

## STEUN VOOR VERDUURZAMEN OF EERSTE AANKOOP

# Vijf fiscale voordelen voor wie een woning koopt of verbouwt

Als u een huis of appartement koopt of renoveert, komt u mogelijk in aanmerking voor een of zelfs meerdere fiscale gunstmaatregelen. ROEL VAN ESPEN

**D**e renovatieplicht voor woningen met een lage energiescore en de verplichting om asbest te verwijderen, wanneer dat bloot komt te liggen bij een renovatie of in slechte staat verkeert, schrikken kopers af. Naast al die verplichtingen zijn er ook nog altijd steunmaatregelen van de overheid voor woningkopers.

## 1 Verlaagd verkooprecht voor eigen en enige woning

Bij de aankoop van een onroerend goed – bijvoorbeeld een woning, bouwgrond, een handelspand of een magazijn – betaalt u registratiebelastingen. In Vlaanderen noemen we die het verkooprecht. “Het basistarief bedraagt 12 procent, maar bij de aankoop van uw enige en eigen woning geldt sinds 1 januari 2022 een verlaagd tarief van 3 procent”, weet Dieter Bossuyt, gecertificeerd belastingadviseur bij Lemon Consult. De belangrijkste voorwaarden daarvoor zijn deze:

- Het moet gaan om een woning.
- De aankoop van bijvoorbeeld een

bouwgrond komt dus niet in aanmerking voor het 3 procenttarief.

- U dient door de aankoop de hele woning in volle eigendom te verwerven.

- U moet uw domicilie vestigen op het adres van de aangekochte woning. Dat dient te gebeuren binnen een periode van drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.

“Je mag als koper niet voor 100 procent de volle eigenaar zijn van een andere woning of van een bouwgrond”, merkt Dieter Bossuyt op. “Is dat wel het geval, dan is er sprake van een zogenoemd verhandelend bezit. Het verlaagd tarief kan dan niet worden toegepast. Je kunt evenwel alsnog gebruikmaken van het gunsttarief als je ertoe verbindt de andere woning of bouwgrond binnen de twee jaar na de aankoop volledig en onder bezwarende titel te vervreemden.” Het verlaagde tarief van 3 procent kan nog verder worden vermindert tot 1 procent wanneer u na de aankoop overgaat tot een ingrijpende energetische renovatie, of een gedeeltelijke of volledige herbouw van de woning. Binnen een termijn van zes jaar moet u dan

een EPB-aangifte indienen, waaruit blijkt dat de uitgevoerde werken voldoen aan de wettelijke vereisten.

“Voor de aankoop van bescheiden woningen is er bovendien een extra korting”, zegt Dieter Bossuyt. “Met ‘bescheiden’ wordt bedoeld: een pand waarvan het aankoopbedrag maximaal 220.000 euro bedraagt, of 240.000 euro in bepaalde kernsteden en in de Vlaamse Rand van Brussel. De korting bedraagt 2.800 euro als het verkooprecht van 3 procent van toepassing is, of 960 euro wanneer het verkooprecht 1 procent bedraagt.”

## 2 Verlaagd btw-tarief bij sloop en heropbouw

Koopt u een oude woning die u zal afbreken, waarna u op hetzelfde perceel een nieuwbouw optrekt? In dat geval komt u onder specifieke voorwaarden in aanmerking voor een verlaagd btw-tarief van 6 in plaats van 21 procent. Sinds 1 januari 2024



**Enkel renovatiewerken die uitgevoerd worden door een erkende aannemer komen in aanmerking voor het btw-tarief van 6 procent.**

zijn twee afzonderlijke regelingen vervangen door één permanente bepaling die geldt voor het hele Belgische grondgebied. Die houdt in dat het verlaagde btw-tarief inzake afbraak en wederopbouw enkel geldt voor aannemingscontracten die gesloten worden met:

- Een particuliere bouwheer die zijn enige en eigen woning van maximaal 200 vierkante meter laat heropbouwen.

- Een particulier of rechtspersoon die een woning laat wederopbouwen die bestemd is voor sociale verhuur gedurende minstens vijftien jaar.

“Onlangs kondigde de federale regering een uitbreiding van de maatregel aan”, zegt Dieter Bossuyt. “Ook professionele investeerders, zoals bouwontwikkelaars, die oude panden slopen, heropbouwen en vervolgens verhuren, zouden in de toekomst gebruik kunnen maken van het verlaagde tarief van 6 procent.” De woning moet dan wel minstens vijftien jaar worden verhuurd aan natuurlijke personen die er hun domicilie hebben.

Er dienen bepaalde formaliteiten te worden nageleefd. Als bouwheer moet u bijvoorbeeld een verklaring naar de fiscus sturen waarin u bevestigt dat aan de voorwaarden voldaan is. Een afschrift daarvan moet worden overhandigd aan de betrokken aannemers.

### 3 Verlaagd btw-tarief voor renovaties

Renoveert u een woning die meer dan tien jaar oud is? Ook dan kunt u de werken laten uitvoeren tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent in plaats van de gebruikelijke 21 procent. “Het kan gaan om de vernieuwing van de centrale verwarming, het uitvoeren van isolatiewerken, het plaatsen van een nieuwe badkamer of het installeren van zonnepanelen”, verduidelijkt Dieter Bossuyt. “Het maakt daarbij niet uit of het gaat om de woning die je zelf betreft, dan wel een pand dat je verhuurt.” Let wel: enkel renovatiewerken die uitgevoerd worden door een erkende aannemer komen in aanmerking. Doe-het-zelvers betalen dus nog altijd het normale tarief van 21 procent op de materialen die ze aankopen.

“Als de renovatiewerken te ingrijpend zijn, kan er sprake zijn van een nieuwbouw”, merkt Dieter Bossuyt op. “Daarop is het btw-tarief van 21 procent van toepassing, tenzij het gaat om een sloop en herbouw.”

### 4 Verlaagd btw-tarief voor warmtepompen

Plaatst u in 2024 een warmtepomp? Dat kan nog altijd tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent, ook al is uw woning minder dan tien jaar oud. De bestaande regeling, die normaal afliep op 31 december 2023, werd met een jaar verlengd. Is uw woning ouder



dan tien jaar, dan valt de plaatsing van een warmtepomp hoe dan ook onder het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor renovaties. Tot en met 31 december 2023 gold ook een verlaagd btw-tarief van 6 procent voor de levering en de installatie van zonnepanelen en zonneboilers. Die gunstmaatregel is geschrapt. Wie in 2024 zonnepanelen of een zonneboiler op een woning van minder dan tien jaar oud plaatst, betaalt dus de volle

21 procent btw. Is de woning meer dan tien jaar oud, dan geldt opnieuw het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor renovaties.

### 5 Vermindering onroerende voorheffing

Woningeigenaars betalen jaarlijks onroerende voorheffing. De gewestelijke heffing geldt niet enkel voor eigenaars, maar ook voor erfpachters, opstalhouders en vruchtgebruikers. Het totaalbedrag wordt bepaald door het kadastraal inkomen van het pand, maar ook door een indexeringscoëfficiënt, een basisheffing, de opcentiemen en eventuele verminderingen.

“Onder bepaalde voorwaarden kan de onroerende voorheffing inderdaad tijdelijk – gedurende vijf jaar – worden verminderd”, bevestigt Dieter Bossuyt. “Bijvoorbeeld wanneer de woning heel energiezuinig is. Dat betekent dat het pand een voldoende laag E-peil moet hebben. Dat wordt vermeld in het energieprestatiecertificaat.”

“De vermindering kan worden toegekend voor een nieuwbouw, voor verbouwingen die gelijkgesteld zijn met een nieuwbouw en voor gebouwen die een ingrijpende energetische renovatie ondergaan. Het vereiste E-peil en andere voorwaarden variëren naargelang de aard van de werken en het tijdstip waarop de omgevingsvergunning werd aangevraagd.”

Naast energiezuinigheid kunnen ook andere factoren leiden tot een reductie van de onroerende voorheffing voor eigenaars en huurders. Onder meer gezinsbijslaggerechtigde kinderen, gezinsleden met een handicap, een bescheiden woning en sociale verhuring geven recht op een vermindering. **i**

**WONING**  
Een warmtepomp plaatsen kan nog altijd tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent.