

Nieuwbouw van 350.000 euro kost 59.000 euro aan btw

De hele Belgische bouw- en vastgoedsector houdt (opnieuw) een vurig pleidooi om de btw op nieuwbouw te verlagen van 21 naar 6 procent.

En als het moet enkel voor nieuwe woningen met een beperkte oppervlakte. "Het is de enige manier om een eigen woning betaalbaar te houden."

Dominiek Claes
BRUSSEL HASSELT



Het aantal bouwvergunningen bevindt zich op het laagste niveau sinds 1998, en sinds 2022 daalt het bouwvolume onafgebroken.
 © JANTZEN REIMERS



Aan de klager staan dit keer niet alleen de aannemers via hun federaties Embuild en Bouwunie, maar dit keer ook de vastgoedmakelaars van de beroepsverenigingen BVS en CIB. "Nu vloekt meer dan de helft van de kostprijs van een woning terug naar de overheid via de btw, registratierechten en allerlei andere heffingen", zegt CEO Chris Slaets van Embuild Limburg. "Op een nieuwbouwwoning van 350.000 euro bedraagt de btw alleen al bijna 59.000 euro. Voor veel gezinnen wordt bouwen of verkopen daardoor onhaalbaar."

Beperkt volume

Dat het budgettaire gezien niet het ideale moment is om zo'n btw-verlaging van de armteiger

federale overheid te vragen, dat beseffen de aannemers en makelaars ook wel. Om de maatregel gericht en sociaal rechtvaardig te houden, stellen ze daarom voor om het verlaagde tarief voor te behouden voor nieuwe woningen met een beperkt volume.

"Als de spanning tussen aanbod en vraag zo sterk onder spanning blijft staan, zullen de bouwbedrijven geneigd zijn om hun capaciteit af te bouwen. En dan zijn we nog verder van huis"

Chris Slaets

CEO Embuild Limburg

naar analogie met het btw-stelsel voor sloop en heropbouw van oude, versleten woningen.

"Zo geven we de gezinnen op nieuw perspectief op een betaalbare en energiezuinige woning", zegt Chris Slaets. "Want als zij afhaken, dan verschuift de druk naar de verhuurmarkt. Die vertegenwoordigt in ons land slechts 26 procent van het woningaanbod. Recente cijfers tonen aan dat er momenteel 60 tot 70 kandidaten zijn voor één huurwoning. Het recht op wonen staat onder grote druk, vooral voor kwetsbare gezinnen."

Eerste en enige woning

Het verlaagde btw-tarief zou in hun voorstel ook enkel gelden voor de eerste en enige woning

van het gezin, en voor de bouw van woningen die voor minstens 15 jaar worden verhuurd aan een natuurlijke persoon. "Een dergelijke maatregel zou niet enkel gezinnen op nieuw perspectief bieden en de nieuwbouw opnieuw betaalbaar maken, maar tegelijk het aanbod op de huurmarkt versterken en de economie ondersteunen", maakt Slaets zich sterk.

De sector kan een boost in de nieuwbouw alvast goed gebruiken. Het aantal bouwvergunningen bevindt zich op het laagste niveau sinds 1998 en sinds 2022 daalt het bouwvolume onafgebroken. "En toch zitten we nu al in een wooncrisis", stelt Slaets. "Als de spanning tussen aanbod en vraag zo sterk onder spanning

blijft staan, zullen de bouwbedrijven geneigd zijn om hun capaciteit af te bouwen. En dan zijn we nog verder van huis."

Katten te geselen

De hoge btw-tarieven vormen niet de enige kat die de sector heeft te geselen. Er zijn de al maar strengere normen, de gestegen materiaalkosten, de hogere arbeidskosten, de stijgende juridische onzekerheid en de zeer lange doorlooptijden voor de vergunning. "De btw verlagen is het enige middel op federaal niveau dat op korte termijn het verschil kan maken", zegt Slaets nog.

Het kabinet van federaal minister van Financiën Jan Jambon (N-VA) was tot nog toe niet te strakken voor een reactie.

