

## Eigen werk in onroerende staat: jezelf btw aanrekenen is niet meer altijd nodig

Een belastingplichtige die zelf werken in onroerende staat uitvoert, moet zichzelf daarvoor in principe geen btw meer aanrekenen. De werken worden niet langer automatisch gelijkgesteld met het verrichten van een dienst ten bezwarende titel.

### Waarom jezelf btw aanrekenen?

Wanneer een belastingplichtige een roerend goed uit zijn bedrijf haalt voor privédoeleinden, voor de privédoeleinden van een lid van het personeel, of meer in het algemeen voor een ander doel dan zijn economische activiteit, doet hij een onttrekking. Hij wordt dan eigenlijk zelf de eindconsument. Daarom wordt zo'n handeling gelijkgesteld met een levering. De belastingplichtige moet zichzelf btw aanrekenen.

Dezelfde regel geldt wanneer een belastingplichtige voor zijn privébehoeften een roerend goed van zijn bedrijf gebruikt.

### Wat bij werken in onroerende staat?

Onder werk in onroerende staat valt een hele reeks handelingen: bouwen, verbouwen, afwerken, inrichten, herstellen, onderhouden, reinigen en afbreken van gebouwen. Op werk in onroerende staat dat een btw-plichtige uitvoert (of door zijn personeel laat uitvoeren) voor zijn eigen bedrijfsdoeleinden, is de belastingplichtige niet langer btw verschuldigd. Hij moet wel btw aanrekenen (aan zichzelf) als hij geen volledig recht op aftrek zou hebben als de werken door een derde zouden worden uitgevoerd. Dit is eigenlijk logisch. Het is nogal een rompslomp dat een belastingplichtige zichzelf btw moet aanrekenen, die hij toch weer zou kunnen aftrekken.

Dit is nieuw sinds 16 december 2017. Vroeger bepaalde het btw-wetboek dat een belastingplichtige die een werk in onroerende staat uitvoerde voor de doeleinden van zijn economische activiteit eigenlijk aan zichzelf een dienst verstrekke. Hij moest zichzelf btw aanrekenen. Dit was echter in strijd met de Europese regels (de btw-richtlijn). De wet moest dus worden aangepast.

De fiscus aanvaardt zelfs dat de nieuwe regels ook voor het verleden worden toegepast. Dit betekent concreet dat als bij een controle blijkt dat een belastingplichtige eigen werk in onroerende staat heeft uitgevoerd vóór 16 december 2017 maar daarvoor geen btw heeft afgedragen, die btw niet meer gevorderd zal worden. Dat bevestigt de fiscus in een circulaire.

### Voorbeeld

Een bakker koopt een oud pand en doet zelf de verbouwingswerken. Na de werken vestigt hij zijn bakkerij in het gebouw. Als hij de werken door een aannemer zou laten uitvoeren, mag hij de betaalde btw gewoon aftrekken: de bakker moet zichzelf geen btw aanrekenen voor de werken.

Een immobiliënmakelaar koopt een pand om het daarna te verhuren (vrijgestelde onroerende verhuur). Hij voert zelf de werken uit. Als hij de werken door een aannemer zou laten uitvoeren, kan hij de betaalde btw niet aftrekken omdat het pand voor een vrijgestelde handeling gebruikt zal worden: de immobiliënmakelaar moet zichzelf btw aanrekenen voor de werken.

COMPTAFID-Benelux NV SA  
Brussels

Bld. Edmond Machtensl. 180/100  
B-1080 Brussels  
Tel: +32 (0)2 410 75 75  
[www.comptafid.be](http://www.comptafid.be)

COMPTAFID-Benelux NV SA  
Antwerp

Schijnparklaan 45  
B-2900 Antwerp (Schoten)  
Tel: +32 (0)3 658 89 02  
[www.comptafid.be](http://www.comptafid.be)

COMPTAFID (Schweiz) AG  
Zürich

Seefeldstrasse 19 – Postfach  
CH-8032 Zürich  
Tel.: +41 44 250 2929  
[www.comptafid.ch](http://www.comptafid.ch)