



BIJKOMENDE INFORMATIE VOOR BOUWPROMOTORS

Grondeigenaar A vestigt een zakelijk recht (vb. opstalrecht of erfpacht) ten gunste van B (bouwpromotor) op een bebouwd perceel. Op grond van dit zakelijk recht heeft B het recht het gebouw op het perceel af te breken en een woning op te richten. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Ja. B bezit op basis van het zakelijk recht dat ten gunste van hem is gevestigd het recht om het gebouw af te breken en een woning te bouwen. B kan die werken zelf uitvoeren (met eigen personeel) of kan hiervoor een beroep doen op een of meerdere onderaannemers.

Indien B als bouwpromotor de woning bestemt voor de verkoop zal hij zelf het verlaagd btw-tarief niet kunnen genieten (de onderaannemers zullen overigens met verlegging van heffing factureren). Enkel de verkoop van de woning kan onderworpen zijn aan het verlaagd btw-tarief, mits alle grond- en vormvoorwaarden zijn vervuld.

De bouwpromotor kan het verlaagd btw-tarief wel genieten in de mate waarin hij de woning zou bestemmen voor sociale verhuur (artikel 1quater, § 2, KB20).

Op zich beschouwd is het niet van belang of het zakelijk recht stilzwijgend werd gevestigd. Partijen kunnen het bestaan van het zakelijk recht met alle bewijsmiddelen aantonen. Idealiter wordt het bestaan ervan bevestigd in een overeenkomst of akte.

Het is voor de toepassing van deze regeling niet van belang of het zakelijk recht al dan niet onder bezwarende titel werd gevestigd. In het geval van afbraak en heropbouw komt het overigens vaak voor dat er geen vergoeding wordt betaald voor de af te breken constructies, wanneer het bezit van het af te breken gebouw in feite een last is (wanneer de afbraakkosten oplopen en de waarde van de materialen naar verhouding verwaarloosbaar zijn). Partijen kunnen het recht om af te breken en erop te bouwen met alle bewijsmiddelen aantonen.

Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij laat het gebouw voor zijn rekening afbreken door C. Vervolgens vestigt A een zakelijk recht ten gunste van B (bouwpromotor) op het onbebouwd perceel dat B het recht geeft een woning op te richten. A rekent de kosten van de afbraak door aan B. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Neen. De bouwpromotor B heeft de oude gebouwen niet afgebroken of voor zijn rekening laten afbreken. Het feit dat A de afbraakkosten doorrekent aan B is niet relevant.

Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij laat het gebouw voor zijn rekening afbreken door B. Vervolgens vestigt A een zakelijk recht ten gunste van B (bouwpromotor) op het onbebouwd perceel dat B het recht geeft een woning op te richten. Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

In principe is niet voldaan aan de voorwaarde dat bouwpromotor B voor eigen rekening het oude gebouw heeft afgebroken.

De administratie aanvaardt evenwel de toepassing van het verlaagd btw-tarief wanneer B de afbraakwerken en de heropbouw zelf (met eigen personeel) heeft uitgevoerd of hiervoor een beroep heeft gedaan op een of meerdere onderaannemers.

Het is daarbij van belang dat wat de afbraakwerken betreft er een overeenkomst bestaat tussen A en B.

Grondeigenaar A bezit een bebouwd perceel. Hij vestigt een zakelijk recht ten gunste van B (bouwpromotor) op de grond "in zijn toekomstige staat na afbraak" (onbebouwd). Kan B aangemerkt worden als de bouwheer die afbreekt en heropbouwt in de zin van de regeling 1quater, KB20?

Het betreft een situatie van zogenaamde "vervroegde roerend-making" van het af te breken gebouw.

De administratie aanvaardt de toepassing van het verlaagd btw-tarief wanneer B de afbraakwerken en de heropbouw zelf (met eigen personeel) heeft uitgevoerd of hiervoor een beroep heeft gedaan op een of meerdere onderaannemers.

Het is daarbij van belang dat wat de afbraakwerken betreft er een overeenkomst bestaat tussen A en B.

Bouwpromotor B verkoopt een woning aan X. Artikel 1quater, § 3, KB20 is van toepassing. B heeft infrastructuurwerken verricht als last van de verkavelings- of bouwvergunning en draagt de eigendom ervan over aan de overheid. B rekent deze kosten door aan X. Kan het deel van de prijs van de levering van de woning dat betrekking heeft op deze infrastructuurwerken eveneens het verlaagd btw-tarief?

Wanneer de bouwpromotor de eigendom van de infrastructuurwerken om niet afstaat aan de overheid, maar de kosten verhaalt op de koper van de woning is het verlaagd btw-tarief van toepassing op het deel van de prijs dat betrekking heeft op het aandeel in de kostprijs van de werken.

Het bedrag betaald door de kopers kan afzonderlijk op de factuur worden weergegeven.

In dat geval is de volledige maatstaf van heffing van de verkoop van de woning (met inbegrip dus van de kosten van infrastructuurwerken) onderworpen aan het verlaagd btw-tarief bij toepassing van artikel 1quater, KB20.

Deze oplossing geldt evenwel niet wanneer de eigendom van de infrastructuurwerken wordt overgedragen aan de overheid tegen vergoeding en de koper X optreedt als derde-betaler ([zie beslissing nr. E.T.124.513 van 23.12.2013](#)).