

FISCALE BEKOMMERNISSEN VAN DE BELGISCHE VASTGOEDSECTOR

COMMISSIE FISCALITEIT

2026

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Vertegenwoordiger van vastgoedontwikkelaars en investeerders in heel België



186

werkende leden



370

YUB-leden



€1,3 miljard

vertegenwoordigde
toegevoegde waarde



40.000

jobs

160

steunende leden

5

YUB+-leden



85%

van de kantorenmarkt



60%

van het winkelvastgoed



40%

van de residentiële vastgoedmarkt



Voor toekomstgericht en duurzaam vastgoed

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Budgethuur: Verlaagd btw-tarief van 6%

Programmawet van 18 juli 2025:

Permanent verlaagd btw-tarief van 6% bij levering na afbraak en wederopbouw met het oog op langdurige verhuring sinds 1 juli 2025.

Nog op de agenda: daar wonen een basisbehoefte is, vragen wij de invoering van een veralgemeend BTW-tarief van 6% bij de bouw en levering van woningen in het kader van budgethuur.



6%
btw



Budgethuur in Vlaanderen: BTW-tarief 6%

- Vlaamse Codex Wonen: definitie “geconventioneerde huurwoning”
- BTW KB nr. 20, tabellen A&B: verlaagde btw-tarieven voor huisvesting “in het kader van het sociaal beleid”.
- De fiscale administratie meent dat geconventioneerd wonen niet onder “sociaal beleid” valt, zelfs niet indien dit gebeurt met tussenkomst van een woonmaatschappij.

De BVS vraagt dat het verlaagd btw-tarief van 6% van toepassing zou zijn op woningen die bestemd worden om verhuurd te worden als “geconventioneerde huurwoning”.

Enige eigen woning: Verlaagd btw-tarief van 6%

Programmawet van 18 juli 2025:

Permanent verlaagd btw-tarief van 6% bij levering na afbraak en wederopbouw “enige eigen woning” sinds 1 juli 2025.

Nog op de agenda: daar wonen een basisbehoefte is, vragen wij de invoering van een veralgemeend btw-tarief van 6% bij de bouw en levering van de enige eigen woning.

6%
btw



Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan

	Vlaams Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Waals Gewest
Algemeen tarief verkooprecht	12%	12,50%	12,50%
Tarief aankoop enige en eigen woning	2%	12,5% - abattement	3%
Tarief aankoop grondaandeel bij woning op plan als enige en eigen woning	12%	12,50%	3%

Verkooprecht beroepsverkoper

Programmadecreet 2024-2025:

- verhoging tarief beroepsverkopers: van 4% naar 6%
- verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2025

Eisen van de BVS:

- Termijn van wederverkoop verhogen van 8 jaar naar 10 jaar (zoals in het BHG – Waals Gewest).
- Herdefiniëren “overmacht” bij weigering vergunningsaanvraag/beroep tot nietigverklaring bij RvvB/RvS.

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Onroerende voorheffing bij herontwikkeling

Wettelijke context:

- Art. 494 §1, 2° WIB: herschatting van KI van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard.
- Art. 494 §1, 5°, WIB: het nieuwe KI bestaat vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven.
- Artikel 473 WIB: aangifte van de voltooiing van de werken van de gewijzigde gebouwde onroerende goederen.



Onroerende voorheffing bij herontwikkeling

- **Volledige afbraak:** KI van het gebouw wordt op 0 gezet vanaf de voltooiing van de afbraakwerkzaamheden.
→ OV enkel op grondwaarde vanaf het jaar erop = OK
- **Verbouwing:** KI van het gebouw wordt pas aangepast vanaf de voltooiing van de bouwwerkzaamheden
→ OV op oorspronkelijke grond- én gebouwwaarde tijdens de volledige duur van de werkzaamheden!
- **Voorstel BVS:** KI / OV enkel op grondwaarde vanaf leegstand met oog op energetische renovatie vanaf indiening vergunningsaanvraag.

Onroerende voorheffing bij herontwikkeling

Meest recente standpunten van de Administratie Patrimoniumdocumentatie gaan in de « foute » richting:

1. Zelfs bij afbraak wordt nu de vermindering van het KI geweigerd onder het voorwendsel dat de afbraak niet « volledig » zou zijn. Maar wat bij:

- Fundering tunnel
- Parking
- ...
- Metrostation
- Vloerplaat

2. Omvorming van een kantoorgebouw in een residentieel gebouw: op het ogenblik van de basisakte wordt het bestaande KI van het kantoorgebouw verdeeld over de gecreëerde quotiteiten, zonder neerwaartse herziening omwille van de staat van het gebouw.

→ Gevolg: kopers betalen OV op een appartement dat nog in opbouw is, op een waarde die niet meer bestaat!

Verhuring onder het BTW-stelsel

Wettelijke context:

- Art. 44, §3, 2° WBTW: verhuur vrijgesteld van BTW, met uitzondering van (d) de verhuur van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de huurder uitsluitend wordt gebruikt voor de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent, mits de verhuurder en de huurder gezamenlijk opteren om die verhuur te belasten.
 - De optie kan enkel worden uitgeoefend voor overeenkomsten met betrekking tot gebouwen of gedeelten van gebouwen waarvoor de BTW op de oprichting ervan ten vroegste op 1 oktober 2018 opeisbaar is geworden (behalve voor warehouses).
- Verhuring met BTW enkel mogelijk indien « eerste steen » gelegd is na 01.01.2018. Dit kan ofwel een nieuwbouw, ofwel een grondige renovatie zijn.



Verhuring onder het BTW-stelsel

Grondige renovatie (BTW-commentaar):

- Wegens de in het oude gebouw of gedeelte van een gebouw uitgevoerde werken heeft dit een ingrijpende wijziging in zijn **wezenlijke elementen van zijn structuur** ondergaan (draagmuren, vloeren, traphallen, liftkoker...), namelijk in zijn aard, zijn structuur en, in voorkomend geval, in zijn bestemming.
- Er kan evenwel worden aanvaard dat het gaat om een nieuw gebouw of gedeelte van een gebouw wanneer de **kostprijs**, exclusief btw, van de door de eigenaar of door derden voor zijn rekening uitgevoerde werken aan het gebouw of het gedeelte van een gebouw zelf, **ten minste 60% bereikt** van de verkoopwaarde van het gebouw of het gedeelte van een gebouw waaraan de werken werden uitgevoerd, de grond buiten beschouwing gelaten, op het tijdstip van de voltooiing van die werken.

Verhuring onder het BTW-stelsel

- **Afbraak:** Geen discussie
- **Verbouwing:** Hangt af van dossier tot dossier - ruling praktijk
- **Voorstel BVS:** In art. 44, §3, 2° WBTW, d) gebouwen toegevoegen die een grondige energetische renovatie ondergaan.

Alternatief: aanpassing van de BTW-commentaar om energetische renovatie als optie toe te voegen om tot een « nieuw gebouw » te komen.

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Vastgoedfondsen

- **Gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's):
dubbelbelastingverdrag België - Frankrijk**
 - Huidige verdrag: branch tax 5%
 - Te ratificeren verdrag de dato 9 november 2021: branch tax 30%?
- **GVBF: Exit tax, aanvullende heffing 10%**
 - Ingevoerd bij de programmawet van 22 december 2023 voor GVBF die niet ten minste 5 jaar ingeschreven blijft bij de FOD Financiën, teneinde misbruik van het statuut tegen te gaan.
 - De heffing treft GVBF'en die binnen de 5 jaar na hun inschrijving wensen te fuseren met een GVV of een andere GVBF. De heffing zet een rem op dergelijke reorganisaties, wat niet de bedoeling kan geweest zijn van de wetgever. We vragen dan ook om het toepassingsgebied van de aanvullende heffing tot zijn oorspronkelijke bedoeling te beperken.

Inhoudstafel

Kennismaking BVS

I. Residentieel vastgoed

- Budgethuur: verlaagd btw-tarief 6%
- Enige eigen woning: verlaagd btw-tarief 6%
- Registratierechten op grondaandeel bij verkoop op plan
- Verkooprecht beroepsverkoper

II. Professioneel vastgoed

- Onroerende voorheffing bij herontwikkeling
- Btw-definitie "nieuwbouw" - verhuring onder btw-stelsel

III. Vastgoedfondsen

- Branch tax
- Aanvullende heffing exit tax

IV. Overige fiscale aandachtspunten

- Dubbelbelastingverdrag België-Frankrijk
- BBI testcases
- Groepsbijdrage

Overige fiscale aandachtspunten

- **Dubbelbelastingverdrag België - Frankrijk**
 - Huidige verdrag: meerwaarde op vastgoedaandelen belast in België
 - Steunt België bedrijven die in Frankrijk aan belasting worden onderworpen?
- **BBI: testcases**
 - Belastingvrije meerwaarde op aandelen
 - Verkoop grond met registratierechten



Overige fiscale aandachtspunten in de sector

- **Groepsbijdrage**

- In het regeerakkoord was opgenomen dat de regering het stelsel van de groepsbijdrage aantrekkelijker, flexibeler en administratief eenvoudiger zou maken door zowel rechtstreekse als onrechtstreekse participaties toe te laten en nieuwe vennootschappen niet langer uit te sluiten. De sector vraagt de regering hier snel werk van te maken.
- In afwachting van de nieuwe regeling vragen we dat er een verduidelijking zou komen van de huidige regeling betreffende de impact van intragroepsreorganisaties op de beoordeling van de rechtstreekse/onrechtstreekse band. We zijn van mening dat de belasting-administratie de wet strikter leest dan door de wetgever kan bedoeld zijn.



Katrien Kempe

Bestuurder
UPSI-BVS

katrien.kempe@upsi-bvs.be
+32 486 66 10 65



Eline Van Impe

Voorzitster fiscale commissie
UPSI-BVS

eline.vanimpe@agrealstate.eu
+32 486 16 18 31