



De bouwheer en de BTW

Wettelijke bepalingen,
te vervullen formaliteiten, ...

De bouwheer en de BTW



Deze brochure werd opgesteld door een werkgroep ambtenaren van de Federale Overheidsdienst (FOD) FINANCIEN. Ze mag niet worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Departement. Zij kan evenmin als een ministeriële aanschrijving worden aangemerkt en derhalve niet in rechte worden opgeworpen.

Vormgeving: Dienst Communicatie.

D/2007-1418/1

Inhoud

Voorwoord	5
Inleiding	7
Wettelijke bepalingen en algemeenheden	11
Bouwer is niet-BTW-plichtig	14
Bouwer is een BTW-plichtige (geen beroepsoprichter)	15
Bouwer is een beroepsoprichter (art. 12, § 2, BTW-WB)	16
Levering van het bewijs	
Bewijs volgens de regels van gemeen recht	17
Schriftelijk bewijs	19
Bewijs door vermoedens	20
Bewijs door getuigen	21
Te vervullen formaliteiten	23
Indiening speciale aangifte 106/3	25
Bij te voegen andere documenten	27

Gevolgen	29
Niet-indiening aangifte 106/3	31
Bewaringsplicht	32
Controle	33
Enkele nuttige adressen	35

Voorwoord

Een eigen huis bouwen is een project waar ieder van ons van droomt.

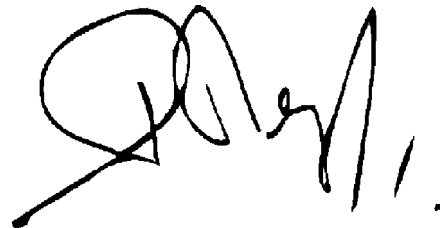
Een droom die werkelijkheid kan worden, als u de uitdaging aandurft.

Om u daarbij te helpen, heeft de regering verschillende fiscale maatregelen genomen die de bouw van een nieuwe woning een stuk aantrekkelijker maken.

Als Minister van Financiën wil ik onder meer de fiscale druk op onroerende goederen verlagen, zodat elke burger makkelijker eigenaar kan worden van een nieuwe, veilige en milieuvriendelijke woning.

De indirecte fiscaliteit in de bouwsector blijft voorlopig een complexe materie. Om u de verschillende aspecten beter te helpen begrijpen, bezorgen wij u graag deze brochure. Ze omvat niet alles, maar ze helpt u alvast een heel eind op weg.

Ik wens u veel leesplezier en veel succes met uw bouwplannen!



Didier REYNDERS
Vice-Eerste Minister en
Minister van Financiën

De bouwheer en de BTW

Inleiding



Het doel van deze publicatie is de particulier die opdracht heeft gegeven tot het oprichten van een gebouw en inzonderheid van een ééngezinswoning of een meergezinshuis een inzicht te geven in de wettelijke bepalingen inzake BTW, die bij de oprichting van het gebouw toepasselijk zijn.

Hierna volgt een zeer beknopt overzicht van de verplichtingen terzake. Deze uiteenzetting is dus niet volledig.

De ambtenaren van de sector BTW staan te uwer beschikking om u verdere inlichtingen te verstrekken.

De bouwheer en de BTW

Wettelijke bepalingen en algemeenheden



Artikel 64, § 4, eerste lid, van het BTW-Wetboek bepaalt dat ieder pas opgericht gebouw wordt geacht door een belastingplichtige geleverd te zijn ter uitvoering van één of meer dienstverrichtingen met betrekking tot een werk in onroerende staat.

Dat wil zeggen dat er een wettelijk vermoeden is ingesteld op grond waarvan moet worden aangenomen dat iedere eigenaar van een pas opgericht gebouw, dat gebouw heeft verkregen als bouwheer, naargelang van het geval, ingevolge een contract van aanneming gesloten met één aannemer of ingevolge contracten gesloten met verscheidene aannemers die bij het tot stand komen van het gebouw kunnen betrokken zijn.

Dat wettelijk vermoeden is nochtans een vermoeden juris tantum d.w.z. het tegenbewijs kan door alle middelen van gemeen recht, de eed uitgezonderd, worden geleverd.

Zo kan de bouwheer aantonen dat:

- 1° er in bepaalde mate geen dienstverrichtingen met betrekking tot een werk in onroerende staat zijn geweest;
- 2° er in bepaalde mate dienstverrichtingen werden verstrekt door familieleden of derden die niet de hoedanigheid van belastingplichtige inzake BTW hebben.

Bouwer is niet-BTW-plichtig

Zonder dat de administratie hiertoe een bepaalde werkwijze voorschrijft of het gebruik van bepaalde formulieren oplegt, mag de bouwheer bewijzen dat er in een bepaalde mate geen dienstverrichting met betrekking tot een werk in onroerende staat is geweest, omdat hij in die mate zelf het werk heeft verricht en daarbij al of niet bouwmaterialen heeft verwerkt of geplaatst.

Bewijzen dat de bouwheer zelf het werk heeft verricht bestaat erin de echtheid ervan aan te tonen. Zowel de administratie, die het tegenbewijs al of niet aanneemt, als de bouwheer, door wie het tegenbewijs moet worden geleverd, dienen dat te doen met realiteitszin en met inachtneming van de bekwaamheid van de bouwheer, de vrije tijd waarover hij beschikt, de aard, de omvang en de duur van het verrichte werk.

Wanneer dat bewijs wordt geleverd zal de BTW NIET verschuldigd zijn over de normale waarde van dat werk. Zonder bewijs is de BTW wel verschuldigd over die normale waarde, namelijk op een prijs die hier te lande, in dezelfde handelsfase kan worden verkregen, tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen.

Bouwer is een BTW-plichtige (geen beroepsoprichter)

- ✓ Werken in onroerende staat verricht voor de doeleinden van zijn economische activiteit (art. 19, § 2, 1°, BTW-Wetboek).

Artikel 19, § 2, van het BTW-Wetboek is steeds van toepassing ongeacht of de belastingplichtige een natuurlijke of een rechtspersoon is. De BTW is opeisbaar over de maatstaf van heffing die bestaat uit de vastgestelde normale waarde van de dienst (art. 33, 3°, BTW-Wetboek).

- ✓ Werken in onroerende staat verricht voor zijn privé-doeleinden of deze van zijn personeel, en meer algemeen om niet of voor andere doeleinden dan deze van zijn economische activiteit (art. 19, § 2, 2°, BTW-Wetboek).

Als de BTW-belastingplichtige een natuurlijke persoon is, is het eigen werk slechts belastbaar in de mate dat dit werk behoort tot de geregelde werkzaamheid die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent. Wanneer een belastingplichtige personeelsleden gebruikt voor dit werk, wordt het werk verricht door die personeelsleden altijd geacht te zijn verricht in het kader van de economische activiteit van de belastingplichtige.

De maatstaf van heffing is de door de belastingplichtige gedane uitgaven (art. 33, 2° van het BTW-Wetboek). Hij mag echter wel de BTW op de aangekochte materialen in aftrek brengen overeenkomstig de algemeen geldende bepalingen van het BTW-Wetboek.

Als de BTW-belastingplichtige een rechtspersoon is, is de BTW steeds verschuldigd ten aanzien van het werk in onroerende staat. De BTW is eveneens verschuldigd over de gedane uitgaven.

Bouwer is een beroepsoprichter

(art. 12, § 2, BTW-WB)

Vermits elk door of voor een dergelijke belastingplichtige opgericht gebouw, geacht wordt te zijn opgericht om onder bezwarende titel te worden vervreemd, valt deze buiten de toepassingsfeer van artikel 64, § 4 van het BTW-Wetboek en dient hij dus ook geen speciale aangifte nr. 106/3 in te dienen. De controle van de normale waarde waarover BTW moet worden voldaan, zal in het kader van de gewone grondige controle van zijn boekhouding geschieden.

De bouwheer en de BTW

Levering van het bewijs

Bewijs volgens de regels van
gemeen recht



Schriftelijk bewijs

Wat de verwerkte of geplaatste bouwmaterialen betreft, kan het bewijs van de verkrijging door volgende middelen worden geleverd:

- 1° in geval van aankoop bij een leverancier, die ingevolge de wetten en besluiten inzake BTW is gehouden een factuur uit te reiken, door het voorleggen van die factuur. De leverancier die de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige heeft is er in beginsel **ALTIJD** toe gehouden een factuur uit te reiken indien de geleverde goederen of verstrekte diensten bestemd zijn voor de oprichting van een nieuw gebouw bedoeld in artikel 64, § 4, Wb-BTW (K.B. nr. 1, art. 1);
- 2° in geval van levering van bouwmaterialen door een niet onder 1° bedoelde persoon, door de voorlegging van:
 - ✓ het stuk dat de bouwheer - BTW-belastingplichtige (beroepsoprichter of niet) - de dag van de handeling moet opmaken. Dit stuk wordt door de contracterende partijen voor akkoord ondertekend met vermelding van de hoedanigheid van de ondertekenaars. Een exemplaar van het stuk wordt aan de leverancier overhandigd (K.B. nr. 1, art. 10);
 - ✓ een geschrift waaruit de aard en de inhoud van de overeenkomst blijkt indien de bouwheer niet de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige heeft. Dit geschrift wordt door de contracterende partijen ondertekend.

N.B. waarde afbraakmaterialen = waarde gelijkaardige nieuwe materialen.

Bewijs door vermoedens

De hoeveelheid door de eigenaar zelf verkregen materialen houdt een belangrijk vermoeden van "eigen werk" in. Het beroep van de eigenaar en zijn medewerkers kan een ernstige aanduiding zijn dat ze de geplande werken zelf kunnen uitvoeren.

De bouwheer kan het bewijs leveren dat er in bepaalde mate dienstverrichtingen van werk in onroerende staat werden geleverd door familieleden of derden die niet de hoedanigheid van aannemer hebben. Dat werk verricht door niet-belastingplichtigen kan een kosteloze medewerking zijn of kan tegen betaling van een prijs gebeuren.

Wat de kosteloze medewerking van derden betreft is evenwel de kosteloosheid een aanvullend te bewijzen feit, waarvan de echtheid eerder en redelijkerwijze kan worden aangenomen voor de diensten verstrekt door bloed- en aanverwanten dan voor de prestaties verstrekt door derden, doch op voorwaarde dat ze niet de hoedanigheid van BTW-plichtige bezitten voor het soort van werk dat ze kosteloos hebben uitgevoerd.

In ieder geval, ten aanzien van werk in onroerende staat dat door niet-belastingplichtigen inzake BTW bij de oprichting van een gebouw wordt verricht, is de Administratie van de ondernemings- en inkomensfiscaliteit (sector BTW) niet alleen gehouden na te gaan of aan die personen de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige al of niet moet worden toegekend, maar ook is zij bevoegd om sluiwerk met handels- of ambacht karakter vast te stellen en te doen beteugelen.

Bewijs door getuigen

Schriftelijke verklaringen van personen die zelf kennis hebben van het verrichte werk omdat zij van dat werk ooggetuige zijn geweest, kunnen als een bewijsmiddel van gemeen recht worden aangemerkt.

Het bevoegde BTW-controlekantoor dient **niet** voorafgaandelijk te worden verwittigd indien de bouwheer bepaalde werken zelf zal verrichten.

De bouwheer en de BTW

Te vervullen formaliteiten



Indiening speciale aangifte 106/3

Uiterlijk binnen de 3 maanden vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen bij het BTW-controlekantoor in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen.

De aangifte omvat 4 vakken:

1) Vak I: dient tot vermelding van:

- ✓ naam, adres en beroep van de eigenaar + eventueel BTW-nummer;
- ✓ straatnaam, nummer en gemeente waar gebouwd werd;
- ✓ datum van betekening van het kadastraal inkomen;
- ✓ datum van ingebruikname van het gebouw;
- ✓ gedetailleerde beschrijving van de **NOG UIT TE VOEREN WERKEN** op datum van de betekening van het kadastraal inkomen

2) Vak II: dient tot vermelding van:

Alle facturen uitgereikt door aannemers of ambachtslui en facturen die betrekking hebben op werk in onroerende staat bedoeld in artikel 19, § 2, van het BTW-Wetboek, die verband houden met de opgerichte woning.

3) Vak III: dient tot vermelding van:

Alle facturen van bouwmaterialen die door de eigenaar rechtstreeks werden verkregen. Bij elke factuur dient de naam en het adres vermeld van degene die ze verwerkt of geplaatst heeft.

Hier dienen ook de aankopen bij NIET-BTW-plichtigen vermeld, alsmede de eventuele gebruikte afbraakmaterialen.

4) Vak IV: dient tot vermelding van het "eigen werk", met aanduiding van:

- ✓ naam en adres + beroep en eventuele graad van bloed- of aanverwantschap van de personen die kosteloos hebben meegewerkt;
- ✓ een gedetailleerde beschrijving van het "eigen werk", met vermelding van de aard, de omvang en de tijdsduur;
- ✓ een verwijzing naar de verwerkte of geplaatste materialen (die in vak III vermeld zijn);
- ✓ "Echt verklaring" + dagtekening + handtekening van de eigenaar.

Bij te voegen andere documenten

1. het bouwplan;
2. het bestek;
3. de "BEWIJSSTUKKEN" aangaande het "eigen werk" beschreven in vak IV van de aangifte;
4. alle facturen vermeld in de vakken II en III van de aangifte.

De bouwheer en de BTW

Gevolgen



Niet-indiening aangifte 106/3

Boete: van 25,00 tot 2.500,00 EUR (Artikel 70, § 4, van het BTW-Wetboek). De invordering van die geldboete ontslaat de bouwheer evenwel niet tot indiening van een bouwaangifte.

Bewaringsplicht

Alle ontvangen facturen, plans en bestekken moeten gedurende 5 jaar bewaard worden te rekenen vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen. Daarenboven moeten ze op elk verzoek van de ambtenaren belast met de controle op de heffing van de BTW worden voorgelegd (art. 64, § 4, 2de lid, BTW-Wetboek).

Controle

Voor het vaststellen van de normale oprichtingsprijs van een ééngezinswoning gaat de administratie in beginsel uit van vastgestelde eenheidsprijzen die worden gekoppeld aan de oppervlakte van welbepaalde delen van de woning.

Voor het vaststellen van de normale oprichtingsprijs van een meergezinshuis worden vastgestelde eenheidsprijzen gekoppeld aan het volume van het opgerichte gebouw.

Indien de totale maatstaf van heffing waarover BTW is voldaan en die uit de aangifte blijkt (rekening houdend met het eventueel aanvaarde "eigen werk" en het niet-voltooid gedeelte op datum van de betekening van het kadastraal inkomen), lager is dan de berekende NORMALE WAARDE, dient over het verschil de BTW aan het toepasselijk BTW-tarief te worden betaald, eventueel verhoogd met een proportionele boete.

Ingeval door het bevoegde BTW-controlekantoor een aanvullende BTW wordt gevorderd kan eventueel contact worden opgenomen met de controlerende ambtenaar teneinde alle nodige informatie met betrekking tot het dossier en de berekende normale waarde te verkrijgen. Indien blijkt dat met bepaalde elementen geen rekening werd gehouden, zal het dossier aan een nieuw onderzoek worden onderworpen.

Indien geen minnelijke regeling wordt bekomen kan bij toepassing van artikel 59, § 2, van het BTW-Wetboek, de deskundige schatting worden aangevraagd door ofwel:

1. het hoofd van het BTW-controlekantoor in wiens ambtsgebied het gebouw is gelegen;
2. of door de betrokken "eigenaar" zelf.

De kennisgeving van de vordering tot schatting moet geschieden binnen de 2 jaar na de dag van de betekening van het kadastraal inkomen.

De bouwheer en de BTW

Enkele nuttige adressen



Hierna volgen het adres en telefoon- en telefaxnummer van de **gewestelijke directies van de BTW** waartoe u zich kan wenden voor iedere bijkomende inlichting.

U kan zich eveneens wenden tot **plaatselijke BTW-controlekantoren**. Gezien het belangrijk aantal kantoren is het onmogelijk ze hier allemaal te vermelden. Hun adres en telefoonnummer vindt u in de officiële telefoongids onder de rubriek "Ministeries, Financiën, BTW".

Deze gegevens kunnen ook op de **portalsite van de FOD Financiën** worden geraadpleegd (<http://www.minfin.fgov.be> → Federale belastingadministraties → Adressen van de federale belastingadministraties → Zoeken via: Trefwoorden → BTW → CONTROLE BTW).

Antwerpen

Italiëlei 4, bus 4, 2000 Antwerpen
Tel.: 03/203 23 35
Fax: 03/203 32 15

Bergen

rue du Joncquois 116, 7000 Mons
Tel.: 065/32 76 75
Fax: 065/32 76 82

Brugge

Katelijnestraat 7, 8000 Brugge
Tel.: 050/44 56 46
Fax: 050/33 41 50

Brussel I

Zaveltoeren, Jozef Stevensstraat 7, 1000 Brussel
Tel.: 02/552 56 15
Fax: 02/552 55 46

Brussel II

North Galaxy (toren A11)
Koning Albert II laan 33, bus 341, 1030 Brussel
Tel.: 0257/693 32
Fax: 0257/618 20

Gent

Zuiderpoort
Gaston Crommenlaan 6, bus 601, 9050 Gent
Tel.: 0257/923 20
Fax: 0257/950 51

Hasselt

Voorstraat 43, 3500 Hasselt
Tel.: 011/21 22 32
Fax: 011/21 00 95

Luik

C.A.E., rue de Fragnée 40, 4000 Liège
Tel.: 04/254 80 03
Fax: 04/254 89 94

Mechelen

Zwartzustersvest 24, bus 28, 2800 Mechelen
Tel.: 015/47 43 90
Fax: 015/47 49 21

Namen

C.A.E., rue des Bourgeois 7, bloc B, 5000 Namur
Tel.: 081/24 73 24
Fax: 081/24 73 22

**CENTRALE BTW-EENHEID VOOR INTERNATIONALE
ADMINISTRATIEVE SAMENWERKING**

(bevestigen van de geldig-
heid van een aan een
bepaald persoon in een
andere lidstaat van de E.U.
toegekend BTW-identifica-
tienummer)

Zaveltoeren
Jozef Stevensstraat 7
1000 Brussel
Tel.: 02/552 58 97
Fax: 02/552 55 50

Deze brochure kan worden **gedownload of besteld** via de website:

www.minfin.fgov.be → Publicaties

of op het volgende adres:

Federale Overheidsdienst FINANCIEN
Dienst Communicatie
North Galaxy
Koning Albert II laan 33 - bus 70
1030 Brussel

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij het

Contactcenter van de Federale Overheidsdienst FINANCIEN: **0257/257 57**