

# BTW op gebouwen en terreinen

Stephan Janssens • Ernst & Young Tax Consultants

BTW maakt onderdeel uit van ons dagelijks bestaan. Elke levering, elke dienstprestatie wordt "bezwaard" met BTW. Ook de zogenaamde "onroerendgoedtransacties" (verkoop en verhuur van gebouwen en terreinen) vallen in principe onder het BTW-stelsel. "In principe" wel te verstaan, want er bestaan enkele belangrijke uitzonderingen.

## BTW in commerciële transacties.

In principe (daar gaan we weer) is BTW enkel verschuldigd als de leverancier of de dienstverrichter een BTW-plichtige is. Met andere woorden, tussen particulieren is geen BTW verschuldigd. Als uw buurman uw gras maait en u hem daarvoor betaalt, kan dat zonder BTW. Tenzij uw buurman in tuinonderhoud en tuinaanleg doet, dan zal hij u een factuurtje met BTW moeten voorschotelen.

Dit principe geldt ook bij transacties met onroerende goederen: het verkopen en verhuren van onroerende goederen tussen particulieren is "in principe" vrij van BTW, tenzij het de verkoop van nieuwe gebouwen betreft (daarover verder meer).

## Verhuren

De zuivere verhuur van een onroerend goed is in elk geval vrijgesteld, ongeacht of de verhuurder een particulier, dan wel een beroepsverhuurder is. Deze uitzondering is ingeschreven in het BTW-wetboek. De term "verhuren" wordt wel eng geïnterpreteerd: verhuur van hotelkamers is ook een vorm van onroerende verhuur, maar is uitdrukkelijk wél onderworpen aan BTW. BTW is bijvoorbeeld ook verschuldigd bij het terbeschikkingstellen van berguimten voor het opslaan van goederen, bij de verhuur van garages of van een sportzaal en bij de zogenaamde onroerende leasing.

Verhuren met BTW kan zo zijn voordelen hebben. Als de huurder bijvoorbeeld zelf een BTW-plichtige is en hij het gehuurde

goed voor beroepsdoeleinden gebruikt, dan kan hij de BTW die hij betaalde in aftrek brengen, terwijl de verhuurder zelf ook de BTW die hij betaalde op de investering in aftrek kan brengen. Zou het om een vrijgestelde handeling gaan, dan zou de verhuurder die BTW niet in aftrek mogen brengen.

Als u als particulier een appartementje aan zee huurt, zal u dus geen BTW moeten betalen. Juich echter niet te vroeg: de eigenaar die de appartementsblok liet optrekken kan de BTW die hij betaalde zelf ook niet aftrekken en zal die bijgevolg aan u doorrekenen via de huurprijs.

### Verkopen van gebouwen

Voor de verkoop van gebouwen geldt het algemeen principe: koopt u van een particulier, dan betaalt u geen BTW. Koopt u van een beroepsoprichter, dan betaalt u wel BTW. Hierop bestaan echter belangrijke uitzonderingen.

Wanneer u van een particulier koopt, betaalt u "in principe" geen 21% BTW op de aankoopprijs, maar wel registratierechten. Deze bedragen in Vlaanderen "in principe" 10%. Hou er rekening mee dat de verkoper de BTW die hij betaalde bij de oprichting van het gebouw niet kan recupereren en dat hij deze aan u zal doorrekenen.

Stel, de verkoper wil 50.000 EUR winst maken en de kostprijs van het gebouw bedraagt 200.000 EUR plus 42.000 EUR BTW. De koper zal dan 292.000 EUR moeten betalen en daarop ook de registratierechten (29.200 EUR dus) verschuldigd zijn. Totale kostenplaatje: 321.200 EUR.

Onder bepaalde voorwaarden kan die particuliere verkoper ook kiezen voor een verkoop met BTW. De voornaamste voorwaarde is dat de woning nieuw moet zijn. Een gebouw wordt als « nieuw » aangemerkt tot 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van dat gebouw. Als ik een gebouw in 2008 in gebruik neem, dan heb ik dus tot 31 december 2010 om ze met BTW te verkopen. Een woning blijft nieuw zolang ze niet in gebruik wordt genomen.

Terug naar onze verkoper die nog steeds 50.000 EUR winst wil maken. De kostprijs is nu 200.000 EUR. De BTW die hij zelf betaalde bij de oprichting kan hij nu immers recupereren. Het is niet langer een kostenbestanddeel. De verkoper zal verkopen voor 250.000 EUR en niettegenstaande het BTW-tarief (21%) meer dan het dubbele is, zal de koper nu slechts 302.500 EUR moeten betalen.

Voor beroepsoprichters geldt een gelijkaardig systeem, met als grote verschil dat zij in principe mét BTW moeten verkopen. De particulier moet er uitdrukkelijk voor kiezen.

### Verkoop van terreinen

Op de verkoop van een grond is nooit BTW verschuldigd, maar steeds registratierechten. De huidige regering heeft wel plannen om de verkoop van terreinen ook aan BTW te onderwerpen, maar enkel in de situatie waarbij een woning met BTW wordt verkocht.

Waarom de zware tegenkanting vanwege de vastgoedsector?

Bouwgrond alleen kan nooit met BTW gekocht worden, enkel met registratierechten. Die registratierechten zijn een kostenfactor die de verkoper zal doorrekenen aan de koper, die er dan vervolgens ook nog eens BTW op moet betalen.

#### Concreet :

De verkoper kocht grond voor 100.000 EUR en betaalde er 10.000 EUR registratierechten op. Daarna bouwde hij er een woning op van 200.000 EUR met 42.000 EUR BTW. Hij verkoopt met BTW.

Welnu, de totale kostprijs voor de verkoper is de aankoopprijs van de grond (100.000 EUR) plus de registratierechten (10.000 EUR) plus de kostprijs van de woning (200.000 EUR). Als hij 50.000 EUR winst wil maken, dan moet hij verkopen voor 360.000 EUR.

In het huidige systeem moeten er registratierechten betaald worden op de waarde van het terrein (bv. 120.000 EUR) en BTW op de waarde van de woning (240.000 EUR).

De koper betaalt dan 12.000 EUR registratierechten en 50.400 EUR BTW aan belastingen, wat de totale kostprijs voor de koper op 422.400 EUR brengt.

Onder het nieuwe (toekomstige) systeem zal de koper BTW betalen op de volledige aankoopprijs. De koper moet nu in totaal 360.000 EUR + 75.600 EUR aan BTW oftewel 435.600 EUR betalen.

Ter vergelijking, mocht de verkoper niet opteren voor BTW, dan zou hij verkopen voor 412.000 EUR en zouden de registratierechten 41.200 EUR bedragen. De totale kostprijs voor de koper zou dan liggen op 453.200 EUR.

Voorlopig is er echter nog geen BTW op terreinen: de federale en gewestregeringen hebben een opinie gevraagd aan het zogenaamde BTW-comité (een Europees overlegorgaan). Het Europees Hof van Justitie en de Europese Commissie hebben alvast laten weten dat de BTW-vrijstelling op terreinen, terwijl de woning die er op staat met BTW wordt verkocht, niet in overeenstemming is met de BTW-richtlijnen. Erg lang zal het dus niet meer duren vooraleer er ook BTW verschuldigd is op terreinen.

### BTW is een complexe materie

U heeft misschien al even geteld hoe vaak de woordjes "in principe" in deze tekst voorkomen. BTW is immers een wetgeving met regels, uitzonderingen daarop, en uitzonderingen op uitzonderingen. Deze tekst schetst u een beeld van wat kan en wat moet, maar indien u een aankoop van een woning, appartement of tweede verblijf overweegt, raadpleegt u best ook iemand die het fiscale luik ervan kan beschrijven. ■