

Fiscale maatregelen

[B.T.W.](#)¹

[Kadastraal inkomen](#)²

[Onroerende voorheffing](#)³

B.T.W.

Aangifte

Binnen de 3 maanden na de toekenning of herziening van het kadastraal inkomen van je woning moet je een gedetailleerde BTW-aangifte met alle gemaakte kosten indienen bij de BTW-administratie. De hiervoor nodige formulieren zitten normaal gezien reeds bij je bouwvergunning.

Je aangifte moet je staven met de plannen van je woning, het bestek en de facturen. De originele documenten moet je nog gedurende 5 jaar na de toekenning van het KI bewaren. De BTW administratie gaat aan de hand van de in de bouwsector gemiddeld gangbare prijzen na of het totaal gefactureerde bedrag overeenstemt met de werkelijke waarde van je woning.

Heb je veel zelf gedaan, al dan niet met de hulp van familie en vrienden (gratis arbeidsuren waarop geen BTW verschuldigd is), of kon je bepaalde materialen tegen een gunstprijs op de kop tikken, dan ligt de totale factuurprijs uiteraard onder de werkelijke waarde. Dit verschil moet je eveneens kunnen staven met bv. facturen van aangekocht gereedschap en/of materialen en geschreven verklaringen van je helpers. Het is zelfs aan te raden de BTW-controleur voor de aanvang van de werken op de hoogte te brengen van je plannen en een logboek bij te houden van het verloop van de zelf uitgevoerde werken.

Ligt het totale factuurbedrag, rekening houdend met het eigen gepresteerde werk, nog ver onder de geschatte normale waarde, dan riskeer je bovenop het te weinig betaalde BTW-bedrag nog een extra boete te moeten betalen

Welk BTW-percentag?

Het BTW-tarief voor een nieuwbouwwoning bedraagt 21%. Wie aan een woning van tenminste 15 jaar oud verbouwingen -en onderhoudswerken laat uitvoeren, kan van het verlaagd BTW-tarief van 6% genieten. Deze maatregel werd sedert januari 2000 uitgebreid naar woningen ouder dan 5 jaar (voorlopig geldig tot 31 december 2010). Het verlaagd BTW-tarief van 6% geldt echter alleen voor werken die je laat uitvoeren door een geregistreerd aannemer. Je moet als bouwheer de aannemer een attest overhandigen waarin je verklaart dat de woning ouder dan 5 jaar is en dat ze bestemd is voor privaat gebruik.

Heb je vragen, neem dan contact op met het BTW-kantoor te Oudenaarde, Marlboroughlaan 4 – Tel. 055/31 80 80

Nuttige brochures van de Federale Overheidsdienst Financiën:

- Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning
- BTW van 6% voor de renovatie van woningen
- De bouwheer en de BTW

1. #B.T.W.
2. #Kadastraal inkomen
3. #Onroerende voorheffing

Kadastraal inkomen

De Administratie van het Kadaster stelt voor alle gebouwde en ongebouwde onroerende goederen een kadastraal inkomen vast, evenals voor het materieel en de outillage die van nature of door bestemming onroerend zijn. Het kadastraal inkomen wordt bepaald per kadastraal perceel. Het kadastraal inkomen is gebaseerd op de normale netto huurwaarde van 1 jaar verstaan op 1 januari 1975.

De belastingplichtige dient uit eigen beweging bij de Administratie van het Kadaster aangifte te doen van:

- de datum van ingebruikneming (of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat) van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen;
- de datum van voltooiing van de werken (vergroting, transformatie, vereniging met een ander onroerend goed, splitsing) aan de gewijzigde onroerende goederen of deze van hun afbraak (volledige of gedeeltelijke);
- de datum van de verandering in de uitbatingwijze, de transformatie of de verbetering van de ongebouwde onroerende goederen;
- de datum van de ingebruikneming van nieuw of toegevoegd materieel en outillage, alsmede deze van de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel en outillage.

Deze aangifte moet ingediend worden binnen de dertig dagen na de gebeurtenis. Elk nieuw vastgesteld, herzien of herschat kadastraal inkomen wordt bij een ter post aangetekend schrijven aan de belastingplichtige betekend. Bent u het niet eens met het bedrag, dan kunt u steeds een bezwaarschrift indienen.

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een gewestbelasting op het inkomen uit onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen of sommige bedrijfsuitrusting zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen.

De onroerende voorheffing die u betaalt bestaat uit 3 gedeelten:

- de basisheffing bestemd voor de Vlaamse overheid
- op deze basisheffing heffen de provincies opcentiemen
- de gemeenten heffen eveneens opcentiemen op deze basisheffing

Voor nieuwgebouwde onroerende goederen is de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname van het onroerend goed (en dus niet voor het jaar van de ingebruikneming zelf).

In bepaalde gevallen is vermindering van onroerende voorheffing mogelijk:

Meer informatie bij:

Administratie van het Kadaster
Louise Mariekaai 8, 9700 Oudenaarde
Tel. 055/31 80 80

4. <http://www.minfin.fgov.be>

Automatische verminderingen

U dient deze niet zelf aan te vragen. Ze worden automatisch op het aanslagbiljet verrekend.

- De vermindering voor kinderbijslaggerechtigde kinderen
- De vermindering voor één (of meerdere) gehandicapte perso(o)n(en).
- De vermindering voor bescheiden woning
- Belastingkrediet voor ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in een VEN-gebied
- Belastingkrediet voor rechtspersonen

Vermindering op aanvraag

- Proportionele verminderingen
- Vermindering voor grootoorlogsverminkte

De Belastingdienst voor Vlaanderen is verantwoordelijk voor de inning en invordering van de onroerende voorheffing voor het Vlaams Gewest.

Belastingdienst voor Vlaanderen

Onroerende voorheffing

Bauwensplaats 13 bus 2

9300 Aalst

Fax. 053/72.23.75

info@onroerendevoorheffing.be⁵

Vlaamse Belastinglijn 078/15 30 15

Velden

Naam	Waarde
Thema	Wonen en bouwen / Bouwen en verbouwen
Dienst	Administratie openbare werken
Doelgroep	Inwoners Nieuwe inwoners

5. <mailto:info@onroerendevoorheffing.be>