

FISCALE VOORDELEN VOOR EIGENAARS DIE VERHUREN VIA EEN ERKEND SOCIAAL VERHUURKANTOOR

1. Verlaagd tarief onroerende voorheffing

In afwijking van het normaal tarief van de onroerende voorheffing (2,5%) worden sociale woningen belast aan een verlaagd tarief van 1,6%. In sommige gevallen kan het verlaagd tarief automatisch worden toegekend. In andere gevallen na aanvraag.

Bovendien hebben de huurders van sociale woningen recht op [dezelfde verminderingen als huurders op de privé-woningmarkt](#). Aangezien de huurder zelf geen onroerende voorheffing betaalt, zal de vermindering eerst worden toegekend op het aanslagbiljet van de eigenaar (verhuurder) die ze dan moet verrekenen met de maandelijkse huurprijs.

- Het verlaagd tarief wordt automatisch toegekend als de woning als sociale woning verhuurd wordt en als ze toebehoort aan één van volgende instanties:
 - een gemeente
 - een OCMW of een door het OCMW opgerichte vereniging waarvan enkel OCMW 's deel uitmaken;
 - de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;
 - het Vlaams Woningfonds;
 - een erkend sociaal verhuurkantoor.
- Het verlaagd tarief wordt na melding toegekend als de woning toebehoort:
 - aan particulieren, maar door een erkend sociaal verhuurkantoor gehuurd wordt om door te verhuren;
 - aan rechtspersonen die erkend zijn door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap en als de woning gebruikt wordt voor wooninfrastructuur voor personen met een handicap.

De melding moet **uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar** gebeuren door het SVK aan de Vlaamse Belastingdienst (via een webapplicatie). Enkel bij een tijdige melding kan het verlaagd tarief voor dat jaar toegekend worden.

2. Het verlaagd BTW-tarief¹

Verlaagd tarief van 12%

Verlaagd btw-tarief nieuwbouwwoningen die sociaal verhuurd worden

Op 1 januari 2017 wijzigde de btw-wetgeving. Er is nu een verlaagd tarief voor woningen die ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Verhuurders genieten van een btw-tarief van 12% in de plaats van 21% voor de aankoop, bouw, renovatie, onderhoud, ... van woningen die onder meer verhuurd worden aan

¹ Bron: intranet VMSW d.d. 6/7/2017

een SVK.

Onder deze 'verhuurders' verstaan we eigenaars, kopers, ontwikkelaars, investeerders, houders van zakelijke rechten zoals vruchtgebruik en erfpacht, ...

Voorwaarden: 15 jaar

De woning moet voor minstens 15 jaar ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Er moet dus een huurcontract van ten minste 15 jaar afgesloten worden tussen de verhuurder en uw sociaal verhuurkantoor.

Alleen de werken aan de eigenlijke woning komen in aanmerking dus geen bebouwingswerken, tuinaanleg en de oprichting van afsluitingen.

Praktisch: indienen bij btw-kantoor

Om in aanmerking te komen voor het verlaagd btw-tarief moet de investeerder (= de eigenaar die aan het SVK zal verhuren, dus niet het SVK) vóór dat de btw opeisbaar wordt (in de meeste gevallen op het ogenblik dat de investeerder facturen moet betalen):

- een verklaring indienen bij het btw-kantoor, waarin de investeerder bevestigt dat de woning of het woningcomplex bestemd is om verhuurd te worden aan een SVK
- aan de aannemer (die voor de investeerder de woningen zal bouwen, in geval de investeerder optreedt als bouwheer van de woningen) of aan de verkoper (die de woningen verkoopt aan de investeerder, in geval dat de investeerder niet optreedt als bouwheer van de woningen, maar wel als koper, bv; op plan) een kopie van die verklaring bezorgen à dat is belangrijk want het doel van deze regeling is net dat de investeerder 12% btw in de plaats van 21% betaalt voor de bouw of de aankoop van de woning(en)
- binnen de maand na de ondertekening van het huurcontract, een eensluidend verklaard afschrift van het huurcontract met het SVK bezorgen aan het btw-controlekantoor.

De bedoeling van het voorleggen aan het btw-controlekantoor van het huurcontract met het SVK door de investeerder is de bevestiging dat de woningen effectief zullen verhuurd worden aan een organisatie (in dit geval een SVK) die wordt vermeld in de lijst van organisaties die vermeld worden in het betrokken artikel van de btw-wetgeving.

Geen overheidsopdrachten

Een SVK kan een huurovereenkomst afsluiten met een eigenaar over woningen die nog niet gebouwd zijn, zonder dat de regelgeving op overheidsopdrachten van kracht is. Absolute voorwaarde daarbij is dat het SVK niet tussenkomt in het ontwerp, de inplanting, de woningtypes, ... van de woning(en).

Vroegtijdige beëindiging van het hoofdhuurcontract

Zegt het SVK of de verhuurder het hoofdhuurcontract op tijdens de termijn van 15 jaar? Dan moet de btw-plichtige binnen de maand hiervan aangifte doen bij het btw-kantoor en het genoten voordeel terugbetalen voor de resterende termijn van het huurcontract.

Lopende werven

Woningen die nu al in aanbouw zijn, komen niet in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief - althans niet voor de werken die voor 1 januari 2017 werden gefactureerd. Werken die gefactureerd worden na 1 januari 2017 komen wel in aanmerking, als de bovenstaande praktische formaliteiten in orde zijn.

Verlaagd tarief van 6% voor sloop en heropbouw

Sinds 1 januari 2021 werd het btw-tarief voor sloop en wederopbouw in heel België verlaagd naar 6% (de regeling bestond al in 32 stedelijke gebieden). Een bouwheer die op eenzelfde kadastraal perceel een gebouw sloopt en woning bouwt om er zelf in te gaan wonen, of om te verhuren aan een SVK, kan onder voorwaarden slopen en bouwen aan 6% btw.

In welke gevallen mag de verlaging van het btw-tarief tot 6% worden toegepast?

1° Bij de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor bewoning door de bouwheer-natuurlijke persoon en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel;

2° Bij de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel. Opgelet, de bouwheer van de afbraak en heropbouw moet degene zijn die verhuurt aan het SVK.

3° Bij de levering van woningen en het bijhorend terrein, alsook op de vestiging, overdracht of wederoverdracht van de zakelijke rechten, op een woning en het bijhorend terrein, die niet overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek van de belasting zijn vrijgesteld (= niet vrijgesteld omdat het gebouw minder dan 2 jaar geleden in gebruik is genomen), door de belastingplichtige die de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw heeft uitgevoerd van een woning gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw. De koper (natuurlijke persoon) kan de heropgebouwde woning als zijn enige en eigen woning gebruiken of de koper (natuurlijke en rechtspersonen) kan de heropgebouwde woningen verhuren aan of via een sociaal verhuurkantoor.

Aan elke van deze gevallen zijn voorwaarden gekoppeld (behalve in de 32 stedelijke gebieden).

Welke voorwaarden moeten worden voldaan?

1. Algemene voorwaarde:

De mogelijkheid om van het verlaagde tarief te genieten is beperkt in de tijd. Het verlaagde tarief kan alleen worden toegepast op die handelingen waarvoor de verschuldigde belasting opeisbaar is geworden in de periode tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

2. De voorwaarden vermeld onder het volgende punt die gelden voor de bouwheer-natuurlijk persoon, of de verkrijger-natuurlijke persoon die de heropgebouwde woning zelf zullen betrekken, blijven van toepassing tot 31 december van het vijfde jaar volgend op de eerst ingebruikname:

1. Voorwaarden voor 1°:

1. de bouwheer-natuurlijke persoon gebruikt de heropgebouwde woning op het ogenblik van de eerste ingebruikneming als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning. De bouwheer-natuurlijke persoon zal er zijn domicilie hebben
2. de heropgebouwde woning heeft een totale bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
3. de bouwheer-natuurlijk persoon dient een aantal administratieve verplichtingen te voldoen (daaronder tellen we ook de verplichtingen waartoe de bouwheer de dienstverrichters zal moeten aanzetten ze te vervullen)

2. Voorwaarden voor 2°:

1. **Het heropgebouwde gebouw zal, na de uitvoering van de werken, door de bouwheer als woning worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor of als woning worden verhuurd in het kader van een door de bouwheer aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat. De bouwheer wordt hier niet beperkt tot een natuurlijk persoon.**
2. **De bouwheer dient een aantal administratieve verplichtingen te voldoen (daaronder tellen we ook de verplichtingen waartoe de bouwheer de dienstverrichters zal moeten aanzetten ze te vervullen.**

3. De bouwheer zal de heropgebouwde woning minimum 15 jaar aan het SVK verhuren of in beheer geven.
3. Voorwaarden voor 3°:
 1. Als de koper zelf gaat wonen in de heropgebouwde woning gelden dezelfde voorwaarden als onder 1°.
 2. **Als de koper de heropgebouwde woning gaat verhuren aan of via een SVK gelden dezelfde voorwaarden als onder 2°.**

Verdere informatie

Informatie hierover vindt u ook op:

- <https://financien.belgium.be/nl/programmawet/btw-6procent-afbraak-heropbouw>
- <https://www.vlaanderen.be/sloop-en-heropbouwpremie>

Versie februari 2021