



## Verlaagd BTW-tarief: wat is een bestaande woning?

25 april 2013

**Het kabinet heeft de BTW bij renovatie en herstel van bestaande woningen tijdelijk verlaagd, van 21% naar 6%, om de bouwsector een impuls te geven. De tariefsaanpassing ziet uitsluitend op arbeidskosten. Ik exploiteer een klusbedrijf in de bouwsector, en ik merk nog niet zoveel van die impuls: de opdrachten blijven nog uit. Als ondernemer ben ik verantwoordelijk voor een correcte toepassing van het verlaagde BTW-tarief. In dat kader is mij niet geheel duidelijk wat onder een 'bestaande woning' moet worden verstaan? U wel?**

### Antwoord

Het kabinet heeft met ingang van 1 maart 2013 de BTW op verbouwingen en renovatiewerk aan bestaande woningen – tijdelijk, tot 1 maart 2014 – verlaagd van 21% naar 6%. Het kabinet wil met deze tariefsverlaging de investeringen op de woningmarkt aanjagen en de bouwsector versterken. De BTW-tariefsverlaging ziet uitsluitend op de arbeidskosten, niet op materiaalkosten. Zie ook BelastingBelangen, februari 2013: [6% BTW op verbouwingen en renovaties](#).

Het 6% tarief geldt uitsluitend voor bestaande woningen, dat zijn woningen die meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen. Beslissend voor die tweejaarstermijn zijn de gegevens uit de BAG, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen. Bij twijfel kunt u de opdrachtgever vragen om een verklaring te tekenen.

Een woning in de zin van deze regeling is een onroerende zaak die bestemd is voor permanente bewoning door particulieren. Het is niet vereist dat de woning eigendom is van de bewoner, de regeling geldt ook voor huurwoningen. Ook het feit dat de woning tijdelijk leegstaat is geen bezwaar, mits de bestemming tot permanente bewoning door een particulier maar vaststaat. Garages, schuurtjes, serres en andere uitbouwsels vallen onder het begrip woning als zij op hetzelfde perceel staan als de woning.

Als woningen voor deze regeling kwalificeren derhalve koop- en huurwoningen, een studentenflat, een klooster, een aanleunwoning, en een tweede woning mits permanente bewoning daarvan is toegestaan. Ook de ruimten in een verzorgings- of verpleeginstelling die dienen voor een (semi-)permanent verblijf, worden als 'woning' aangemerkt. De gemeenschappelijke ruimten in dergelijke tehuizen en appartementencomplexen volgen het regime voor de woongedeelten.

Woonboten en woonwagens die bestemd zijn voor permanente bewoning door particulieren kwalificeren ook voor het verlaagde BTW-tarief. Vereist is dan wel dat die zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen, en bestemd zijn om op één vaste plek als woning te worden gebruikt.

Panden die deels als woning en deels als bedrijfsruimte worden gebruikt, zoals een woon-winkelpand, kunnen volledig als woning worden aangemerkt. Het pand moet dan wel voor meer dan de helft voor particuliere bewoning worden gebruikt. Is dat 50% of minder, dan moet een splitsing plaatsvinden en kan slechts voor het woongedeelte het verlaagde BTW-tarief worden toegepast.

Bij de verbouwing van een kantoorpand tot een of meer woningen kan geen gebruik worden gemaakt van het verlaagde BTW-tarief. Er is sprake van oplevering van een nieuwe onroerende zaak, en dat valt niet onder renovatie en herstel van een bestaande woning.