

## Hoofdstuk 2 – Belasting over toegevoegde waarde - Afbraak en heropbouw van gebouwen op het hele Belgische grondgebied

Art. 15. Artikel 1quater van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, ingevoegd bij het koninklijk besluit van 10 februari 2009, wordt vervangen als volgt:

"Artikel 1quater.

§ 1. Het **verlaagd tarief van 6 pct.** is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande **heropbouw** van een woning bestemd voor bewoning door de **bouwheer-natuurlijke persoon** en gelegen **op hetzelfde kadastraal perceel** als dat gebouw, waarvoor de belasting opeisbaar is geworden.

*De afbraak van een gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning vereist evenmin dat beide op exact dezelfde plaats gelegen zijn: het is voldoende dat beide zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden.*

1° de handelingen hebben betrekking op een gebouw dat, na de uitvoering van de werken:

*De eerste voorwaarde*

a) **op het ogenblik van de eerste ingebruikneming** of eerste inbezitneming, **als enige woning** en

*Om te bepalen of de woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, wordt rekening gehouden met alle gebouwen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt als woning en waarop de bouwheer-natuurlijke persoon **geheel of gedeeltelijk eigendomsrechten kan laten gelden** dan wel andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht die hem **de bevoegdheid verschaffen om de woning te gebruiken** (cf. artikel 9, tweede lid, 2°, van het BtwWetboek). Indien de **echtgeno(o)t(e) of de partner** van de bouwheer-natuurlijke persoon mee eigendomsrechten verkrijgt ten aanzien van de woning, worden zij als één geheel beschouwd om te bepalen of het om de enige woning gaat. Verder worden zowel de in België als in het buitenland gelegen goederen in aanmerking genomen.*

*Anderzijds wordt er geen rekening gehouden met:*

*- andere woningen waarvan de bouwheer-natuurlijke persoon, **ingevolge erfenis**, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is; - een andere woning die hij betreft als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die **uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning bedoeld in het tweede lid, 1°, a), is verkocht.***

*Om te beoordelen of de woning de enige en eigen woning uitmaakt, moet men zich plaatsen **op het ogenblik van de eerste inbezitneming** of de eerste ingebruikneming van de woning, met dien verstande dat overeenkomstig artikel 1quater, § 4, nieuw, die voorwaarde wel **gedurende minimaal vijf jaar vervuld moet blijven***

**hoofdzakelijk als eigen woning** in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten wordt gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er **zonder uitstel zijn domicilie zal hebben;**

*Het concept "eigen woning" opgenomen in de eerste voorwaarde is het concept dat wordt bedoeld artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989. Het betreft aldus in essentie de woning die de betrokkene als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker **zelf betreft** ofwel niet zelf betreft om beroepsredenen, om redenen van sociale aard, omwille van wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken of omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het de belastingplichtige niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken. Overeenkomstig artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 omvat dit begrip **niet het gedeelte van de woning dat wordt aangewend voor de uitoefening van de economische activiteit** van de eigenaar bezitter, erfpachter,.. of van één van zijn gezinsleden.*

*Het feit dat de woning bovendien **hoofdzakelijk** als eigen woning wordt gebruikt, impliceert dat de oppervlakte van het gedeelte van de **woning** dat niet voor de uitoefening van een economische activiteit wordt aangewend, **groter** moet zijn **dan** de oppervlakte van het gedeelte dat wel voor de uitoefening van een **economische activiteit** wordt aangewend.*

*Wanneer een woning na heropbouw aldus voor **meer dan 50 pct.** voor de uitoefening van een **economische activiteit** wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en **heropbouw volledig uitgesloten**. Anderzijds, wanneer een woning na heropbouw voor **minder dan 50 pct.** voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt, is de toepassing van het verlaagd btw-tarief voor de werken van afbraak en **heropbouw mogelijk voor het geheel van die werken**, met inbegrip van de werken die betrekking hebben op het gedeelte van de woning die voor de uitoefening van een economische activiteit wordt gebruikt.*

*De tweede voorwaarde*

b) een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan **200 m<sup>2</sup>**;

*De sloop van het gebouw moet in principe volledig zijn in die zin dat het betrekking moet hebben op een **volledig gebouw** (woonhuis, loods, kantoorgebouw, ...). Anderzijds wordt een **ingrijpende verbouwing** van een oud gebouw waarbij de werken ingevolge afbraak niet op een*

relevante wijze steunen op oude dragende muren en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het oude gebouw, derwijze dat de werken niet in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij renovatie (rubrieken XXXI en XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20), voor de toepassing van deze regeling wel **gelijkgesteld** met de afbraak en heropbouw van een gebouw.

De tweede voorwaarde legt een maximale totale bewoonbare oppervlakte op met betrekking tot de woning na uitvoering van de werken. Om het voordeel van de maatregel te beperken tot de kleine en middelgrote woningen, mag die oppervlakte **200 m<sup>2</sup> niet overschrijden**, ongeacht het type van woning (viergevelwoning, rijhuis, appartement of wooneenheid in een geïntegreerd project van gemeenschappelijk wonen). Net zoals de eerste voorwaarde moet deze voorwaarde overeenkomstig artikel 1<sup>quater</sup>, § 4, nieuw, **gedurende minstens vijf jaar vervuld blijven**.

Artikel 1<sup>quater</sup>, § 8, nieuw, legt de nadere regels vast voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte voor de toepassing van die voorwaarde

Voor de berekeningswijze wordt aangesloten bij de gegevens die **door de architect reeds verplicht moesten worden opgegeven** in het "aangifteformulier met betrekking tot de statistiek van de bouwvergunningen" (model 1) dat is bestemd voor de Algemene directie Statistiek en Economische Informatie (nu: Statbel) van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Eén gewest is recent overgeschakeld op een vereenvoudigde digitale procedure. De verplichting om het formulier in te dienen is opgenomen in het koninklijk besluit van 3 december 1962 waarbij een maandelijkse statistiek van de bouwvergunningen, alsmede van de in de loop der maand begonnen gebouwen en voltooide gebouwen wordt voorgeschreven.

In dat formulier moet onder meer de bewoonbare oppervlakte van gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting worden opgegeven. Door aan te sluiten bij een gekende methodologie worden de administratieve lasten bij de berekening van de bewoonbare oppervlakte en de controle en de opvolging ervan beperkt.

(model 1):

A3. Het aantal woonvertrekken bestemd voor een collectief of toevallig verblijf Dit zijn alle woonvertrekken in het gebouw die niet bestemd zijn voor particuliere woningen. Dit zijn o. a. de kamers in een hotel, ... Een woonvertrek is een ruimte in een woning afgescheiden van andere ruimtes door van de vloer tot de zoldering reikende afsluitingen met een minimumoppervlakte van 4 m<sup>2</sup> en minimumhoogte boven de vloer van 2m. Dit zijn de vertrekken die bestemd zijn voor de essentiële noodwendigheden van het gemeenschappelijk leven (rust, eten, ontspanning, studie) of ervoor gebruikt worden, meer bepaald keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers, bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes. Het vertrek dat door een notaris, een advocaat, een architect, een arts enz. in zijn eigen of in een andere woning als bureel wordt gebruikt, wordt ook beschouwd als een woonvertrek. **Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, kelders, zolders, garages en bijgebouwen.**

...  
Als uitgangspunt geldt in alle gevallen dat de bewoonbare oppervlakte wordt berekend door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkanten van de opgaande muren.

Voor de toepassing van die bepaling worden als woonvertrekken beschouwd, **de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes**. Worden **gelijkgesteld** met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een **economische activiteit** gebruikte ruimtes.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt de oppervlakte van de woonvertrekken bedoeld in het vierde lid maar in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van **4 m<sup>2</sup>** en een minimumhoogte boven de vloer van **2 meter**

## 2° de bouwheer-natuurlijke persoon:

- a) verstuurt vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, een verklaring aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde. **Deze verklaring** vermeldt dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten bedoeld is om als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten te worden gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m<sup>2</sup>, en is vergezeld van een afschrift van:

**- de omgevingsvergunning;**

**- het (de) aannemingscontract(en);**

- b) overhandigt aan de dienstverrichter(s) een afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder a);

**De derde voorwaarde**, van formele aard, bestaat in de overhandiging door de bouwheer-natuurlijke persoon, vooraleer de belasting opeisbaar wordt, van een verklaring aan de administratie verstuurd naar het elektronische adres dat door de Minister van Financiën of zijn gemachtigde is aangeduid die de volgende inlichtingen of documenten bevat:

- een uitdrukkelijke vermelding van het feit dat het gebouw, na uitvoering van de werken, als **enige** woning en hoofdzakelijk, als **eigen woning** in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot achtste lid van de bijzondere wet van 16 januari 1989 zal worden gebruikt door de bouwheer-natuurlijke persoon die er **zonder uitstel zijn domicilie** zal hebben en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan **200 m<sup>2</sup>**;

- een afschrift van de omgevingsvergunning;

- een afschrift van het (de) aannemingscontract(en);

**Een afschrift van deze verklaring moet bovendien aan de betrokken dienstverlener(s) worden overhandigd.**

3° het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek, doet zich voor uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning;

*De vierde voorwaarde vereist dat het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt zich voordoet uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning. Die regel strekt ertoe, net zoals bij de voormelde rubriek XXXVII, om de omvang van bedoelde handelingen te beperken om te voorkomen dat het verlaagd tarief ook van toepassing is op afwerkingswerkzaamheden die worden uitgevoerd geruime tijd na de ingebruikneming van het gebouw. Die voorwaarde wordt behouden in het kader van deze tijdelijk maatregel om die ook op dit punt af te stemmen op degene opgenomen in rubriek XXXVII.*

4° de door de dienstverrichter uitgereikte facturen en de dubbels die hij bewaart, vermelden, op basis van het afschrift van de verklaring bedoeld in de bepaling onder 2°, b), het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of de klaarblijkelijk niet naleving van onderhavige bepaling, ontlast de verklaring van de afnemer bedoeld in de bepaling onder 2°, a), de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

*De vijfde voorwaarde, net zoals de derde voorwaarde van formele aard, heeft tot slot betrekking op de vermeldingen die de facturen moeten bevatten met betrekking tot de bedoelde handelingen. Die facturen moeten met name de verschillende elementen vaststellen die de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. rechtvaardigen. Zoals het geval is bij de rubriek XXXVII, voorziet de maatregel erin dat de dienstverrichter kan ontlast worden van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing van het verlaagd tarief in het geval waarin hij beschikt, behoudens samenspanning tussen de partijen, over een afschrift van de voormelde verklaring van de bouwheer, in het bijzonder wat de toepassing van de eerste twee voormelde voorwaarden betreft.*

Voor de toepassing van het tweede lid, 1°, a), wordt om te bepalen of de woning de enige woning is die de bouwheer-natuurlijke persoon zelf betreft, geen rekening gehouden met:

- andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;
- een andere woning die hij bewoont als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning bedoeld in het tweede lid, 1°, a), is verkocht.

Het verlaagd tarief is niet van toepassing op:

1° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;

2° werken in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;

3° gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.

Deze paragraaf is niet van toepassing op de handelingen van afbraak en heropbouw in één van de grote steden bedoeld in de rubriek XXXVII, tweede lid, 2°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit.

*De maatregel voorziet bovendien, zoals dat het geval is in de rubriek XXXVII, dat bepaalde handelingen van de tarifaire gunstregeling zijn uitgesloten. Het betreft:*

- *werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;*
- *werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;*
- *gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning.*

§ 2. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit, die tot voorwerp hebben de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning bestemd voor langdurige verhuur in het kader van het sociaal beleid en gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, waarvoor de belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

....

§ 3. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op de levering van woningen en het bijhorend terrein, alsook op de vestiging, **overdracht of wederoverdracht van de zakelijke rechten** in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek, op een woning en het bijhorend terrein, die niet overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek van de belasting zijn vrijgesteld, door de belastingplichtige die de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw heeft uitgevoerd van een woning gelegen op hetzelfde kadastraal perceel als dat gebouw, wanneer de op die handelingen verschuldigde belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig artikel 17, § 1, van het Wetboek tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022.

§ 4. De voorwaarden bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a), blijven vervuld gedurende een periode die ten vroegste eindigt op:

1° wat de afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning betreft, **31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming** of de eerste inbezitneming van de woning door de bouwheer-natuurlijke persoon;

2° wat de levering van een woning en het bijhorend terrein en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van zakelijke rechten op een woning en het bijhorend terrein die niet zijn vrijgesteld van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek, betreft, 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de woning door de verkrijger-natuurlijke persoon.

Indien zich **tijdens de voormelde periode wijzigingen** voordoen waardoor de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 1, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a), niet meer vervuld zijn:

1° maakt de bouwheer-natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon daar **melding** van in een verklaring die hij toestuurt aan het elektronisch adres aangeduid door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, binnen de termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen;

2° **stort** de bouwheer-natuurlijke persoon of de verkrijger-natuurlijke persoon, binnen de termijn bedoeld in 1°, het belastingvoordeel dat hij heeft genoten **terug aan de Staat** voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

De in het tweede lid, 2°, bedoelde terugstorting wordt **niet** uitgevoerd **in geval van overlijden** van de bouwheer-natuurlijke persoon of van de verkrijger-natuurlijke persoon **of bij elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht** dat hem definitief verhindert nog te voldoen aan de voorwaarden bedoeld in respectievelijk paragraaf 1, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, a).

*Dat zou bijvoorbeeld ook kunnen gaan om een geval waarin naar behoren wordt verantwoord dat de woning definitief en onherroepelijk werd vernietigd door omstandigheden **buiten de wil van de betrokkene**.*

§ 5. De voorwaarden bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°, en paragraaf 3, tweede lid, 1°, b), blijven vervuld gedurende een periode die ten vroegste eindigt op 31 december van het vijftiende jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning. Deze minimumverhuurtermijn wordt, al naargelang het geval, vastgelegd in de met het **sociaal verhuurkantoor** afgesloten verhuurovereenkomst of overeenkomst inzake het beheersmandaat.

....

§ 6. Voor handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in de paragrafen 1 en 2, waarvoor overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek belasting opeisbaar is geworden vóór 1 januari 2021, is het verlaagd tarief van 6 pct. overeenkomstig de paragrafen 1 en 2 van toepassing op de handelingen waarvoor de belasting opeisbaar is vanaf die datum, op voorwaarde dat de verklaring bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, 2°, a), en paragraaf 2, tweede lid, 2°, a), **uiterlijk op 31 maart 2021 wordt ingediend**.

*Artikel 1quater, § 6, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet in een specifieke bepaling met betrekking tot de afgifte van de verklaring aan de administratie door de bouwheer-natuurlijke persoon bedoeld in paragraaf 1 en de bouwheer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) bedoeld in paragraaf 2.*

*Vermits het enige toepassingscriterium in de tijd de opeisbaarheid is van de belasting tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022, vallen ook die **vastgoedprojecten die al een aanvang hebben genomen voor 1 januari 2021** maar waarvoor na die datum nog belasting opeisbaar wordt binnen het toepassingsgebied van de maatregel, uiteraard op voorwaarde dat zij beantwoorden aan de andere voorwaarden opgenomen in de paragrafen 1 of 2.*

*Voor die lopende projecten wordt daarom voorzien dat de voormelde vereiste verklaring nog kan worden ingediend bij de administratie **tot 31 maart 2021**, om te voorkomen dat die projecten op louter formele gronden uit de regeling zouden moeten worden gesloten.*

§ 7. Voor handelingen van afbraak en heropbouw bedoeld in paragrafen 1 en 2, waarvoor de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de bedoelde handelingen **vanaf 1 juli 2022** bij de bevoegde instantie werd ingediend, is de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. beperkt tot **25 pct.** van het totale bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die het verlaagd tarief van 6 pct. kunnen genieten overeenkomstig de paragrafen 1 en 2, **behoudens tegenbewijs** door de belastingplichtige dat het vóór 31 december 2022 gefactureerde bedrag overeenstemt met vóór die datum daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw.

*Artikel 1quater, § 7, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 voorziet een aanvullende maatregel die ertoe strekt om rechtsmisbruik bij de toepassing van de regeling te voorkomen. In de mate dat de regels inzake de opeisbaarheid van de belasting, in het bijzonder krachtens artikel 22bis, § 1, van het Wetboek, steunen op de datum van de factuur, zouden sommige operatoren immers geneigd kunnen zijn, met toestemming van de bouwheer, om juist voor het uitdoven van de maatregel over te gaan tot **een overdreven vooruitfacturering** van hun diensten die op een exorbitante wijze de daadwerkelijk verrichte diensten gedurende die periode zou overschrijden.*

*Om het risico van misbruiken tegen te gaan, voorziet artikel 1quater, § 7, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 20 derhalve dat voor de projecten die voor de maatregel in aanmerking komen overeenkomstig de paragrafen 1 en 2 en waarvoor de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de bevoegde instantie werd ingediend vanaf 1 juli 2022, de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct. beperkt is tot 25 pct. van totaal bedrag van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning vermelde werken die in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd tarief van 6 pct., **behoudens tegenbewijs door de belastingplichtige dat het voor 31 december 2022 gefactureerde bedrag overeenstemt met de vóór die datum daadwerkelijk voltooide handelingen van afbraak en wederopbouw.***

*De datum van 1 juli 2022 houdt rekening met de veelal lange termijn die verloopt tussen de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning en de effectieve aanvang van de werken. De beperking tot 25 pct. vormt in combinatie met de voormelde datum derhalve een evenwichtige benadering, die steunt op administratieve richtlijnen die reeds in het verleden zonder problemen werden gehanteerd. De belastingplichtige heeft evenwel de mogelijkheid om vóór 31 december 2022 een hoger bedrag dan 25 pct. van de werken te factureren wanneer hij **kan aantonen** dat dat bedrag wordt verantwoord door werken van afbraak en wederopbouw die vóór die datum daadwerkelijk werden voltooid.*

§ 8. Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een eengezinswoning bepaald door de oppervlakten van alle woonvertrekken samen te tellen, gemeten vanaf en tot de **binnenkanten van de opgaande muren.**

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een **appartement** bepaald door de oppervlakten van alle privatieve in het tweede lid bedoelde woonvertrekken van het appartement samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkant van de gemeenschappelijke muren. De oppervlakte van gemeenschappelijke delen of ruimten, met inbegrip van plat dak, centrale hal, trappen en de buitenzijde wordt niet in aanmerking genomen.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de totale bewoonbare oppervlakte van een wooneenheid die deel uitmaakt van een geïntegreerd **vastgoedproject** van gemeenschappelijk wonen bepaald door de oppervlakten van alle woonvertrekken van die wooneenheid samen te tellen, gemeten vanaf en tot de binnenkant van de gemeenschappelijke muren. De oppervlakte van de woonvertrekken voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de verschillende wooneenheden van het project, wordt ten aanzien van elke individuele wooneenheid van het project slechts in aanmerking genomen in evenredigheid met aan het aantal wooneenheden van het project.

Voor de toepassing van deze paragraaf worden **als woonvertrekken beschouwd, de keukens, de woonkamers, de eetkamers, de slaapkamers, de bewoonbare zolder- en kelderruimten, de bureaus en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.** Worden gelijkgesteld met woonvertrekken, alle voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt de oppervlakte van de woonvertrekken bedoeld in het vierde lid maar in aanmerking genomen op voorwaarde dat die vertrekken een minimumoppervlakte hebben van 4 m<sup>2</sup> en een minimumhoogte boven de vloer van 2 meter