



accountants
adviseurs

Succes@bouw

Workshop SBB



Inhoudstafel



1. Veel voorkomende fouten inzake btw-tarief
2. Immobiliënproject met aparte grondvennootschap en bouwvennootschap
3. Vastgoedinvestering in mede-eigendom of niet
4. Gesplitste vastgoedinvestering met erfopvolgers
5. Eigen woning in vennootschap: *do's and don'ts*





Mentimeter

Toegangspoorten: wat kan aan 6% btw?



Terrassen: wat kan aan 6% btw?



Garages: wat kan aan 6% btw?



samen slim ondernemen



Tuinaanleg: wat kan aan 6% btw?



— samen slim ondernemen

Veel voorkomende fouten inzake btw-tarief



- ➔ 6% btw bij renovatie
- Bepaalde renovatie-, herstellings- en onderhoudswerken aan binnen en buitenkant
- Voorwaarden:
 - Hoofdzakelijk privégebruik van woning
 - Woning is meer dan 10 jaar oud
 - Factuur opmaken aan eindgebruiker
 - Levering en plaatsing door dezelfde aannemer
- Standaardverklaring op factuur (zie volgende slide)
- Let op met verlegging van btw!



TIP!

Opsplitsing van factuur

Bijzondere gevallen

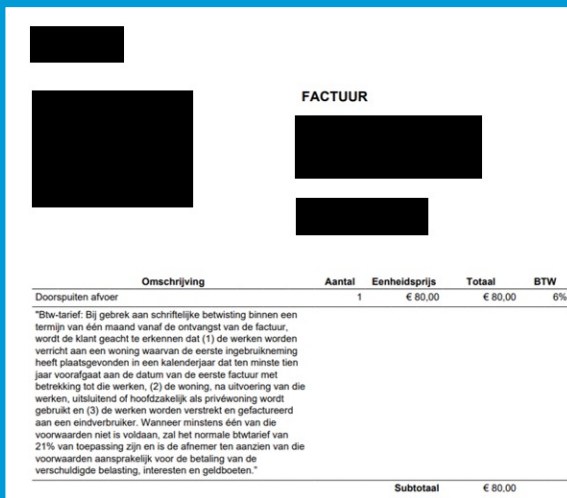
- Binnenjaloezieën en zonnewering
- Garages
- Afsluitingen en toegangspoorten
- Toegangswegen
- Terrassen
- Parking
- Tuinaanleg
- Zwembaden, sauna's, tuinhuis en dergelijke
- ...

Standaardverklaring op factuur



"Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21% van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten."

 **Aansprakelijkheid ligt bij afnemer!**



Omschrijving	Aantal	Eenheidsprijs	Totaal	BTW
Doorsputten afvoer	1	€ 80,00	€ 80,00	6%

"Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21% van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten."

Subtotaal € 80,00

Actua

- ➔ **6% btw bij afbraak en heropbouw**
- Afbraak en heropbouw vanaf 2024
 - Opdrachtgever = bouwheer (~~bouwpromotor~~)
 - Uitgebreid naar heel België (~~enkel 32 centrumsteden~~)
 - Aannemingswerken (~~levering heropgebouwde woning~~)
 - Sociale voorwaarden:
 - Particulieren die zelf hun enige en hoofdzakelijk eigen woning laten bouwen met maximale bewoonbare oppervlakte van 200 m²
 - Particulieren en rechtspersonen die woningen laten bouwen om langdurig te verhuren in kader van sociaal huisvestingsbeleid
- Overgangsregeling voor lopende projecten

	Omgevingsvergunning	btw opeisbaar
tijdelijke regeling	30 juni 2023	31 december 2024
permanente regeling	31 december 2023	



Immobiëlienproject met aparte grondvennootschap en bouwvennootschap

Project met één vennootschap



vennootschap



21% btw

Project met twee vennootschappen



grondvennootschap



12%

registratiebelasting



bouwvennootschap



21% btw



Verdeling beroepskosten (Gent, 2.05.2023)

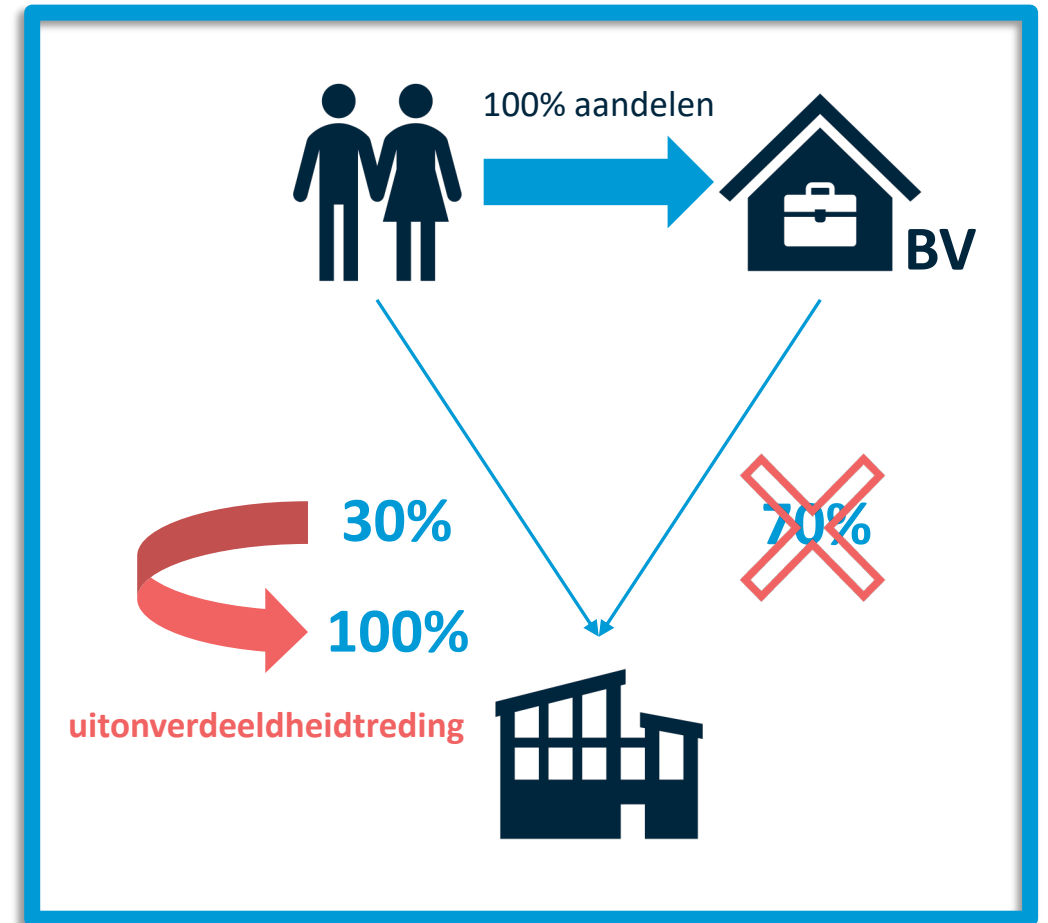
Vastgoedinvestering in mede-eigendom of niet

- Hoeveel registratiebelasting moeten de aandeelhouders betalen?

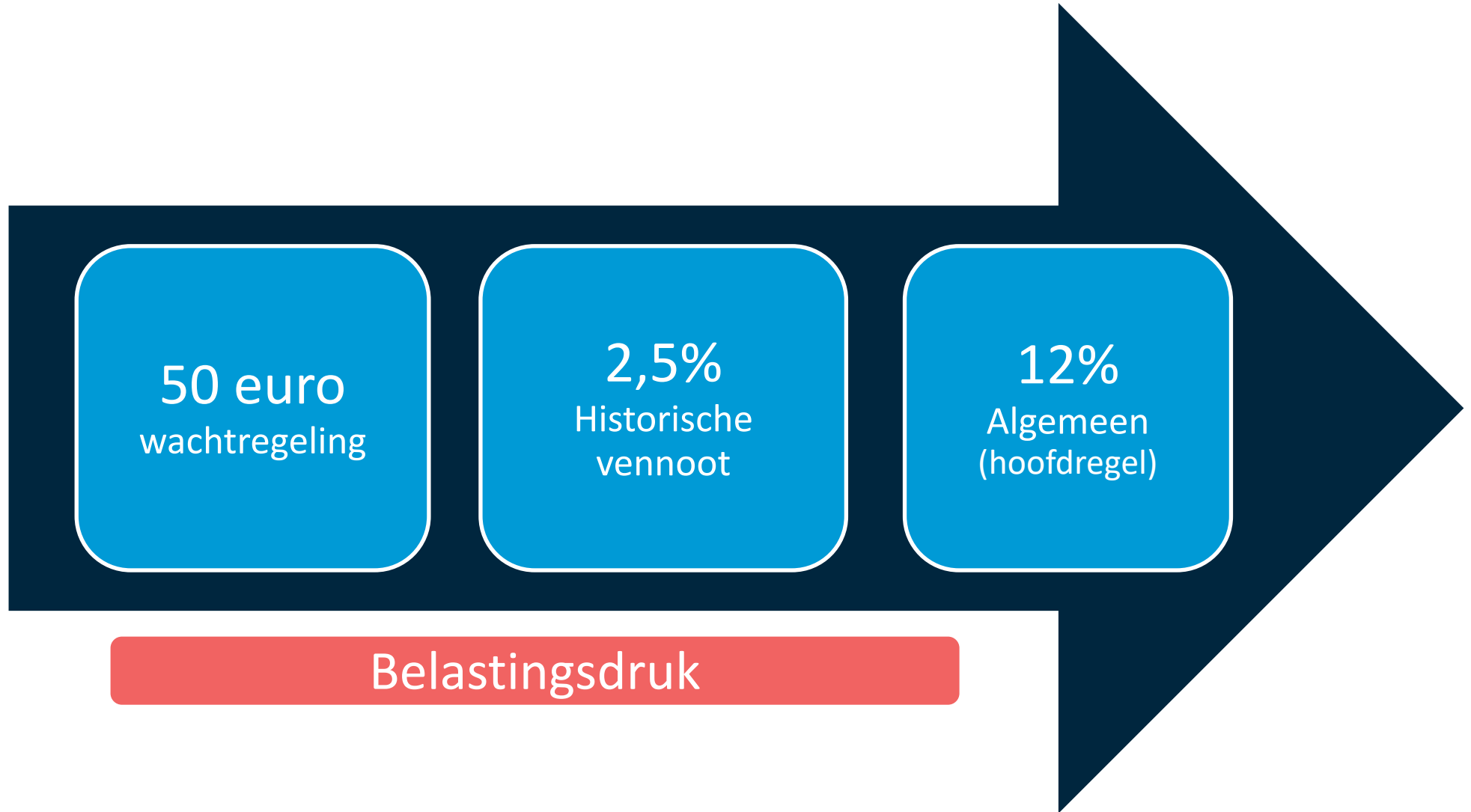
A. 50 euro

B. 2,5%

C. 12%



Vastgoedinvestering in mede-eigendom of niet



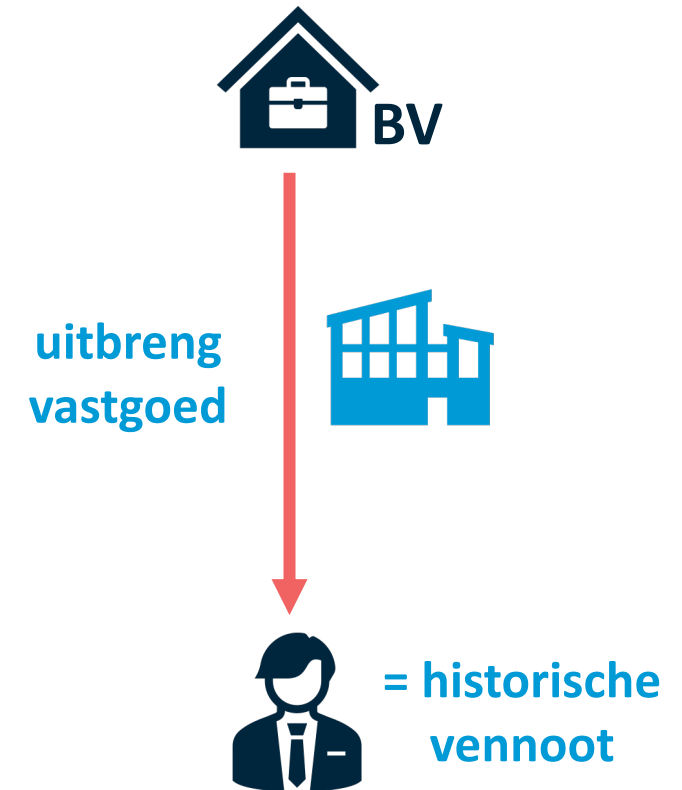
Wachtregeling

- Personenvennootschap
- Betekenis '**wachtregeling**':
 - verkrijging vastgoed door alle aandeelhouders (i.v.t. aandelenbezit) ingevolge vereffening
 - voor vennootschappen met meerdere vennoten
- 50 euro vast recht
- Toebedeling van vastgoed in latere fase: belast volgens gemeenrechtelijke aard



Historische vennoot

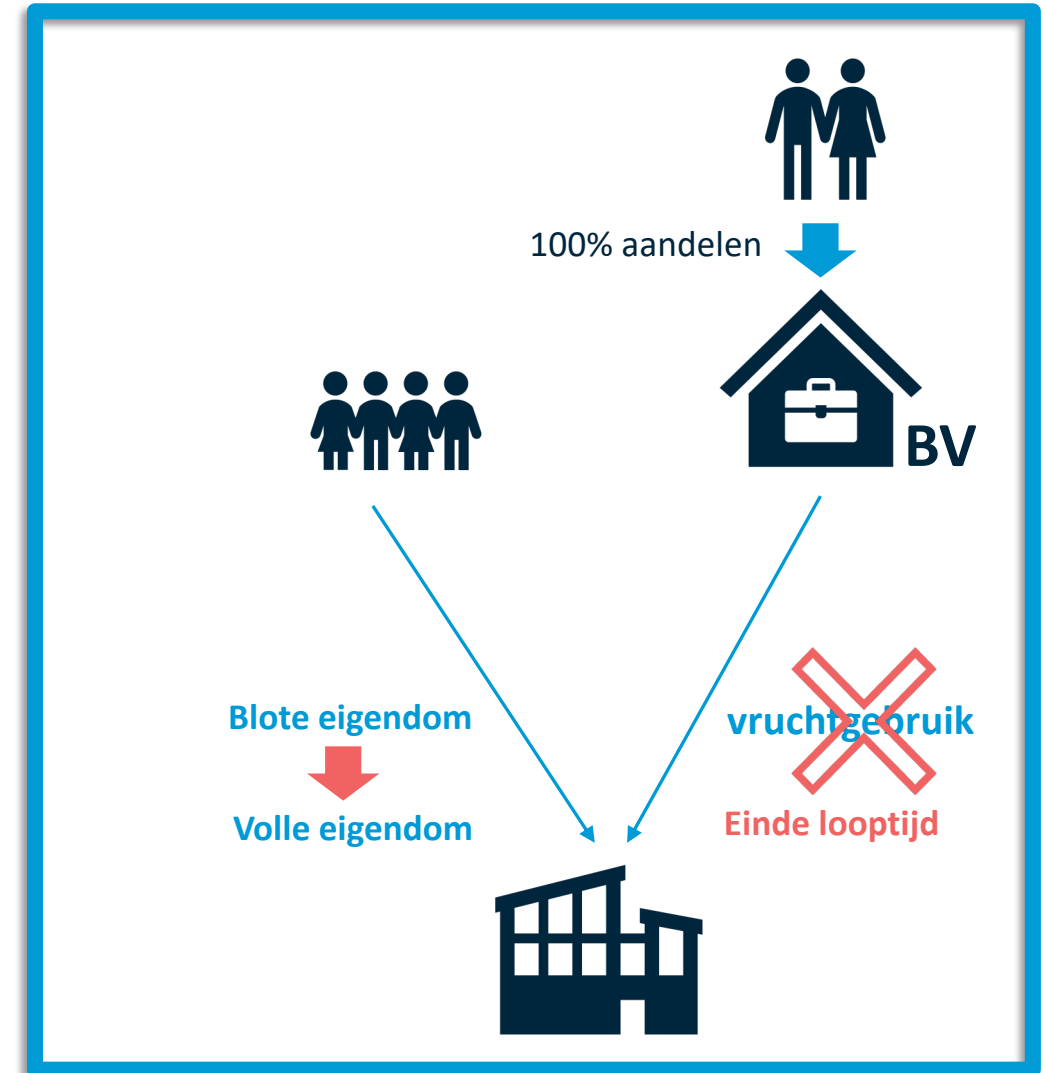
- Personenvennootschap
- Betekenis ***'historische vennoot'***:
 - Aandeelhouder die destijds vastgoed zelf heeft ingebracht in vennootschap
 - Aandeelhouder op moment dat vennootschap vastgoed verkreeg met betaling van registratierechten
- Belast *volgens gemeenrechtelijke aard*



Gesplitste vastgoedinvestering met erfopvolgers



- Hoeveel registratiebelasting moeten de kinderen betalen?
 - A. Geen registratiebelasting
 - B. 50 euro
 - C. 2,5%
 - D. 12%
- Op welke waarde?
 - A. Blote eigendom
 - B. Vruchtgebruik
 - C. Volle eigendom
 - D. Niet van toepassing



Gesplitste vastgoedinvestering met erfopvolgers



Volle eigendom bij vennootschap

- Bij aankoop door vennootschap:
12% registratiebelasting of
21% btw (nieuwbouw) op volle eigendom
- Bij overdracht aan erfopvolgers:
3% registratiebelasting of
12% registratiebelasting op volle eigendom

Blote eigendom bij erfopvolgers vruchtgebruik bij vennootschap

- Bij aankoop door beide partijen:
12% registratiebelasting of
21% btw (nieuwbouw)
op vruchtgebruik en blote eigendom
- Bij einde looptijd:
geen registratiebelasting

**Superrijken kopen in België
dure villa's en betalen geen
belastingen: 'Dit is
belastingontwijking'**

**Woning als beroepskosten
voor vennootschap**

**Een woning kopen met uw
vennootschap? Doe het
doordacht**

**Laat de fiscus niet vallen
over vastgoed in uw
vennootschap**

Zou je jouw eigen woning in jouw vennootschap aanhouden?

- A. Ja
- B. Neen
- C. Geen mening

Eigen woning in vennootschap: *do's and don'ts*?



Aftrekbare beroepskosten
(afschrijvingen, registratiebelasting,
notariskosten, onroerende
voorheffing, brandverzekering,
onderhoud- en herstellingskosten,
...)

→ **Let op met
bezoldigingstheorie !**

Vrijstelling (familiale
vennootschap) of 3%
schenkelasting



Belast op voordeel van alle
aard in
personenbelasting

Belast op meerwaarde in
vennootschapsbelasting

Erfbelasting op
gezinswoning

Geen bescherming tegen
beslag

Contact



Yves Van Osselaer

Senior Consultant Accountancy & Fiscaliteit

Kantoor Beveren

Yves.Van.Osselaer@sbb.be

Tel: 03/760 10 30

SBB Accountants & Adviseurs

Diestevest 32 bus 1A

3000 Leuven





**Bedankt voor
je aandacht!**

**Zijn er nog
vragen?**