



Eigenschappen

Titel : Circulaire 2025/C/48 betreffende de nieuwe regeling inzake het btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van woningen

Samenvatting : Deze commentaar handelt over de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van woningen op het Belgisch grondgebied

Trefwoorden : belasting over de toegevoegde waardeverlaagd Btw-tariefBtw-tarief van 6 %werk in onroerende staatafbraak en heropbouw

Datum van het document : 28/07/2025

Publicatiedatum : 28/07/2025

Datum Fisconet*plus* Initiële publicatiedatum op Fisconet*plus* : 28/07/2025

Circulaire 2025/C/48 betreffende de nieuwe regeling inzake het btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van woningen

Deze commentaar handelt over de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van woningen op het Belgisch grondgebied

verlaagd btw-tarief ; afbraak en heropbouw van gebouwen ; werk in onroerende staat ; leveringen

FOD Financiën, 28.07.2025

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Belasting over de toegevoegde waarde

Inhoudstafel

[1. Inleiding](#)

[2. Wettelijke bepalingen](#)

[3. Algemeen](#)

[3.1. Welke handelingen worden beoogd door de regeling?](#)

[3.2. Welke algemene voorwaarden gelden voor de nieuwe regeling?](#)

[4. Nieuwe regeling](#)

[4.1. Werk in onroerende staat dat bestaat in de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning \(bestaande maatregelen 1, 2 en 3 zie punt 3.1. hiervoor\)](#)

[4.1.1. Onroerende handelingen die uitdrukkelijk uitgesloten worden van deze regeling](#)

[4.2. De levering van een nieuwe woning na afbraak van een gebouw \(nieuwe maatregel 4, zie punt 3.1. hiervoor\)](#)

[4.2.1. Bestanddelen uitdrukkelijk uitgesloten van de prijs van de heropgerichte woningen](#)

[4.3. Bijzonderheid in verband met de voorwaarde 'enige woning' opgenomen in § 1, tweede lid 2, 1°, a\) en § 3, tweede lid, 1°, a\), van voormelde rubriek XXXVII](#)

[4.4. De te vervullen formaliteiten](#)

[4.4.1. In geval van werk in onroerende staat](#)

[4.4.1.1. Wat moet de bouwheer verklaren?](#)

[4.4.1.2. Op welke wijze moet de bouwheer deze verklaringen indienen?](#)

[4.4.1.3. Wanneer moet de bouwheer deze verklaring indienen?](#)

[4.4.1.4. Waarom moet de bouwheer een kopie van deze verklaring overhandigen aan de dienstverrichter?](#)

[4.4.1.5. Moeten de bouwheren in geval er meerdere zijn een bijkomende verklaring in verband met hun eigendomsaandeel aan de aannemer overhandigen?](#)

[4.4.2. In geval van leveringen](#)

[4.4.2.1. Wat moet de leverancier verklaren?](#)

[4.4.2.2. Op welke wijze moet de leverancier deze verklaringen indienen?](#)

[4.4.2.3. Wanneer moet de leverancier \(verkoper\) deze verklaring indienen?](#)

[4.4.2.3.1. Andere verkopen dan verkopen op plan \(verkoop van een reeds opgerichte woning na afbraak en heropbouw\)](#)

[4.4.2.3.2. Een verkoop van een woning in oprichting \(verkoop op plan\) na afbraak en heropbouw](#)

[4.4.2.4. Waarom moet de leverancier een kopie van deze verklaring overhandigen aan de medecontractant?](#)

[4.4.2.5. Moeten de kopers in geval er meerdere zijn een bijkomende verklaring in verband met hun eigendomsaandeel aan de leverancier bezorgen?](#)

[4.5. Bestemmingswijziging van de heropgerichte woning nadat er reeds een bepaalde verklaring werd ingediend en bijgevolg gekozen voor een bepaalde bestemming ervan](#)

[5. Vanaf wanneer is deze nieuwe regeling van toepassing?](#)

[6. Schematisch overzicht](#)

[6.1. Voornaamste kenmerken van de \(tijdelijke\) regeling afbraak en heropbouw vanaf 01.01.2021](#)

[6.2. Voornaamste kenmerken van de regeling afbraak en heropbouw vanaf 01.01.2024](#)

[\[Top\]](#)

1. Inleiding

Artikel 53 van de programmawet van 18.07.2025 vervangt rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20, die de tarifaire gunstmaatregel voor de afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen reeds regelde.

De vorige rubriek XXXVII, die opnieuw volledig wordt vervangen, voorzagt in een verlaagd btw-tarief van 6 % voor werk in onroerende staat dat strekt tot de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning, mits die woning door de bouwheer zelf vervolgens rechtstreeks wordt aangewend voor één van de specifiek omschreven doeleinden die onderworpen zijn aan een aantal specifieke voorwaarden met een sociale inslag (met name eigen bewoning of langdurende verhuur). Deze regeling werd uitvoerig toegelicht middels [circulaire 2024/C/73 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen op het hele Belgische grondgebied vanaf 01.06.2024, van 27.11.2024](#).

Deze strikte toepassingsvoorwaarden lieten aldus niet toe, met uitzondering van de overgangsmaatregel tot en met 30.06.2025, dat het verlaagd btw-tarief zou worden toegepast op leveringen van woningen die op een gelijkaardige wijze zijn tot stand gekomen

(met name ingevolge afbraak en heropbouw) en vervolgens door de koper zouden worden aangewend voor één van de specifieke doeleinden van die rubriek.

Om een krachtig renovatiebeleid in de Gewesten te ondersteunen, heeft de regering in het regeerakkoord duidelijk aangegeven dat het cruciaal is dat projecten van afbraak en heropbouw die uitgevoerd worden door professionele actoren kunnen verkocht worden aan het verlaagd btw-tarief van 6 %. Om die reden wordt de vorige rubriek XXXVII vervangen om ervoor te zorgen dat het verlaagd tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw zowel van toepassing is voor de bouwondernemers en hun klanten-bouwheren in de context van dienstverrichtingen als voor de vastgoedprojectontwikkelaars en hun klanten-kopers in de context van leveringen van goederen.

Overeenkomstig het regeerakkoord, blijven de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd btw-tarief met betrekking tot werk in onroerende staat inzake afbraak en heropbouw van de vorige permanente maatregelen gehandhaafd, in het bijzonder wat de toepasselijke voorwaarden met sociale inslag betreft. We verwijzen daarom naar voormelde circulaire voor een verdere toelichting.

Deze commentaar gaat onder meer dieper in op de uitbreiding van de regeling vanaf 01.07.2025 (zie evenwel de belangrijke opmerking hierna) tot de leveringen alsook op een belangrijke wijziging wat de beoordeling van de toepassingsvoorwaarden betreft (zie punt 4.3.).

Onder punt 6. wordt een schematisch overzicht weergegeven van de voornaamste kenmerken van de regeling afbraak en heropbouw vanaf 01.01.2021.

Belangrijke opmerking

De parlementaire goedkeuring van deze maatregel kon niet tijdig gebeuren waardoor in principe vanaf 01.07.2025 tot de datum van inwerkingtreding ervan tijdelijk opnieuw het normale btw-tarief van toepassing was voor alle leveringen van woningen na afbraak van een gebouw (en dit wegens het uitdoven van een overgangsregeling zie punt 3., hierna).

De regelgeving voorziet evenwel uitdrukkelijk in de toepassing ervan vanaf 01.07.2025 wat de leveringen betreft.

Om die reden hebben de minister en zijn administratie besloten een **administratieve tolerantie** toe te passen voor de belasting op deze handelingen die tussen 01.07.2025 en de datum van inwerkingtreding van deze maatregel opeisbaar zou zijn geworden (zie punt 5.).

2. Wettelijke bepalingen

Ingevolge artikel 53 van de programmawet van 18.07.2025 (zie Belgisch Staatsblad van 29.07.2025) werd rubriek XXXVII van het koninklijk besluit nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw-tarieven ingevoegd bij de programmawet van 27.12.2006, vervangen bij de wet van 12.05.2024 en laatst gewijzigd bij de wet van 10.12.2024, opnieuw vervangen.

3. Algemeen

3.1. Welke handelingen worden beoogd door de regeling?

De **definitieve regeling** inzake afbraak en heropbouw, opgenomen in de opnieuw ingevoegde rubriek XXXVII van tabel A bij het koninklijk besluit nr. 20, bestaat uit **4 maatregelen (3 bestaande en 1 nieuwe)**:

1. De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer natuurlijk persoon die zelf de nieuwe woning zal bewonen (in dit geval gelden gedurende minstens 5 jaar sociale criteria inzake oppervlakte (bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m²), eigen woning, enige woning en domicilie) – deze maatregel is reeds vanaf 01.01.2024 ongewijzigd van toepassing;

2. De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning zal verhuren gedurende minstens 15 jaar aan een sociaal verhuurkantoor, dan wel aan een door de bevoegde overheid inzake sociaal huisvestingsbeleid erkende maatschappij voor sociale huisvesting of andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met sociaal oogmerk of laat het door een van voornoemden verhuren in het kader van een aan hen toegekend beheersmandaat (niet onderworpen aan een voorwaarde inzake bewoonbare oppervlakte) – sinds 01.01.2024 bestaande maatregel waarvan het toepassingsgebied echter was gewijzigd met ingang 01.06.2024 en die thans ongewijzigd van toepassing blijft;

3. De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning rechtstreeks gedurende minstens 15 jaar zal verhuren aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 200 m² – deze maatregel is vanaf 01.06.2024 ongewijzigd van toepassing;

4. Een nieuwe maatregel met ingang van 01.07.2025: de levering van een woning na afbraak en heropbouw door een leverancier/bouwheer die rechtspersoon is of natuurlijke persoon die de woning zal verkopen:

- hetzij aan een natuurlijk persoon die de nieuwe woning zelf zal bewonen (in dat geval gelden sociale criteria inzake oppervlakte (max bewoonbare oppervlakte 175 m²), eigen woning, enige woning en domicilie);
- hetzij aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon die de nieuwe woning langdurend (minstens 15 jaar) sociaal zal verhuren (niet onderworpen aan een voorwaarde inzake bewoonbare oppervlakte);
- hetzij aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon die de nieuwe woning langdurend (minstens 15 jaar) privé zal verhuren aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en de woning heeft een bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 175 m²

We vestigen er de aandacht op dat bovendien de beoordeling van het criterium 'enige woning' en het zogenaamd 'verhinderend bezit', wanneer meerdere personen samen een woning heropbouwen of kopen, vanaf 01.07.2025 anders zal gebeuren (zie punt 4.3.).

De **overgangsmaatregelen** – onder meer besproken in punt 5.1. en 5.2. van de [circulaire 2024/C/73 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen op het hele Belgische grondgebied vanaf 01.06.2024, van 27.11.2024](#) en de verlenging ervan becommentarieerd in de [circulaire 2025/C/2 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen in het hele Belgische grondgebied, verlenging overgangsmaatregelen, van 08.01.2025](#) – zijn uitgedoofd op 30.06.2025.

Deze regeling geldt voor het volledige Belgische grondgebied.

3.2. Welke algemene voorwaarden gelden voor de nieuwe regeling?

Hieromtrent wordt verwezen naar de bepalingen onder punt 3.2. van de voormelde circulaire 2024/C/73 die van toepassing blijven.

4. Nieuwe regeling

4.1. Werk in onroerende staat dat bestaat in de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning (bestaande maatregelen 1, 2 en 3 zie punt 3.1. hiervoor)

De specifieke sociale voorwaarden van de vorige regeling dewelke het laatst werden besproken onder punt 4.1. van voormelde circulaire 2024/C/73 blijven gehandhaafd, behoudens de wijzigende bepalingen met betrekking tot het begrip 'enige woning' die hierna worden toegelicht onder punt 4.3.

Bovenop de eigenlijke afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning, kunnen de onroerende handelingen die de afwerking van het heropgericht gebouw in opdracht van de bouwheer tot voorwerp hebben, tenzij het gaat om uitgesloten onroerende handelingen, eveneens het verlaagd tarief van 6 % genieten (zie punt 4.1.1.). Met 'afwerking' worden bedoeld de werken in onroerende staat die men doet nadat men de woning in gebruik heeft genomen.

Deze werken met betrekking tot de afwerking die in opdracht gebeuren van de bouwheer kunnen in aanmerking komen voor het verlaagd btw-tarief tot uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van de woning. Hier geldt bijgevolg een beperking in de tijd.

Belangrijke opmerking

Er wordt evenwel opgemerkt dat er wordt voorzien in een bijkomende uitsluiting van de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij heropgerichte woningen (rubriek XXXVII, § 1, vierde lid, 4°; § 2, derde lid, 4° en § 4, derde lid, 4°, van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw-tarieven) met betrekking tot de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van het specifieke gedeelte van een installatie voor centrale verwarming die werkt op fossiele brandstoffen, daaronder begrepen de branders en de regel- en controletoeu- stellen verbonden aan de ketel (zie punt 4.1.1.). Deze uitsluiting met betrekking tot de werken in onroerende staat onder de regeling afbraak en heropbouw treedt in werking vanaf 29.07.2025 (dit is de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad van de programmawet).

4.1.1. Onroerende handelingen die uitdrukkelijk uitgesloten worden van deze regeling

Rekening houdend met de beslissing van de regering om installaties voor centrale verwarming die werken op fossiele brandstoffen uit te sluiten van het desbetreffend verlaagd btw-tarief wordt naast de 3 uitzonderingen zoals voorzien in de vorige permanente maatregel een bijkomende uitsluiting opgenomen hieromtrent. Het betreft:

- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning;
- handelingen die tot voorwerp hebben zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van het specifieke gedeelte van een installatie voor centrale verwarming die werkt op fossiele brandstoffen, daaronder begrepen de branders en de regel- en controletoeestellen verbonden aan de ketel (vanaf 29.07.2025).

Deze bijkomende uitsluiting wordt toegelicht in een afzonderlijke circulaire (zie artikel 52 en een gedeelte van artikel 53 van voormelde programmawet en memorie van toelichting hieromtrent).

4.2. De levering van een nieuwe woning na afbraak van een gebouw (nieuwe maatregel 4, zie punt 3.1. hiervoor)

In deze nieuwe maatregel wordt de levering van de heropgerichte woning bedoeld die door de verkrijger zal worden aangewend voor één van de drie welbepaalde bestemmingen. Deze bestemmingen komen overeen met de bestemmingen van de heropgerichte woning bepaald voor de bouwheer in de bestaande permanente maatregelen (dus naar analogie met § 1, § 2, § 4 van de huidige rubriek XXXVII) maar dan in hoofde van de verkrijger.

Een belangrijk verschil hierbij is evenwel de beperking van de totale bewoonbare oppervlakte voor de toepassing van het verlaagd tarief. Overeenkomstig het regeerakkoord is de totale bewoonbare oppervlakte beperkt tot 175 m² bij de levering van heropgerichte woningen (behalve met betrekking tot de langdurende verhuur aan bepaalde rechtspersonen van woningen voor sociale doeleinden, die niet onderworpen is aan een voorwaarde inzake bewoonbare oppervlakte naar analogie met de toepassing van het verlaagd btw-tarief op werk in onroerende staat overeenkomstig paragraaf 2 van de huidige rubriek XXXVII, die ongewijzigd werd overgenomen).

Bovendien wordt er ook gewezen naar de wijzigende bepalingen in punt 4.3.

Deze nieuwe maatregel is aldus van toepassing voor de levering van een heropgerichte woning:

- die de verkrijger bestemt voor eigen bewoning overeenkomstig § 1, tweede lid, 1^o, a) en een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 175 m²;
- die de verkrijger bestemt om te verhuren overeenkomstig § 2, tweede lid, 1^o (= sociale verhuur);
- die de verkrijger bestemt om te verhuren overeenkomstig § 4, tweede lid, 1^o, a) en een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 175 m² (= rechtstreekse privé-verhuur).

De datum van de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning (die bepalend was in het kader van de uitgedoofde overgangsmaatregel) is in de nieuwe maatregel niet meer van belang.

Belangrijke opmerking

Net zoals bij de andere toepassingsgevallen van het verlaagd btw-tarief in het kader van afbraak- en heropbouwprojecten, is er een bijkomende uitsluiting van het verlaagd tarief (rubriek XXXVII, § 3, 4e lid, 2^o, van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw-tarieven) ten aanzien van het deel van de prijs dat betrekking heeft op de specifieke elementen van een installatie voor centrale verwarming, daaronder begrepen branders en regel- en controleapparatuur die zijn aangesloten op de ketel, die werkt op fossiele brandstoffen (zie punt 4.2.1.). Deze uitsluiting met betrekking tot de leveringen onder de regeling afbraak en heropbouw treedt in werking vanaf 01.07.2025.

4.2.1. Bestanddelen uitdrukkelijk uitgesloten van de prijs van de heropgerichte woningen

Rekening houdend met de beslissing van de regering om installaties voor centrale verwarming werkend op fossiele brandstoffen die een negatieve impact hebben op de klimaatopwarming niet verder fiscaal te stimuleren door deze uit te sluiten van het desbetreffende verlaagd btw-tarief wordt naast dezelfde uitzondering zoals voorzien in de desbetreffende uitgedoofde overgangsmaatregel een bijkomende uitsluiting voorzien ten aanzien van de prijs dat betrekking heeft op die specifieke bestanddelen.

Het betreft:

- zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- de specifieke elementen van een installatie voor centrale verwarming die werkt op fossiele brandstoffen, daaronder begrepen de branders en de regel- en controletoeestellen verbonden aan de ketel (vanaf 01.07.2025).

Deze bijkomende uitsluiting wordt toegelicht in een afzonderlijke circulaire (zie artikel 52 en een gedeelte van artikel 53 van voormelde programmawet en memorie van toelichting hieromtrent).

4.3. Bijzonderheid in verband met de voorwaarde 'enige woning' opgenomen in § 1, tweede lid 2, 1°, a) en § 3, tweede lid, 1°, a), van voormelde rubriek XXXVII

Gezien de bestaande regelgeving en de administratieve doctrine in verband met wat moet worden verstaan onder 'enige woning' als voorwaarde voor de toepassing van deze rubriek (zie de voorwaarde opgenomen in § 1, tweede lid 2, 1°, a) en § 3, tweede lid, 1°, a), van deze rubriek en aanvankelijk besproken in [circulaire 2021/C/18 betreffende het tijdelijk verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen in het hele Belgische grondgebied en de levering ervan \(bijgewerkt\), van 25.02.2021](#)) in sommige uitzonderlijke gevallen tot gevolgen hebben geleid die door de wetgever niet noodzakelijk beoogd werden, verduidelijkt § 8, nieuw, van rubriek XXXVII wat voortaan (de administratie zal het nieuwe criterium omwille van eenvormigheid zowel voor § 1 als voor § 3 van rubriek XXXVII toepassen vanaf 01.07.2025 moet worden verstaan onder 'enige woning' voor de toepassing van deze rubriek.

De voormelde voorwaarde houdt in dat de woning die wordt heropgebouwd de enige woning van de bouwheer of de koper moet zijn opdat hij het verlaagd btw-tarief zou kunnen genieten.

Bovendien moeten de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief, overeenkomstig § 5 van rubriek XXXVII, vervuld blijven gedurende een periode die eindigt op 31 december van het vijfde jaar na het jaar waarin de woning door de bouwheer-natuurlijke persoon of door de koper-natuurlijke persoon voor de eerste keer werd in bezit genomen of in gebruik genomen.

Aldus maakt § 8, tweede lid, nieuw, van rubriek XXXVII een einde aan bepaalde onderscheiden wanneer de heropgebouwde woning wordt gebouwd voor of gekocht door meerdere personen die desgevallend besluiten er samen in te wonen. In het kader van het streven om zoveel mogelijk onderscheiden te vermijden met betrekking tot de verschillende samenlevingsvormen (huwelijk, wettelijk samenlevingscontract, feitelijk samenwonen), heeft de regering besloten dat de voorwaarde inzake de enige woning moet worden geëvalueerd in hoofde van elk van de bouwheren of elk van de kopers afzonderlijk.

Derhalve wordt overeenkomstig de §§ 1 en 3 van rubriek XXXVII (die in ieder geval veronderstellen dat de begunstigde(n) van het verlaagd tarief de woning persoonlijk bewonen en er zonder verwijl hun domicilie vestigen) vanaf 01.07.2025 in hoofde van elk van de betrokken begunstigten (ongeacht de bestaande juridische verhoudingen tussen de verschillende kopers of bouwheren) afzonderlijk geëvalueerd of het verlaagd btw-tarief al dan niet van toepassing is.

Desgevallend zal, in functie van de persoonlijke situatie van elk van die personen, een onderscheid moeten worden gemaakt bij de facturering van de diensten of de leveringen van goederen aan die personen.

Als de afzonderlijke evaluatie in hoofde van elke bouwheer of van elke koper tot gevolg heeft dat de maatstaf van heffing van het werk in onroerende staat of van de levering voor de toepassing van het tarief moet worden uitgesplitst, gebeurt die uitsplitsing naar verhouding van de eigendomsrechten van de bouwheren of kopers in de heropgebouwde woning (zie meer hierover onder punten 4.4.1.5. en 4.4.2.5.).

De evaluatie van het criterium 'enige woning' gebeurt op het tijdstip van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van de heropgerichte woning. De nieuwe interpretatie is van toepassing op de heropgerichte woningen waarvan de eerste ingebruikneming of inbezitneming plaatsvindt na 30.06.2025.

Aangezien het gaat om een versoepeling van de toepassing van het criterium ten aanzien van gehuwden of wettelijk samenwonenden en in weerwil van de principes inzake opeisbaarheid van de belasting, werd beslist dat in dat geval het verlaagd btw-tarief eveneens mag toegepast worden op de btw die opeisbaar is geworden voor 01.07.2025 en in de mate waarin alle overige voorwaarden zijn vervuld uiteraard. Het feit of al dan niet eerder een verklaring werd ingediend is niet van belang.

In voorkomend geval moeten de bouwheren – van wie er dus minstens één zich in een situatie van 'verhinderend bezit' bevindt – hun vermogensaandeel in de heropgerichte woning kenbaar maken aan de aannemers om van deze toegeving gebruik te kunnen maken.

Er wordt niet voorzien in een bijkomende toegeving wat de dossiers betreft waarvoor het tijdstip van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming heeft plaatsgevonden vóór 01.07.2025.

Voorbeeld 1

Johan en Christine zijn gehuwd. In de loop van 2023 zijn ze gestart met een project van afbraak en heropbouw van een woning die ze als gezinswoning zullen betrekken. Ze zijn elk voor de helft eigenaar van het gebouw en terrein. Aangezien Johan sinds 2022 in bezit is van een appartement is er in hoofde van het koppel sprake van 'verhinderend bezit' van een andere woning, waardoor de heropgerichte woning niet voldoet aan het criterium 'enige woning'. Aangezien ze niet in aanmerking komen voor de regeling dienen ze niet de verklaring 111/1 in en worden de werken in onroerende staat aan hen als gezamenlijke bouwheer gefactureerd tegen het normale btw-tarief.

Gelet op de nieuwe interpretatie van het begrip 'enige woning' vanaf 01.07.2025 kunnen ze vanaf die datum evenwel wel het verlaagd btw-tarief genieten wat het aandeel van Christine betreft. Zij dient een verklaring 111/1-1 juli 2025 in middels de applicatie MyMinfin (zie evenwel opmerking onder punt 4.4.). De btw die opeisbaar wordt vanaf 01.07.2025 kan in die mate het verlaagd btw-tarief genieten. De administratie aanvaardt dat ook de btw die opeisbaar is geworden voor die datum met betrekking tot dit project het verlaagd btw-tarief kan genieten voor zover die btw betrekking heeft op het eigendomsaandeel in de woning van Christine uiteraard.

Voorbeeld 2

Piet en Raoul zijn wettelijk samenwonend. In de loop van 2023 zijn ze gestart met een project van afbraak en heropbouw van een woning die ze als gezinswoning zullen betrekken. Piet is voor 60 % eigenaar van het gebouw en terrein, Raoul bezit de overige 40 %. Aangezien Raoul sinds 2022 in bezit is van een appartement aan zee is er in hoofde van het koppel sprake van 'verhinderend bezit' van een andere woning, waardoor de heropgerichte woning niet voldoet aan het criterium 'enige woning'. Aangezien Raoul echter van plan was dit appartement te verkopen uiterlijk op het tijdstip van de eerste ingebruikneming van de heropgerichte woning (voorzien in het najaar van 2025) hebben ze een verklaring 111/1 ingediend en worden de werken in onroerende staat aan hen als gezamenlijke bouwheer gefactureerd tegen het verlaagd btw-tarief.

Wanneer Raoul kennis neemt van de nieuwe interpretatie van het begrip 'enige woning' besluit hij het appartement aan zee te houden en af te zien van voordeel van het verlaagd btw-tarief wat zijn aandeel in het gebouw betreft. Piet dient een nieuwe verklaring 111/1-1 juli 2025 in en geniet verder het verlaagd btw-tarief met betrekking tot zijn eigendomsaandeel. Raoul verricht een regularisatie van het reeds genoten tarifair voordeel tot beloop van zijn eigendomsaandeel.

Voorbeeld 3

Charles en Marie zijn gehuwd. In januari 2024 hebben ze een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een appartement in oprichting (aankoop op plan). De bouwvergunning voor het project werd door de verkoper aangevraagd in 2021. Het koppel zal het appartement als gezinswoning betrekken. Ze zijn er elk voor de helft eigenaar van. Aangezien Charles sinds 2022 in bezit is van een andere woning is er in hoofde van het koppel echter sprake van 'verhinderend bezit', waardoor het aangekochte appartement niet voldoet aan het criterium 'enige woning'. Aangezien ze niet in aanmerking komen voor de regeling dient de verkoper sowieso niet de verklaring 111/3 in en worden de opeenvolgende voorschotten aan hen gefactureerd tegen het normale btw-tarief.

Op 01.11.2025 vindt de voorlopige oplevering plaats en neemt het koppel zijn intrek in het appartement. Gelet op de nieuwe interpretatie van het begrip 'enige woning' vanaf 01.07.2025 kunnen ze vanaf die datum evenwel wel het verlaagd btw-tarief genieten wat het aandeel van Marie betreft. Ze heeft dit gemeld aan de verkoper en gezamenlijk dienen ze een verklaring 111/3-1 juli 2025 in middels de applicatie MyMinfin (zie evenwel opmerking onder punt 4.4.) uiterlijk op het tijdstip van de voorlopige oplevering. De btw die opeisbaar wordt vanaf 01.07.2025 kan in die mate het verlaagd btw-tarief genieten. De administratie aanvaardt dat ook de btw die opeisbaar is geworden voor die datum met betrekking tot deze aankoop het verlaagd btw-tarief kan genieten voor zover die btw betrekking heeft op het vermogensaandeel in de woning van Marie uiteraard.

Het is niet vereist dat de oorspronkelijke verkoopovereenkomst of de authentieke akte wordt aangevuld met een verklaring dat de elementen voorhanden zijn om het verlaagd btw-tarief te rechtvaardigen.

In de hypothese dat de eerste ingebruikneming of inbezitneming van het appartement reeds zou plaatsgevonden hebben voor 01.07.2025 zou de toepassing van het normaal btw-tarief echter definitief geweest zijn.

4.4. De te vervullen formaliteiten

Afhankelijk van de situatie betreft het volgende verklaringen:

In geval van diensten (bestaande maatregel 1, 2 en 3);

- nr. 111/1-1 juli 2025 voor afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen bewoning
- nr. 111/2-1 juli 2025 voor afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor langdurende sociale verhuur
- nr. 111/5-1 juli 2025 voor afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor langdurende privéverhuur

In geval van leveringen (nieuwe maatregel 4);

- nr. 111/3-1 juli 2025 voor leveringen van heropgerichte woningen.

Opmerkingen

Er wordt opgemerkt dat aangezien het op datum van publicatie van deze circulaire nog niet mogelijk is de verklaringen via MyMinfin in te dienen er **tot 31.12.2025** een **tolerantie** geldt dat de dienstverrichter of verkoper het verlaagd tarief mag toepassen indien volgende vermelding voorkomt op de factuur en wat de leveringen betreft in de verkoopovereenkomst of de authentieke akte:

'Toepassing van het btw-tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van een woning (rubriek XXXVII, § X (1) van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20.07.1970 inzake btw - permanente maatregel vanaf 01.07.2025)' en 'de verklaring zoals bedoeld in voormelde rubriek XXXVII, § X (1) zonder uitstel zal worden ingediend via MyMinfin van zodra de verklaring ter beschikking is'.

(1) afhankelijk van de situatie zijnde § 1, § 2, § 3, tweede lid, 1°, a), b) of c) of § 4.

Zodra het technisch mogelijk is (vermoedelijk vanaf oktober 2025) moeten de bouwheren en verkopers zo snel mogelijk en alleszins uiterlijk 31 januari 2026 het nodige doen om de ontbrekende verklaringen, met betrekking tot de handelingen waarvoor men deze tolerantie heeft toegepast, alsnog indienen via de applicatie MyMinfin.

Gedurende die periode van tolerantie moet de informatie in verband met het eigendomsaandeel (zie punten 4.4.1.5. en 4.4.2.5.) van de bouwheren/kopers van de heropgerichte woning meegedeeld worden aan de aannemer/verkoper, hetzij bij afzonderlijk document, hetzij middels de verkoopovereenkomst of authentieke akte.

Een afschrift van deze verklaring (een afschrift van de ontvangstmelding door de FOD Financiën zijnde het bewijs van indiening van de verklaring is voldoende) moet dan door de bouwheer nagestuurd worden aan de dienstverrichter(s) van zodra de verklaring is ingediend via MyMinfin.

Zodra de verklaring is ingediend via MyMinfin stuurt de verkoper voormeld afschrift na aan de koper.

Tenslotte wordt opgemerkt dat tevens dient te worden rekening gehouden met de bijzonderheid in punt 4.3.

4.4.1. In geval van werk in onroerende staat

4.4.1.1. Wat moet de bouwheer verklaren?

Verklaring 111/1-1 juli 2025

De bouwheer moet een verklaring documentnr. 111/1-1 juli 2025 indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Indien een project reeds het verlaagd btw-tarief genoot op basis van een vorige regeling (artikel 1quater, § 1 of de vorige permanente maatregel in rubriek XXXVII, § 1, van tabel A, van het koninklijk besluit nr. 20 inzake btw-tarieven) en dus reeds een verklaring 111/1 werd ingediend, is het in principe niet noodzakelijk om na 01.07.2025 opnieuw (2) een verklaring in te dienen om het verlaagd btw-tarief verder te blijven genieten onder de gestelde voorwaarden uiteraard.

(2) het kan voorkomen dat het toch nodig is naar aanleiding van de bijzonderheid in verband met de voorwaarde 'enige woning' (zie voorbeeld 2 in punt 4.3.)

Een afschrift van deze verklaring (een afschrift van de ontvangstbevestiging door de FOD Financiën, zijnde het bewijs van indiening van de verklaring (zie hierna) is echter voldoende) moet overhandigd worden aan de dienstverrichter of dienstverrichters die het werk in onroerende staat uitvoeren. De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning van de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig de permanente regeling voorzien in voormelde rubriek XXXVII.

De door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen. De dienstverrichter kan het uniek referentienummer eveneens vermelden.

De verklaring dient uitdrukkelijk te vermelden dat het gebouw, na uitvoering van de werken, voldoet aan de gestelde voorwaarden.

De bouwheer-natuurlijke persoon moet in deze verklaring bevestigen dat de op hetzelfde perceel heropgerichte woning als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16.01.1989 door hem zal worden gebruikt, waar hij zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en die een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², en dit gedurende minstens 5 jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd: het afschrift van de omgevingsvergunning en van het (de) aannemingscontract(en). Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) ter beschikking te houden van de administratie.

Verklaring 111/2-1 juli 2025

De bouwheer moet een verklaring documentnr. 111/2-1 juli 2025 indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Indien een project reeds het verlaagd btw-tarief genoot op basis van een vorige regeling (artikel 1quater, § 2 of rubriek XXXVII, § 2, van tabel A, van het koninklijk besluit nr. 20 inzake btw-tarieven) en dus reeds een verklaring 111/2 werd ingediend, is het niet

noodzakelijk om na 01.07.2025 opnieuw een verklaring in te dienen om het verlaagd btw-tarief verder te blijven genieten onder de gestelde voorwaarden uiteraard.

Een afschrift van deze verklaring (een afschrift van de ontvangstmelding door de FOD Financiën, zijnde het bewijs van indiening van de verklaring (zie hierna) is voldoende) moet overhandigd worden aan de dienstverrichter of dienstverrichters die het werk in onroerende staat uitvoeren, behoudens in geval van verlegging van de heffing. De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning van de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig de permanente regeling voorzien in voormelde rubriek XXXVII.

De door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen. De dienstverrichter kan het uniek referentienummer eveneens vermelden.

De verklaring dient uitdrukkelijk te vermelden dat het gebouw, na uitvoering van de werken, voldoet aan de gestelde voorwaarden.

De bouwheer moet bevestigen dat hij de op hetzelfde perceel heropgerichte woning aan een van de bedoelde organismen zal verhuren of laten verhuren in het kader van een aan een van hen toegekend beheersmandaat en dit gedurende minstens 15 jaar.

Bij de verklaring dient in principe het afschrift van de omgevingsvergunning en van het (de) aannemingscontract(en) te worden bijgevoegd. Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) ter beschikking te houden van de administratie.

Het is aangewezen om alle nuttige documenten met betrekking tot de verhuur ter beschikking te houden van de administratie.

Verklaring 111/5-1 juli 2025

De bouwheer moet een verklaring documentnr. 111/5-1 juli 2025 indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Indien een project reeds het verlaagd btw-tarief genoot op basis van rubriek XXXVII, § 4, van tabel A, van het koninklijk besluit nr. 20 inzake btw-tarieven, en dus reeds een verklaring 111/5 werd ingediend, is het niet noodzakelijk om na 01.07.2025 opnieuw een verklaring in te dienen om het verlaagd btw-tarief verder te blijven genieten onder de gestelde voorwaarden uiteraard.

Een afschrift van deze verklaring (een afschrift van de ontvangstmelding door de FOD Financiën, zijnde het bewijs van indiening van de verklaring (zie hierna) is voldoende) moet overhandigd worden aan de dienstverrichter of dienstverrichters die het werk in onroerende staat uitvoeren, behoudens in geval van verlegging van heffing. De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning van de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig de permanente regeling voorzien in voormelde rubriek XXXVII.

De door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen. De dienstverrichter kan het uniek referentienummer eveneens vermelden.

De verklaring dient uitdrukkelijk te vermelden dat het gebouw, na uitvoering van de werken, voldoet aan de gestelde voorwaarden.

De bouwheer moet bevestigen dat hij de op hetzelfde perceel heropgerichte woning rechtstreeks zal verhuren aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en die een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m², en dit gedurende minstens 15 jaar.

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd het afschrift van de omgevingsvergunning en van het (de) aannemingscontract(en). Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en) ter beschikking te houden van de administratie.

Het is aangewezen om alle nuttige documenten met betrekking tot de verhuur ter beschikking te houden van de administratie.

4.4.1.2. Op welke wijze moet de bouwheer deze verklaringen indienen?

De bouwheer dient de verklaring bij voorkeur in via MyMinfin (*inloggen, kies rubriek Mijn interacties en Een formulier invullen, identificatienummer '111', kies 111/1, 111/2 of 111/5*).

Indien de bouwheer geen toegang heeft tot MyMinfin, kan hij uitzonderlijk het bevoegde kantoor verzoeken hem dit formulier per post of per mail toe te zenden.

Wat verklaring nr. 111/1-1 juli 2025 betreft dient voortaan voor elke vorm van samenleven (huwelijk, wettelijk samenlevingscontract, feitelijk samenwonen) in geval van elektronische verklaring elke bouwheer afzonderlijk een verklaring in te dienen (inloggen en indienen via MyMinfin geldt als ondertekening). Ook in geval van indiening op papier dient elke bouwheer afzonderlijk een verklaring nr. 111/1-1 juli 2025 in te dienen. In geval van indiening op papier volstaat het echter dat één gezamenlijk ingevulde en door elke bouwheer ondertekende verklaring wordt opgestuurd.

Wat de verklaringen nr. 111/2-1 juli 2025 en nr. 111/5-1 juli 2025 betreft geldt nog steeds het volgende. Indien de bouwheer gehuwd of wettelijk samenwonend is en diens partner verkrijgt ten aanzien van de heropgerichte woning, eveneens eigendomsrechten, volstaat het dat één van de partners deze verklaring invult en indient. Bij alle andere vormen van mede-eigendom dient in geval van elektronische verklaring elke bouwheer afzonderlijk een verklaring in te dienen (inloggen en indienen via MyMinfin geldt als ondertekening), terwijl in geval van indiening op papier het volstaat dat één gezamenlijk ingevulde en door elke bouwheer ondertekende verklaring wordt opgestuurd.

Bij de verklaring moet men dus enkel een kopie van de omgevingsvergunning bijvoegen. De aannemingscontract(en) en verhuurcontract(en) met betrekking tot de afbraak en heropbouw en de bouwplannen worden ter beschikking van de administratie gehouden.

4.4.1.3. Wanneer moet de bouwheer deze verklaring indienen?

De bouwheer moet, vóóraleer de btw opeisbaar wordt met betrekking tot de handelingen waarvoor hij het btw-tarief van 6 % krachtens voormelde huidige rubriek XXXVII wenst te genieten, de verklaring met bijlage indienen.

Normaliter moet dit dus gebeuren vóór het starten van de werken van afbraak en heropbouw.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de bouwheer waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

4.4.1.4. Waarom moet de bouwheer een kopie van deze verklaring overhandigen aan de dienstverrichter?

De door de dienstverrichter (aannemer) uitgereikte facturen en dubbels die hij bewaart, moeten op basis van het afschrift van de verklaring melding maken van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen.

Wanneer de verklaring regelmatig is bezorgd aan de FOD Financiën zal de bouwheer beschikken over een uniek referentienummer dat hij kan meedelen aan de dienstverrichter.

Behoudens samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet naleving van de voorwaarden ontlast de verklaring van de bouwheer de dienstverrichter (aannemer) van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing het verlaagd btw-tarief, in het bijzonder wat betreft de toepassing van de voorwaarden met betrekking tot de oppervlakte en de bestemming van de heropgerichte woning.

Deze ontlasting van aansprakelijkheid kan in elk geval geen betrekking hebben op de voorwaarden waarop de aannemer invloed heeft of waaromtrent hij niet onwetend kon zijn dat ze niet werden gerespecteerd (bijvoorbeeld het feit of er al dan niet een voorafgaande afbraak heeft plaatsgevonden of het feit dat het om hetzelfde kadastraal perceel gaat als voor het afgebroken gebouw).

4.4.1.5. Moeten de bouwheren in geval er meerdere zijn een bijkomende verklaring in verband met hun eigendomsaandeel aan de aannemer overhandigen?

Zoals gesteld in punt 4.3. hiervoor dient voortaan in geval er meerdere bouwheren zijn die de heropgerichte woning persoonlijk gaan bewonen en er zonder verwijl hun domicilie gaan vestigen voor elk van hen, ongeacht de bestaande juridische verhoudingen tussen de verschillende bouwheren, afzonderlijk te worden geëvalueerd of het verlaagd btw-tarief al dan niet van toepassing is.

Desgevallend zal, in functie van de persoonlijke situatie van elk van die personen, een onderscheid moeten worden gemaakt bij de facturering van de diensten aan die personen.

Als de afzonderlijke evaluatie in hoofde van elke bouwheer tot gevolg heeft dat de maatstaf van heffing van het werk in onroerende staat voor de toepassing van het tarief moet worden uitgesplitst, gebeurt die uitsplitsing naar verhouding van de eigendomsrechten van de bouwheren in de heropgebouwde woning.

Voor de in § 1 van rubriek XXXVII bedoelde diensten gebeurt die uitsplitsing op grond van een schriftelijke verklaring van de bouwheren over hun eigendomsaandeel in de heropgebouwde woning. De vermelding van hun eigendomsaandeel in de verklaring nr. 111/1-1 juli 2025 is hiertoe voldoende. Op basis van het afschrift dan deze verklaring (een afschrift van de ontvangstbevestiging door de FOD Financiën, zijnde het bewijs van indiening van de verklaring) zal de aannemer in staat zijn de uitsplitsing van de maatstaf van heffing ten aanzien van de voormelde diensten te verrichten. Die verklaring ontlast de aannemer van zijn aansprakelijkheid met betrekking tot de uitsplitsing van de maatstaf van heffing, behoudens samenspanning tussen de partijen.

Indien deze gegevens niet worden opgenomen in voornoemde verklaring die wordt ingediend via MyMinfin, moet men hierover in elk geval een afzonderlijk schriftelijk document bezorgen aan de aannemer(s).

Rubriek XXXVII, § 2 en § 4 bepaalt eveneens dat de bouwheren een verklaring voorleggen aan de aannemers(s) inzake hun eigendomsaandeel.

In elk geval behoudt de administratie zich het recht voor om de in artikel 1, § 10, van het Btw-Wetboek bedoelde algemene anti-rechtsmisbruik bepaling in te roepen als er misbruiken zouden worden vastgesteld in het kader van de door de bij de handeling betrokken bouwheren meegedeelde gegevens.

4.4.2. In geval van leveringen

4.4.2.1. Wat moet de leverancier verklaren?

Verklaring 111/3-1 juli 2025

De leverancier (verkoper) moet een verklaring documentnr. 111/3-1 juli 2025, medeondertekend door de verkrijger (koper (s)), indienen bij de FOD Financiën, bij voorkeur via MyMinfin. De administratie stelt bovendien een formulier ter beschikking.

Indien een project reeds het verlaagd btw-tarief genoot op basis van de overgangsmaatregel in de vorige rubriek XXXVII, § 3 en er dus reeds een verklaring 111/3 werd ingediend, en er bovendien vanaf 01.07.2025 op het tijdstip van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming in geval van eigen bewoning ook voldaan is aan de maximaal bewoonbare oppervlakte van 175 m² kan men verder, voor zover alle voorwaarden voldaan zijn uiteraard, het verlaagd btw-tarief van 6 % blijven genieten op voorwaarde dat er opnieuw een verklaring 111/3-1 juli 2025 wordt ingediend (zie punt 4.4.2.3.). De verklaring van de koper, die als bijlage bij die verklaring moet worden bijgevoegd dient ook opnieuw te worden ingevuld en ondertekend, gelet op de gewijzigde voorwaarde inzake oppervlakte. Het is niet vereist dat de oorspronkelijke verkoopovereenkomst of de authentieke akte wordt aangevuld met een verklaring dat de elementen voorhanden zijn om het verlaagd btw-tarief te rechtvaardigen.

In geval de totale bewoonbare oppervlakte op het tijdstip van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming vanaf 01.07.2025 echter meer bedraagt dan 175 m² is het normale btw-tarief van 21 % van toepassing. Desgevallend dient het genoten tarifair voordeel te worden geregulariseerd. Er wordt niet voorzien in een overgangsmaatregel.

Een afschrift van deze verklaring (een afschrift van de ontvangstbevestiging door de FOD Financiën, zijnde het bewijs van indiening van de verklaring (zie hierna) is echter voldoende) moet overhandigd worden aan zijn medecontractant(en). De FOD Financiën zal het bewijs van indiening ter beschikking stellen via MyMinfin 'Mijn documenten', met daarop het uniek referentienummer.

Er wordt opgemerkt dat het bewijs van indiening van de verklaring geenszins geldt als erkenning van de administratie inzake de correcte toepassing van het verlaagd btw-tarief overeenkomstig de permanente regeling voorzien in voormelde rubriek XXXVII.

De door de leverancier uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart alsook de overeenkomsten of de authentieke akte met betrekking tot de desbetreffende levering, vermelden, op basis van het afschrift van deze verklaring, het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen.

De verklaring van de leverancier dient uitdrukkelijk te vermelden dat het gebouw, na uitvoering van de werken, voldoet aan de gestelde voorwaarden.

De verkrijger (koper) verklaart met betrekking tot de heropgerichte woning dat deze woning bedoeld is hetzij:

- voor eigen bewoning en dat deze woning zijn enige woning zal zijn die hij hoofdzakelijk als een eigen woning (in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16.01.1989) zal gebruiken, dat hij de heropgebouwde woning zal bewonen en dat hij er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben, dat de bewoonbare oppervlakte van deze woning niet meer dan 175 m² bedraagt, en dat deze voorwaarden vervuld zullen blijven gedurende een termijn van minstens 5 jaar (31 december van het vijfde jaar na het jaar van eerste ingebruikneming van de woning).
- voor langdurende sociale verhuur: aan een sociaal verhuurkantoor, aan een door de bevoegde overheid inzake sociaal huisvestingsbeleid erkende maatschappij of andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met sociaal oogmerk, of in het kader van een door de bouwheer aan een van deze laatsten toegekend beheersmandaat en dat deze voorwaarde vervuld zal blijven gedurende een termijn van minstens 15 jaar (31 december van het 15de jaar na het jaar van eerste ingebruikneming van de woning);
- voor langdurende privéverhuur: aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben, dat de totale bewoonbare oppervlakte van deze woning niet meer dan 175 m² bedraagt en dat deze voorwaarden vervuld zullen blijven gedurende een termijn van minstens 15 jaar (31 december van het 15de jaar na het jaar van eerste ingebruikneming van de woning).

Bij de verklaring dient in principe te worden bijgevoegd: het afschrift van de omgevingsvergunning, het (de) aannemingscontract(en) en het compromis of de authentieke akte. Het volstaat echter enkel het afschrift van de omgevingsvergunning bij te voegen en het (de) aannemingscontract(en), het compromis of authentieke akte, het contract van de hoofdhuur of van het beheersmandaat ter beschikking te houden van de administratie.

4.4.2.2. Op welke wijze moet de leverancier deze verklaringen indienen?

De leverancier (verkoper) dient de verklaring in via MyMinfin (inloggen, kies rubriek Mijn interacties en Een formulier invullen, identificatienummer '111', kies 111/3).

Indien de verkoper geen toegang heeft tot MyMinfin, kan hij uitzonderlijk het bevoegde kantoor verzoeken hem dit formulier per post of per mail toe te zenden.

De verkoper dient bij de elektronische verklaring een verklaring bij te voegen welke door alle kopers wordt getekend ongeacht hun vorm van samenleven (huwelijk, wettelijk samenlevingscontract, feitelijk samenwonen). In geval van indiening op papier volstaat het dat de verkoper één gezamenlijk ingevuld en door elke koper ondertekende verklaring opstuurt.

4.4.2.3. Wanneer moet de leverancier (verkoper) deze verklaring indienen?

Uit de wettelijke bepaling volgt dat hiertoe in principe vóóraler de btw opeisbaar wordt vanaf 01.07.2025 overeenkomstig artikel 17, § 1 van het Btw-Wetboek of in geval van een verkoop op plan vóór het belastbaar feit zich voordoet overeenkomstig artikel 16, § 1, eerste lid van het Btw-Wetboek, een (nieuwe) verklaring nr. 111.3-1 juli 2025-moet worden ingediend.

4.4.2.3.1. Andere verkopen dan verkopen op plan (verkoop van een reeds opgerichte woning na afbraak en heropbouw)

De leverancier (verkoper) moet, vóóraler de btw opeisbaar wordt met betrekking tot de handelingen waarvoor hij het btw-tarief van 6 % krachtens voormeld rubriek XXXVII, § 3 wenst te genieten, de verklaring met bijlage indienen. Normaliter moet dit dus gebeuren voor het sluiten van de koopovereenkomst en het betalen of factureren van een voorschot.

De administratie aanvaardt dat de verklaring mag ingediend worden op een later tijdstip. Maar het verlaagd btw-tarief geldt in dat geval in principe enkel voor de btw die opeisbaar wordt vanaf de datum van het indienen van de verklaring.

Er is geen mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw opeisbaar is geworden, behoudens bij overmacht (vb. ernstige ziekte van de verkoper waardoor het voor hem niet mogelijk was de verklaring tijdig te doen) of materiële fout (vb. de aangifte is ingediend maar is onvolledig of bevat onjuiste elementen).

De inhoud van de verklaring (de vermelding van de voorwaarden waaraan de koper en verkoper voldoen) zal bovendien in de overeenkomst of authentieke akte moeten opgenomen worden.

4.4.2.3.2. Een verkoop van een woning in oprichting (verkoop op plan) na afbraak en heropbouw

De wetgeving voorziet aldus in een afwijkende regeling in dit geval met betrekking tot het tijdstip waarop deze verklaring moet worden ingediend. De verklaring kan immers tijdig ingediend worden tot het tijdstip van de levering van de woning (in principe de voorlopige oplevering).

Wanneer de verklaring uiterlijk op die datum was ingediend kan de verkoper van de woning op plan het verlaagd btw-tarief toepassen vanaf 01.07.2025. Er is in dat geval bovendien mogelijkheid tot regularisatie van de btw bij indiening van de verklaring nadat de btw is opeisbaar geworden.

Indien de verklaring na die datum wordt ingediend gelden de principes van punt 4.4.2.3.1. hiervoor.

De administratie aanvaardt dat de inhoud van de verklaring eveneens kan opgenomen worden bij wijze van toevoeging aan de voet van de authentieke akte (dit is een vermelding die wordt opgenomen na het verlijden van de akte).

4.4.2.4. Waarom moet de leverancier een kopie van deze verklaring overhandigen aan de medecontractant?

De door de leverancier uitgereikte facturen en dubbels die hij bewaart, moeten op basis van het afschrift van de verklaring melding maken van de elementen die de toepassing van het verlaagd btw-tarief rechtvaardigen.

Wanneer de verklaring regelmatig is bezorgd aan de FOD Financiën zal de leverancier beschikken over een uniek referentienummer dat hij kan meedelen aan de verkrijger.

Behoudens samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet naleving van de voorwaarden ontlast de verklaring van de verkrijger de leverancier van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing het verlaagd btw-tarief, in het bijzonder wat betreft de toepassing van de voorwaarden met betrekking tot de oppervlakte en de bestemming van de heropgerichte woning.

Deze ontlasting van aansprakelijkheid kan in elk geval geen betrekking hebben op de voorwaarden waarop de verkoper ingeval van een levering van een goed invloed heeft of waaromtrent hij niet onwetend kon zijn dat ze niet werden gerespecteerd (bijvoorbeeld het feit of er al dan niet een voorafgaande afbraak heeft plaatsgevonden of het feit dat het om hetzelfde kadastraal perceel gaat als voor het afgebroken gebouw).

4.4.2.5. Moeten de kopers in geval er meerdere zijn een bijkomende verklaring in verband met hun eigendomsaandeel aan de leverancier bezorgen?

Zoals gesteld in punt 4.3. hiervoor dient voortaan in geval er meerdere kopers zijn die de heropgerichte woning persoonlijk gaan bewonen en er zonder verwijl hun domicilie gaan vestigen voor elk van hen, ongeacht de bestaande juridische verhoudingen tussen de verschillende kopers, afzonderlijk te worden geëvalueerd of het verlaagd btw-tarief al dan niet van toepassing is.

Desgevallend zal, in functie van de persoonlijke situatie van elk van die personen, een onderscheid moeten worden gemaakt bij de facturering van de leveringen van goederen aan die personen.

Als de afzonderlijke evaluatie in hoofde van elke koper tot gevolg heeft dat de maatstaf van heffing van de levering voor de toepassing van het tarief moet worden uitgesplitst, gebeurt die uitsplitsing naar verhouding van de eigendomsrechten van de kopers in de heropgebouwde woning.

Bij de in § 3 van rubriek XXXVII bedoelde leveringen zal de uitsplitsing van de maatstaf van heffing echter kunnen gebeuren aan de hand van de eigendomsaandelen van de kopers zoals opgenomen in de verkoopakte van heropgebouwde woning. Die vermelding in de verkoopakte ontlast de leverancier van zijn aansprakelijkheid met betrekking tot de uitsplitsing van de maatstaf van heffing, behoudens samenspanning tussen de partijen.

Aangezien de verhouding van de eigendomsaandelen van de kopers blijkt uit de verkoopakte van de heropgebouwde woning, dient geen bijkomende verklaring hierover te worden gedaan. De verklaring nr. 111/3-1 juli 2025 voor de leveringen van heropgerichte woningen bestemd voor bewoning door de kopers zelf voorziet evenwel in de mogelijkheid om deze informatie mee te delen aan de administratie ten einde het criterium 'enige woning' in hoofde van elke koper afzonderlijk eenvoudig te kunnen evalueren (zie punt 4.3., hiervoor en § 8, tweede lid, van voormelde rubriek XXXVII). Rubriek XXXVII, § 3 voorziet dit ook voor leveringen van heropgerichte woningen bestemd voor langdurende sociale of langdurende privéverhuur.

In elk geval behoudt de administratie zich het recht voor om de in artikel 1, § 10, van het Btw-Wetboek bedoelde algemene anti-rechtsmisbruik bepaling in te roepen als er misbruiken zouden worden vastgesteld in het kader van de door de bij de handeling betrokken kopers meegedeelde gegevens.

4.5. Bestemmingswijziging van de heropgerichte woning nadat er reeds een bepaalde verklaring werd ingediend en bijgevolg gekozen voor een bepaalde bestemming ervan

Wanneer de bouwheer of verkoper de bestemming van de heropgerichte woning wijzigt nadat er een verklaring werd ingediend, dan moet hij een regularisatie verrichten van het reeds genoten belastingvoordeel. Hij verliest eveneens het recht op de toepassing van het verlaagd btw-tarief in het kader van deze regeling.

Er wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een bestemmingswijziging in het geval het een woning betreft die werd opgericht na afbraak en die gelegen is in één van de 32 stadsgebieden (oude permanente maatregel) aangezien met betrekking tot die woningen niet diende te worden meegedeeld of de heropgerichte woning voor eigen bewoning of voor bewoning door verhuur zou worden bestemd (zie circulaire 2024/C/73 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen op het hele Belgische grondgebied vanaf 01.06.2024, van 27.11.2024, onder punt 4.7.)

5. Vanaf wanneer is deze nieuwe regeling van toepassing?

De nieuwe rubriek XXXVII van tabel A is van toepassing **vanaf 29.07.2025**.

Niettegenstaande de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad voorziet § 3 van rubriek XXXVII (**nieuwe maatregel betreffende de leveringen**) echter uitdrukkelijk dat de nieuwe bepalingen van toepassing zijn op de btw die opeisbaar is geworden **vanaf 01.07.2025**. De overige bepalingen opgenomen in §§ 1, 2 en 4 (bestaande maatregelen) sluiten naadloos aan op de bestaande wetgeving. We verwijzen naar punt 3.1. voor een overzicht.

In principe moest vanaf 01.07.2025 tot de inwerkingtreding van deze programmawet het tarief van 21 % worden toegepast op de leveringen van heropgerichte gebouwen, met de mogelijkheid om deze belasting op een later tijdstip te regulariseren van zodra dit besluit in werking treedt (van 21 % naar 6 %). In dat geval zouden verkopers aan hun klanten een verbeterend stuk moeten uitreiken waarin de terugwerkende kracht van het verlaagd tarief van 6 % wordt vermeld en, indien van toepassing, deze regularisatie in hun periodieke btw-aangifte moeten doorvoeren.

Gezien de omstandigheden, en met name de wens van de regering om de effecten van de toepassing van deze tarifaire maatregel vanaf 01.07.2025 te behouden, en om ongewenste administratieve lasten te vermijden, aanvaardt de administratie de 'proactieve' toepassing van dit besluit met betrekking tot deze handelingen.

Met andere woorden, de administratie staat de mogelijkheid toe om het verlaagd btw-tarief van 6 % vanaf 01.07.2025 toe te passen, mits uiteraard aan de voorwaarden van de programmawet wordt voldaan. Deze administratieve tolerantie maakte het voorwerp uit van [circulaire nr. 2025/C/44 van 10.07.2025 betreffende een tolerantie voor de btw geheven over leveringen in het kader van de regeling afbraak en heropbouw van woningen vanaf 01.07.2025](#).

Voorbeeld 1

Een bouwpromotor diende in augustus 2024 een omgevingsvergunning in voor de afbraak en de heropbouw van een appartementsgebouw. Zodra deze omgevingsvergunning werd bekomen, werd in de loop van 2024 gestart met de verkoop van de appartementen in oprichting.

De verkoop op plan van deze appartementen was oorspronkelijk onderhevig aan het normale btw-tarief van 21 %, aangezien niet werd voldaan aan de voorwaarde van uiterste indieningsdatum van de aanvraag van omgevingsvergunning gesteld in de desbetreffende overgangsmaatregel (zie punt 5.2. van de [circulaire 2024/C/73 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen op het hele Belgische grondgebied vanaf 01.06.2024, van 27.11.2024](#)).

Ingevolge de gewijzigde bepalingen en de bovenvermelde administratieve tolerantie kan wat de btw betreft die opeisbaar wordt vanaf 01.07.2025 het verlaagd btw-tarief van 6 % van toepassing zijn in de mate dat alle voorwaarden van de nieuwe rubriek § 3 van voormelde rubriek XXXVII zijn voldaan.

De verkoper en koper dienen een gezamenlijke verklaring nr. 111/3 in te dienen (zie punt 4.4.2.3.2.).

Voorbeeld 2

Een bouwpromotor dient eind december 2022 een omgevingsvergunning in voor de afbraak van een klein winkelcentrum en de heropbouw van een appartementsgebouw. Hij wenst alle appartementen te verkopen op plan. Het is voorzien dat de appartementen pas geleverd zullen kunnen worden (voorlopige oplevering) in de loop van 2024. Hij dient voor de appartementen waar kopers voor zijn in 2023 de nodige verklaringen nr. 111/3 in, zodat hij reeds meteen het verlaagd btw-tarief kan toepassen. Om het verlaagd btw-tarief in 2024 verder te kunnen blijven toepassen dient hij in 2024 nieuwe verklaringen nr. 111/3-2024 in en dit uiterlijk op het tijdstip van de levering van de appartementen.

In 2025 is er nog 1 opgericht duplex appartement niet verkocht. Dit appartement heeft een bewoonbare oppervlakte van 190 m². De heer X beslist in februari 2025 om dit appartement te kopen om er zelf in te gaan wonen. De verklaring nr. 111/3-1 januari 2025 werd op 10.04.2025 ingediend. De levering van dit appartement vindt plaats op 01.05.2025 (datum eerste ingebruikneming of inbezitneming gaat dus vooraf aan 01.07.2025). Voor zover voldaan is aan alle voorwaarden van de overgangsmaatregel is het verlaagd btw-tarief van 6 % van toepassing op deze levering, behoudens de uitsluitingen uiteraard.

Stel dat het appartement daarentegen pas begin september 2025 zou worden verkocht, kan het verlaagd btw-tarief van 6 % niet toegepast worden en dit gelet op de nieuwe voorwaarde inzake de maximale bewoonbare oppervlakte van 175 m² voorzien in de nieuwe maatregel inzake leveringen van heropgerichte woningen voorzien in voormelde rubriek XXXVII, § 3. De datum van eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming valt in dat geval na 30.06.2025). Desgevallend dient het reeds genoten tarifair voordeel te worden geregulariseerd. Er wordt hieromtrent geen tolerantie voorzien.

6. Schematisch overzicht

6.1. Voornaamste kenmerken van de (tijdelijke) regeling afbraak en heropbouw vanaf 01.01.2021

Zie de [versie in PDF](#)

6.2. Voornaamste kenmerken van de regeling afbraak en heropbouw vanaf 01.01.2024

Zie de [versie in PDF](#)

Interne ref.: 141.983