

Voorwaarden koper voor 6% btw tarief bij aankoop nieuwbouw

(wijzigingen voorbehouden)*

- I. Enige en eigen woning gedurende 5 jaar: 6% btw i.p.v. 21% btw**
 - a. Woningen waar iemand vruchtgebruik of blote eigendom van heeft ingevolge erfenis wordt niet naar gekeken
 - b. Een andere woning hebben mag, zolang deze maar verkocht is uiterlijk op 31/12 van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming van die nieuwe woning.
 - i. *Voorbeeld: indien je vandaag een nieuwbouwappartement koopt waar je op 1 maart 2025 in kan gaan wonen, heb je tijd om je huidige woonst te verkopen tot 31 december 2026.*
 - c. Een garage of afzonderlijke berging zijn geen gebouwen bestemd voor huisvesting, maar toch van toepassing als ze deel uitmaken van de woning of door het onmiddellijke nut dat ze voor de eigenaar meebrengen.
 - d. Wordt voor gehuwden en wettelijk samenwonenden in zijn geheel bekeken (alles of niets).
 - i. *Voorbeeld: indien mevrouw reeds een onroerend goed bezit (niet uit erfenis) en men koopt samen een nieuwbouw, zal men niet kunnen genieten van het verlaagde btw-tarief.*
- II. Oppervlakte**
 - a. De bewoonbare oppervlakte mag maximaal 200 m² zijn. Zolders, aparte bergingen, garages, etc. worden niet meegerekend.
 - b. Bij appartementen geldt dit logischerwijze enkel voor de privatieve kavels.
- III. Investeerders: 6% btw i.p.v. 12% btw**
 - a. Indien een investeerder zijn nieuwbouwinvestering verhuurt in het kader van sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar.
 - i. *Voorbeeld: indien je investeert in een nieuwbouw dat verhuurd wordt aan een SVK (sociaal verhuurkantoor), kan je genieten van de extra btw-verlaging en betaal je 6% btw i.p.v. 12% btw.*
 - b. Indien een investeerder in geval van sloop/heropbouw zijn nieuwbouwinvestering verhuurt op lange termijn.

Algemeen

- I. De nieuwe woning dient op dezelfde kadastrale percelen te komen dan de percelen waarop het gebouw werd afgebroken.
- II. Het nieuwe gebouw moet voor ten minste 50% gelegen zijn op de vroegere bebouwde kadastrale percelen. Dan komt het ganse project in aanmerking om het verlaagd btw-tarief toe te passen.
- III. Indien van toepassing, wordt er 6% btw aangerekend op facturen opeisbaar tot uiterlijk 30/06/2025.

*onder voorbehoud goedkeuring federaal parlement. Reeds goedgekeurd op 12/11/24 door de Kamercommissie