

Renovatie van woning

Wegwijs in het verlaagd tarief voor renovatie van woningen

Het verlaagd tarief van 6% is van toepassing op de uitvoering van renovatiewerken aan woningen die ouder zijn dan 5 jaar. Er recent beslist om de ouderdomsvoorwaarde van 5 jaar definitief te maken (voorheen voorlopige maatregel – 15 jaar werd 5 jaar) zodat ook in de toekomst woningen slechts 5 jaar in gebruik moeten zijn voor de toepassing van het tarief van 6%.

Uiteraard dienen een aantal voorwaarden voldaan te zijn:

- 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;
- De woning moet, na de uitvoering van de werken, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning worden gebruikt
- De klant dient een attest in te vullen waarop vermeld staat dat aan de voorwaarden is voldaan.

Bijzondere aandachtspunten

Eigenaar of huurder

Zowel de eigenaar als de huurder kunnen opdracht geven om de werken te laten uitvoeren tegen 6% BTW. Het is van geen belang wie van beiden de woning bewoont. Of het gaat om de eerste, tweede of volgende woning, speelt evenmin een rol.

Privé-woning

Het gebouw moet als privé-woning gebruikt worden nadat de werken zijn uitgevoerd. De omvorming van een kantoorgebouw tot appartementen kan in aanmerking komen voor het verlaagd tarief.

Werken aan woningen die zowel voor private als voor beroepsdoeleinden gebruikt worden (bvb een vrij beroeper of een handelaar die zijn winkel in hetzelfde gebouw heeft als zijn woning), kunnen voor het geheel tegen 6% gefactureerd worden als het privé-gebruik overwegend is. Is de privé-aanwending bijkomstig, dan moet de factuur gesplitst worden.

Aankoop van materialen

De aannemer mag 6% aanrekenen zowel voor de materialen als voor zijn werkuren. Bouwheren die echter zelf de materialen kopen, moeten op deze aankopen 21% betalen.

Opritten

Opritten kunnen aangelegd worden met toepassing van het verlaagd tarief. Het is wel noodzakelijk dat een verbinding gemaakt wordt tussen de openbare weg en de woning. Een wandelpad aanleggen in de tuin, kan **niet** tegen het tarief van 6%.

Garages

Een garage bijbouwen kan ook als ze niet tegen de woning aangebouwd wordt. Het moet wel gaan om een garage die hoort bij een bepaalde woning en er een geheel mee vormt.

Uitbreidingen

Ook een woning vergroten door bijvoorbeeld een veranda of een slaapkamer bij te bouwen of door de woonkamer of keuken uit breiden, kan aan 6%. De oppervlakte van het oude gedeelte van de woning moet wel groter blijven dan de helft van de totale oppervlakte van de woning. Als de uitbreidingswerken nog groter zijn, zal de btw-controleur dit beschouwen als nieuwbouw en moet 21% betaald worden.

Liften en verwarmingsketels

Wanneer een gemeenschappelijke verwarmingsketel in een appartementsgebouw geplaatst wordt of er wordt een lift geïnstalleerd in een appartementsgebouw of een woning, moet een onderscheid gemaakt worden.

Voor woningen tussen 5 en 15 jaar moet de factuur gesplitst worden: de materialen tegen 21% en de werkuren tegen 6%. Voor woningen die ouder zijn dan 15 jaar, kan voor alles 6% aangerekend worden.

Hierna volgt een niet-exhaustieve lijst met voorbeelden van werken en het toepasselijk tarief voor werken aan woningen ouder dan 5 jaar

| Werken | 6% | 21% |
|--|-----------|------------|
| Afsluitingen | | X |
| Airconditioning (geïntegreerd systeem) | X | |
| Badkamerkasten (vastgehechte) | X | |
| Balkon | X | |
| Behangwerken | X | |
| Bepkeistering | X | |
| Brandalarmtoestellen | X | |
| Centrale verwarming | X | |
| Dakwerken | X | |
| Douche | X | |
| Elektrische (bel) installatie | X | |
| Elektrische huishoudtoestellen | | X |
| Fontein | | X |
| Gordijnen | | X |
| Huistelefoon | X | |
| Isolatie | X | |
| Kabels | X | |
| Keukenkasten (vastgehechte) | X | |
| Kranen | X | |
| Lampen | | X |
| Lavabo | X | |
| Leidingen | X | |
| Metselwerk | X | |
| Muurtje aan woning | X | |

| | | |
|---|---|---|
| Parking | | X |
| Ramen plaatsen | X | |
| Ramen wassen | | X |
| Rolluiken | X | |
| Sanitaire installatie | X | |
| Sauna | | X |
| Schilderwerken | X | |
| Schoorsteen (vegen) | X | |
| Sloten | X | |
| Terras | X | |
| Toilet | X | |
| Trap | X | |
| Tuinaanleg | | X |
| Tuinhuis | | X |
| Tuinpad | | X |
| Veranda | X | |
| Vernissen | X | |
| Verwarmingstoestel (van centraal systeem) | X | |
| Verwarmingstoestel(mobiel) | | X |
| Vijver | | X |
| Vloerbekleding | X | |
| Zandstralen gevels | X | |
| Zwembad | | X |