

## Nieuwe regeling afbraak en heropbouw aan 6% btw vanaf 2024

De federale regering heeft een akkoord bereikt om het btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw definitief te maken vanaf 1 januari 2024 voor het volledige Belgische grondgebied. Al zijn er enkele strenge voorwaarden waardoor de bouwpromotoren die een heropgebouwde nieuwbouw verkopen uit de boot vallen.

### Het 6%-tarief op afbraak en heropbouw: facturen tot en met 31 december 2023

Sinds 2007 geldt er een 6% btw-tarief op afbraak en heropbouw in 32 centrumsteden, gericht op de heropbouw van een privéwoning op initiatief van een bouwheer (natuurlijke persoon of rechtspersoon).

Sinds 1 januari 2021 geldt er daarnaast een tijdelijk 6%-tarief op afbraak en heropbouw voor het volledige Belgische grondgebied onder enkele strenge "sociale" voorwaarden (enige eigen woning, maximaal bewoonbare oppervlakte van 200m<sup>2</sup>, etc.). Deze tijdelijke regeling voorziet ook dat (naast aannemingswerken) de levering van heropgebouwde woningen door bouwpromotoren kunnen genieten van het 6%-tarief, voor zover de koper voldoet aan voormelde (sociale) voorwaarden.

### Het 6%-tarief bij afbraak en heropbouw: facturen vanaf 1 januari 2024

Vanaf 1 januari 2024 zal de toepassing van het btw-tarief van 6% op afbraak en heropbouw definitief van toepassing zijn voor het gehele Belgische grondgebied (met inbegrip van de 32 centrumsteden). Daar zijn wel enkele strenge voorwaarden aan verbonden:

- Enkel als particulier kan je nog genieten van het btw-tarief van 6% voor afbraak en wederopbouw mits (1) het gaat om hun enige en hoofdzakelijk eigen privéwoning gedurende ten minste vijf jaar en (2) de heropgebouwde bewoonbare oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup> bedraagt.
- Zowel particulieren als rechtspersonen, optredend als bouwheer, kunnen daarnaast nog genieten van het verlaagd tarief wanneer ze langdurig verhuren in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.

Als **bouwpromotor** zal je dus niet langer gebruik kunnen maken van het 6%-tarief op afbraak en heropbouw, vermits de regeling vanaf 1 januari 2024 niet langer van toepassing is op de levering van heropgebouwde woningen door bouwpromotoren.

Wie een heropgebouwde woning aankoopt of aankocht bij een bouwpromotor kan wel nog gebruikmaken van een **overgangsmaatregel**, op voorwaarde dat je de omgevingsvergunning voor de heropbouw van de woning indiende vóór 1 juli 2023 en dit voor alle werkzaamheden gefactureerd of betaald werden tot eind 2024.

Filip Verbeke