

BTW-TARIEF VAN 6% BIJ RENOVATIE VAN WONINGEN

Wanneer er sprake is van de renovatie van een woning is, kunnen de facturen opgemaakt worden met toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6%. Tenminste, wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Eerst en vooral moet het gebouw waaraan de werkzaamheden plaatsvinden al vijf jaar in gebruik zijn genomen. Eenvoudig gezien is deze voorwaarde al vervuld vanaf het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de eerste ingebruikneming van de woning. Wanneer men bijvoorbeeld in 2014 een herstelling aan zijn privéwoning laat uitvoeren, komt die herstelling in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6% indien de woning voor het eerst in gebruik werd genomen vóór 1 januari 2010. Het gebouw moet na de werkzaamheden ook hoofdzakelijk als privéwoning worden aangewend. Hiermee wordt bedoeld dat ze voor minstens 50% van de oppervlakte voor privédoeleinden moet gebruikt worden.

Wanneer er sprake is van een gemengd gebruik (deels privé en deels beroepsmatig) van de woning, kan het verlaagd tarief ook van toepassing zijn als de woning na de werkzaamheden hoofdzakelijk (dus voor minstens 50%) als privéwoning wordt gebruikt. Indien de werken betrekking hebben op het gehele gebouw (bv. dakwerken, hernieuwen van de elektriciteit), dan mag het geheel aan 6% btw worden gefactureerd, ook het onderdeel dat betrekking heeft op het beroepsgedeelte. Hebben de werken echter enkel en alleen betrekking op het beroepsgedeelte (bv. het schilderen van een kantoor), dan is het 21% btw-tarief van toepassing.

Wanneer het gebouw na de werken niet hoofdzakelijk als privéwoning wordt aangewend, kan het verlaagd tarief ook nog worden toegepast, maar enkel op de werken die betrekking hebben op het privégedeelte van het gebouw. Het is dan aan de aannemer om zijn factuur uit te splitsen in enerzijds de werken die betrekking hebben op het privédeel en anderzijds de werken die betrekking hebben op het beroepsgedeelte. Wordt de factuur niet opgesplitst, moet het 21% btw-tarief worden toegepast op de totale werkzaamheden.

Het is wel van belang dat de factuur wordt opgemaakt aan de "eindverbruiker". Hiermee wordt bedoeld aan de eigenaar van het gebouw of aan iemand die er een gebruiksrecht op heeft (bv. de huurder). Het is hierbij niet vereist dat men zelf in de woning woont.

Opdat het verlaagd tarief van toepassing zou kunnen zijn, moet het bovendien gaan om één van volgende werkzaamheden: **renovatie, rehabilitatie, onderhoud, herstel, verbetering of omvorming** van een gebouw. Het louter leveren van bouwmaterialen is niet voldoende. De werken moeten ook betrekking hebben op de effectieve woning. Werken die betrekking hebben op de **aanleg van de tuin**, moeten aan 21% worden gefactureerd.

Worden ondermeer uitgesloten van het verlaagd tarief:

- bouw van luxeproducten zoals sauna's, jacuzzi's, zwembaden (in de woning of in de tuin)
- aanleg van wandelpaden in de tuin
- bouw van muurtjes/hekkingen/afsluitingen tussen twee bouwpercelen
- reinigen van een gebouw
- plaatsing van een tuinhuis



Bouw van luxeproducten in de tuin zijn uitgesloten van het tarief van 6% BTW

Kunnen dan wel weer genieten van het verlaagd tarief:

- aanleg van terras grenzend aan het huis
- bouwen van muurtjes die aan het huis vastzitten
- aanleggen van een oprit indien deze doorgang verschaft van openbare weg naar ingang huis
- een garage die zich losstaand in de tuin bevindt en van "nut is" voor de woning

< Leslie Rottiers, fiscaal adviseur studiedienst SBB

