

Slopen en heropbouwen: het is 2022 of nooit

Slopen en heropbouwen wordt in het nieuwe jaar bijzonder fiscaal interessant. Een jaar geleden werd het toepassingsgebied van het verlaagde btw-tarief van 6% al tijdelijk verruimd. Tijdelijk, want de maatregel zal normaal gezien aflopen op 31 december 2022. Eind 2021 heeft de Vlaamse Regering ook aangekondigd het verkooprecht (registratiebelasting) te zullen verlagen van 5% naar 1% bij en ingrijpende renovatie of sloop en herbouw van de enige eigen woning vanaf 1 januari 2022.

Met andere woorden: 2022 wordt hét jaar om te slopen en herop te bouwen aangezien (nog) tweemaal van een verlaagd tarief kan genoten worden, zowel op vlak van btw als op vlak van de registratiebelasting. Daarnaast worden kunnen deze handelingen beloond worden met een korting in de onroerende voorheffing, indien de sloop en heropbouw resulteert in een laag E-peil.

Registratiebelasting

De aankoop van de gezinswoning (of de “enige eigen woning”) is sinds 1 januari 2022 onderworpen aan het verkooprecht tegen een tarief van 3%. Het tarief zal slechts 1% (daar waar dit vroeger 5% was) indien de koper zich ertoe verbindt om ingrijpende energetische renovatiewerken uit te voeren. Hetzelfde geldt bij sloop, gevolgd door een herbouw.

Er is sprake van een ingrijpende energetische renovatie indien minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd. Daarnaast moeten de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen.

Voor de sloop- en herbouw is vereist dat deze werkzaamheden ingrijpend zijn: de nieuwbouw moet minstens 800 m³ of minstens een wooneenheid omvatten, of bij een renovatie moet 75% van de buitengrenzen van het nieuwe gebouw (buitenmuren, daken, vensters en deuren) nieuw gebouwd zijn.

Het gunsttarief is daarnaast ook verbonden aan een aantal voorwaarden. Meer informatie vindt u [hier](#).

Btw

Sinds 1 januari 2021 is het verlaagd btw-tarief, onder bepaalde voorwaarden, van toepassing op de volledige afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning over het volledige Belgische grondgebied^[1].

Deze maatregel loopt af eind dit jaar, zijnde op 31 december 2022.

Om het risico van misbruiken (bvb. een overdreven vooruitfacturering op 30 december 2022) tegen te gaan, werd in een extra beperking voorzien voor de projecten waarvoor de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de bevoegde dienst werd ingediend vanaf 1 juli 2022. Voor deze projecten zal slechts 25 % van totaal bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken in aanmerking komen voor het verlaagd tarief. De belastingplichtige kan wel het tegenbewijs leveren het gefactureerde bedrag overeenstemt met werken die wel degelijk vóór 31 december 2022 voltooid werden.

Het gunstregime is onderworpen aan een aantal voorwaarden, meer info vindt u [hier](#).

Onroerende voorheffing

Tenslotte kan een vermindering in de onroerende voorheffing toegekend worden na ingrijpende energetische renovatie van een gebouw en dit gedurende 5 jaar.

De vermindering is steeds een percentage van de onroerende voorheffing gedurende een aantal jaar. De omvang wordt in eerste instantie bepaald door het E-peil.

Het E-peil geeft hoe energiezuinig een gebouw is. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw:

- Voor een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2021 geldt een vermindering van 50% en 100% op de onroerende voorheffing voor nieuwbouwwoningen met een maximum E-peil van respectievelijk E30 en E20;
- Voor vergunningen aangevraagd vanaf 1 januari 2022 worden de E-peil eisen verstrengd naar respectievelijk E20 en E10.

Voor de stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 kan de vermindering bovendien alleen nog maar toegekend worden voor (gedeeltelijke) herbouw. Er is geen vermindering meer bij

nieuwbouw zonder voorafgaande sloop.

[\[I\]](#) Naast het “permanente” regime in de centrumsteden Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk, Hasselt, Moeskroen, Doornik, Verviers, Namen, Antwerpen, Charleroi, Gent, Oostende, Mechelen, Bergen, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing, Luik, Brussel, Anderlecht, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek, Vorst, Elsene, Ukkel en Etterbeek.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com