

VERDEGEM
VASTGOED

gunsttarief van 6% bij nieuwbouw



gunsttarief van 6% bij nieuwbouw

Graag informeren wij je over de toepassing van het gunsttarief van 6% BTW bij de aankoop van een nieuwbouwwoning.

Sinds 1 januari 2021 is het bij de aankoop van een nieuwbouwwoning mogelijk om op de constructie slechts 6% BTW te moeten betalen in plaats van de gebruikelijke 21% BTW. Let wel: deze gunstregel geldt enkel indien het project hiervoor in aanmerking komt en is beperkt in de tijd, nl.: voor de betalingen die in de periode 01.01.2021 - 31.12.2023 worden opgevraagd.

Ondertussen werd volgende overgangsmaatregel voorzien voor de periode 01.01.2024 - 31.12.2024

Bijkomende vragen?

Aarzel niet om contact op te nemen met ons kantoor voor meer informatie.



De nieuwbouwwoning die wordt aangekocht moet de ‘enige woning’ van de koper(s) zijn

Wat wordt bedoeld met “enige woning”?

Om te bepalen of de heropgerichte woning de enige woning is die de koper zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen

- die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt als woning
- waarop de koper geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken.

Kunnen mensen die vandaag hun eigen en enige woning willen verkopen en kiezen voor de aankoop van een andere nieuwe woning, ook beroep doen op de btw-verlaging?

Ja (indien het project hiervoor in aanmerking komt = te bevestigen door de verkoper), indien de andere woning die de koper bewoont als eigen woning en waar hij zijn domicilie heeft gevestigd, uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de nieuwe woning, is verkocht.

Kunnen mensen die gedeeltelijk eigenaar zijn van een woning ten gevolge van een erfenis, ook beroep doen op de btw-verlaging voor de aankoop van een nieuwe, eigen woning?

Ja (indien het project hiervoor in aanmerking komt = te bevestigen door de verkoper), voor de toepassing van de notie “enige woning”, wordt geen rekening gehouden met andere woningen waarvan de koper, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker is.

De nieuwbouwwoning moet door de kopers 'hoofdzakelijk gebruikt worden als eigen woning'

Wat wordt bedoeld met "hoofdzakelijk gebruikt als eigen woning"?

Het betreft in essentie de woning die de koper zelf bewoont.

Het begrip 'eigen woning' omvat niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit van de eigenaar of van één van zijn gezinsleden.

Het feit dat de woning bovendien hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, groter moet zijn dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Wat wordt bedoeld met "zonder uitstel zijn domicilie hebben"?

De koper moet, zodra de woning is opgericht en geschikt is voor gebruik, deze bewonen en er gedomicilieerd zijn.

De domicilievereiste zal in principe aangetoond worden door een inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar de woning is gelegen.



VERDEGEM
VASTGOED



De bewoonbare opp. van de nieuwe woning mag maximaal 200m² zijn

Wat wordt begrepen onder bewoonbare oppervlakte?

Als uitgangspunt geldt dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakte van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren (dus de binnenmuren zelf worden niet meegerekend).

Worden beschouwd als woonvertrekken: keuken, woonkamer, eetkamer, slaapkamer, bewoonbare zolder- en kelderruimten, hobbykamer, speelkamer, en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes, op voorwaarde dat die ruimtes een min. opp. hebben van 4 m² en een min. hoogte boven de vloer van 2 meter.

Worden gelijkgesteld met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes.

Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: garages, badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, niet bewoonbare kelders en zolders.

Hoe wordt het oppervlaktecriterium toegepast in het geval van een appartementsgebouw?

Bij appartementen wordt enkel de oppervlakte van de privatieve ruimten in aanmerking genomen en niet de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimtes.

Indien bij de woning van 200 m² ook een praktijkruimte van 200 m² wordt gebouwd, kan deze btw verlaging op de eigenlijke woning worden verkregen?

Neen. Inzake de voorwaarde 'hoofdzakelijk eigen woning' is gemengd gebruik van de woning enkel mogelijk voor zover de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat voor de huisvesting wordt aangewend, groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend.

Bovendien wordt inzake de voorwaarde van de 'maximaal bewoonbare oppervlakte van 200m² met woonvertrekken gelijkgesteld, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes. Die worden dus meegenomen voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte.

TARIEF 6%
VERLAAGD

De koper(s) moeten gedurende een periode van 5 jaar aan de voorwaarden blijven voldoen



De voornoemde voorwaarden moeten minstens vervuld blijven tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning door de koper, in principe is dit het moment waarop de woning voor het eerst wordt bewoond.

Indien zich tijdens de voormelde periode wijzigingen voordoen waardoor minstens één van de voormelde voorwaarden niet langer vervuld is, moet de koper daarvan een verklaring toesturen aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen. Bovendien moet hij binnen dezelfde termijn het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van 1/5 per jaar.

Die storting moet evenwel niet gebeuren in geval van overlijden van de koper of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voormelde voorwaarden.

**VERDEGEM
VASTGOED**

info@verdegemvastgoed.be
www.verdegemvastgoed.be
09 258 11 44