privé-woning voor gehandicapten / instellingen voor gehandicapten

Het verlaagd tarief is van toepassing voor werken in onroerende staat zoals beschreven in art 19 §2 die worden uitgevoerd aan een privé-woning voor gehandicapten /woningcomplexen

Voorwaarden:

1. De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
2. De woning moet specifiek zijn aangepast om door een gehandicapte als privé-woning te worden gebruikt/ als woningcomplex voor de huisvesting van gehandicapten
3. Bij een privé-woning voor gehandicapten moeten de werken moeten worden gefactureerd aan een gewestelijke huisvestingsmaatschappij, een door haar erkende maatschappij voor

sociale huisvesting, een provincie, een intercommunale, een gemeente, een intercommunaal OCMW of een OCMW

In het geval van een woningcomplex moeten de werken worden gefactureerd aan een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon die een instelling beheert die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf gehandicapten huisvest en die om deze reden een tegemoetkoming geniet van het Fonds voor medische en sociale zorg voor gehandicapten of van het “Fonds communautaire pour l’intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées” of van het Vlaamse Fonds voor de Sociale integratie voor Personen met een Handicap of van de “Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge”

4. De privé-woningen moeten zijn bestemd om te worden verhuurd door deze instellingen of maatschappijen aan gehandicapten die een tegemoetkoming genieten van het Fonds voor medische en sociale zorg voor gehandicapten of van het “Fonds communautaire pour l’intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées” of van het Vlaamse Fonds voor de Sociale integratie voor Personen met een Handicap of van de “Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge”.

5. De door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart moeten op basis van een duidelijk en nauwkeurig attest <sup>1</sup> van de afnemer melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen. Behalve in het geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhavige bepaling, ontlast het attest van de afnemer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg plaatsen van afsluitingen (vb aanleg van een parking of tuinpad, plaatsing van een tuinhuis)
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna’s, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vb vijver, fontein)
- reinigingswerkzaamheden

De woning moet bij privé-woning voor gehandicapten geen 5 jaar oud zijn. Ook nieuwbouwwoningen voor de gehandicapten kunnen in dit geval aan 6% worden gefactureerd.

Het verlaagd tarief is ook van toepassing op de levering van gebouwen en op de vestigingen, de overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op gebouwen die niet zijn vrijgesteld door artikel 44§ 3,1° van het wetboek wanneer die gebouwen

- specifiek zijn aangepast om door een gehandicapte als privé-woning te worden gebruikt/als woningcomplex voor de huisvesting van gehandicapten

- worden geleverd en gefactureerd aan de instellingen of maatschappijen zoals vermeld bij voorwaarde nummer 3

-In het geval van de privé-woningen moeten deze bestemd zijn om te worden verhuurd door de instellingen of maatschappijen zoals vermeld bij voorwaarde nummer 4

---

<sup>1</sup> Attest zie bijlage 1

◆ Sociale huisvesting

Om de sociale huisvesting te stimuleren kan vanaf 1 januari 2007 de verkoop en werken in onroerende staat van sociale woningen aan 6% worden getarifeerd.

*Voorwaarden verkoop sociale privé-woning:*

- een nieuwbouw
- Het betreft de privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd
  - \* aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en die door deze maatschappijen worden bestemd om als sociale woning te worden verhuurd of verkocht
  - \* als sociale woning door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en door de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting

*Werken aan een sociale woning*

Voorwaarden:

- Werken in onroerende staat volgens art 19§2
- De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
- de werken moeten worden gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen of een door die maatschappij erkende maatschappij voor huisvesting

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg plaatsen van afsluitingen (vb aanleg van een parking of tuinpad, plaatsing van een tuinhuis)
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vb vijver, fontein)
- reinigingswerkzaamheden

◆ Afbraak en heropbouw van gebouwen in stadsgebieden

Het verlaagd tarief is ook van toepassing op werken in onroerende staat die tot voorwerp hebben de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van woningen in bepaalde stadsgebieden. Deze maatregel die van kracht is sinds 1 januari 2007 heeft als doel de verkrotting tegen te gaan en de stadskernen te herwaarderen

Voorwaarden:

- de werken moeten betrekking hebben op een woning die na de uitvoering van de werken uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt.
  - de werken moeten betrekking hebben op een woning die gelegen is in één van de grote steden opgesomd in de in de koninklijke besluiten van 12 augustus 2000, 26 september 2001 en 28 april 2005 ter uitvoering van artikel 3 van de wet van 17 juli 2000 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de staat in het kader van het stedelijk beleid.
  - de werken moeten worden verstrekt en gefactureerd door een persoon die op het tijdstip op het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandige aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 40 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
  - de afnemer moet bij het controlekantoor van de BTW van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen een verklaring indienen waarop vermeld staat dat hij het gebouw laat afbreken en heroprichten bedoeld is om hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning te worden gebruikt. Ook een afschrift van de bouwvergunning en de aannemingscontracten moeten hierbij worden bezorgd.
- De afnemer dient ook een afschrift van de verklaring te bezorgen aan de dienstverstrekker.
- het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt ingevolge artikel 22 van het Wetboek moet zit voordoen uiterlijk 31 december van het jaar volgend op de eerste ingebruikneming van het gebouw
  - de door de dienstverstrekker uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart moeten op basis van het afschrift melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhavig bepaling, ontlast de verklaring van het de afnemer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg plaatsen van afsluitingen (vb aanleg van een parking of tuinpad, plaatsing van een tuinhuis)
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vb vijver, fontein)
- reinigingswerkzaamheden



### **3.4 12%**

Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningen en werken in onroerende staat aan die woningen voor sociale huisvesting worden gefactureerd aan 12% btw.

#### **3.4.1 Voorwaarden verkoop van woningen voor sociale huisvesting**

1. Het betreft privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de provincies, aan de intercommunales, aan de gemeenten, aan de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft. De woningen worden deze instellingen of maatschappijen bestemd om als sociale woning te worden verhuurd .

2. De privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en die door deze centra worden bestemd om als sociale woning te worden verkocht.

3.. De privé-woningen die als sociale woning worden geleverd en gefactureerd door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

4. De woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen, personen in moeilijkheden, personen met een psychische stoornis, mentaal gehandicapten en psychiatrische patiënten en die worden geleverd en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die instaan voor:

- 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 in de bijzonder jeugdbijstand
- opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid
- psychiatrische verzorgingstehuizen die op een duurzame wijze in dag- en nachtverblijf personen met een langdurige en gestabiliseerd psychische stoornis of mentaal gehandicapten huisvesten en die door de bevoegde overheid erkend zijn
- gebouwen waar in het kader van een initiatief van beschut wonen dat wordt erkend door de bevoegde overheid het op een duurzame wijze huisvesten in dag- en nachtverblijf en het begeleiden van psychiatrische patiënten plaatsheeft

#### **3.4.2 Voorwaarden werken aan woning voor sociale huisvesting**

1. de werken moeten worden verstrekt en gefactureerd door een persoon die op het tijdstip op het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandige aannemer

2. werken in onroerende staat zoals vermeld in art 19§2

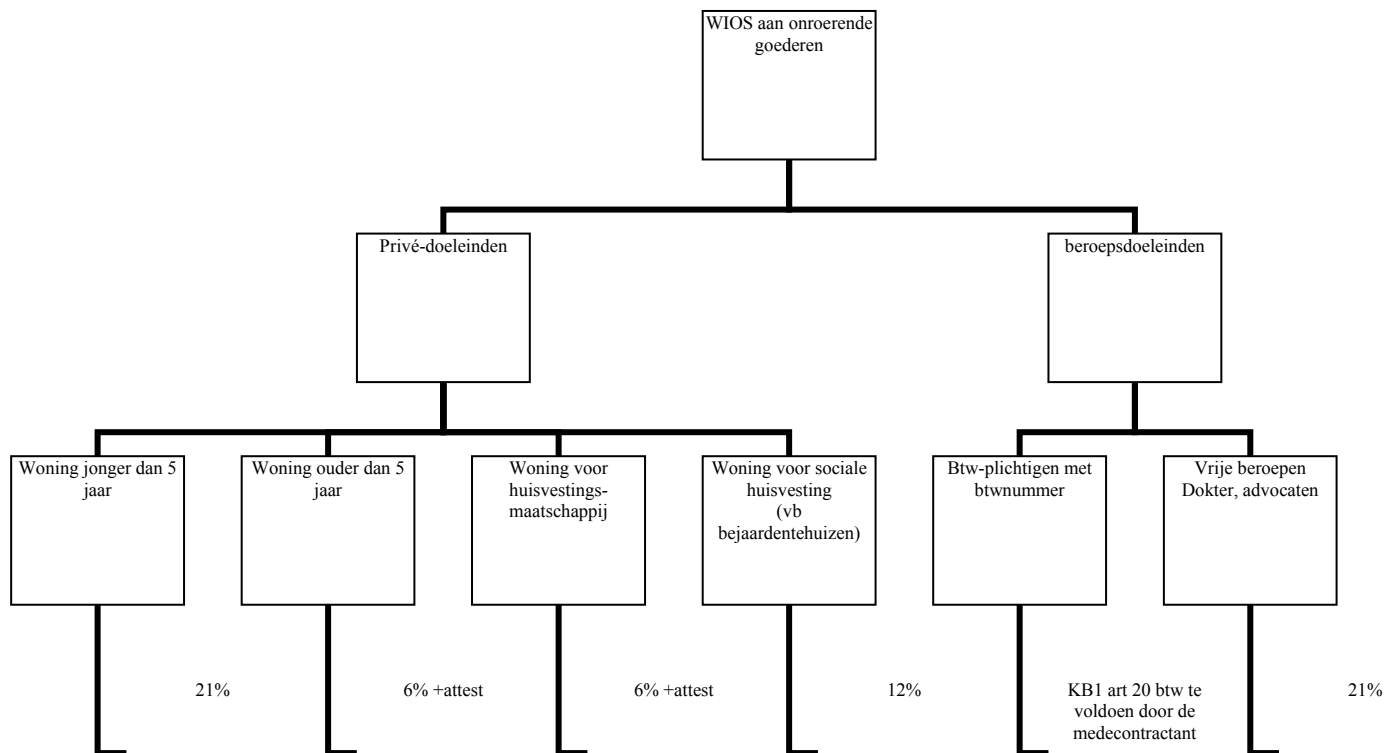
#### **3.4.3 Uitsluitingen**

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg plaatsen van afsluitingen (vb aanleg van een parking of tuinpad, plaatsing van een tuinhuis)

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties (vb vijver, fontein)
- reinigingswerkzaamheden

#### 4. Algemeen overzicht tarieven aannemer btw



**Besluit :**

*Voor een aannemer is de btw –wetgeving op werken in onroerende staat niet eenvoudig.*

*Er moet rekening worden gehouden met heel wat voorwaarden en regels om het juiste tarief te kunnen toepassen.*

*Er zijn 4 tarieven van toepassing.. De verleggingsregeling, het verlaagd tarief van 6%, 12% en het normale tarief 21%.*

*Vooreerst moet men zich de vraag stellen, worden de werken uitgevoerd aan een gebouw voor privé-personen of voor een btw-plichtige ?*

*Indien de werken worden gefactureerd aan een btw-plichtige is steeds de verleggingsregeling van toepassing*

*Bij werken die worden uitgevoerd aan woningen voor privé-personen is het verlaagd tarief van toepassing indien deze minder dan 5 jaar in gebruik zijn genomen.*

*Voor woningen die meer dan 5 jaar in gebruik zijn genomen is het verlaagd tarief van toepassing.*

*Vrije beroepers zijn btw-plichtigen met vrijstelling volgens art. 44 en wordt het normaal tarief gehanteerd bij werken in onroerende staat.*

*Als buitenbeentje heb je nog tarief van 12% dat van toepassing is woningen voor sociale huisvesting.*

*Na 2010 kan de verlaagde tarifiering worden verlengd. Dit zou een goede maatregel zijn om werken in onroerende staat te bevorderen en meer arbeidsmogelijkheden te creëren.*