

BOUW KRIJGT OPPEPPER DOOR LAAG BTW-TARIEF

Vanaf 1 maart 2013 is het 6 procent BTW-tarief van toepassing op renovatie- en herstelwerkzaamheden van bestaande woningen. Deze stimuleringsmaatregel geldt voor één jaar en is vergelijkbaar met de regeling die in 2010 tijdelijk is ingevoerd. Het doel is om de zwaar getroffen bouwsector uit het slop te rekken. De vorige keer in 2010 heeft dit ook tot een opleving geleid. De maatregel geldt voor woningen die ouder zijn dan twee jaar. Zij is niet alleen bestemd voor particuliere huizenbezitters en huurders, ook woningcorporaties kunnen er gebruik van maken. In dit artikel leest u de voorwaarden.

TIJDELIJKE MAATREGEL VAN 1 MAART 2013 TOT 1 MAART 2014

Om in aanmerking te komen voor het 6 procent BTW-tarief moet de woning langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen. Om dit te verifiëren, baseert de Belastingdienst zich op de gegevens uit de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) en uit de GBA (Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens). Bij twijfel mag degene die de werkzaamheden uitvoert, een verklaring laten tekenen door de opdrachtgever.



Degene die de factuur opmaakt, is verantwoordelijk voor de juiste tarieftoepassing.

Onder woning wordt een onroerende zaak verstaan, bestemd voor permanente bewoning door particulieren. Het maakt niet uit of deze eigendom is van de bewoner of dat de bewoner de onroerende zaak huurt. Als woning wordt ook aangemerkt:

- woonboten en woonwagens die bestemd zijn voor permanente bewoning door particulieren die aangesloten zijn op verschillende (nuts)voorzieningen en uitsluitend bestemd om op één bepaalde plek als woning te worden gebruikt;
- vakantiewoningen, vooropgesteld dat permanente bewoning daarvan is toegestaan;
- bejaardentehuizen, aanleunwoningen, studentenflats, kloosters en appartementencomplexen, maar alleen de ruimten voor de bewoners, waaronder de gemeenschappelijke ruimten, zoals de hal, het trappenhuis, de lift en recreatieruimten.

Als een gebouw verbouwd wordt tot een zelfstandig woonhuis, valt dit niet onder het begrip renovatie en herstel van een bestaande woning, maar van de oplevering van een nieuwe onroerende zaak. Dan geldt voor die verbouwing niet het 6 procent BTW-tarief. Bijvoorbeeld een bijgebouw naast de woning die op hetzelfde perceel is gelegen of de transformatie van een kantoorpand tot een woning.



Voor het toepassen van het 6 procent-tarief is het niet noodzakelijk dat de opdrachtgever een particulier is. Ook aan een woningcorporatie mag dit 6 procent-tarief in rekening worden gebracht als zij opdracht geeft tot het verrichten van renovatie- of herstelwerkzaamheden in of aan woningen.

RENOVATIE- EN HERSTELWERKZAAMHEDEN

Onder renovatie- en herstelwerkzaamheden wordt verstaan: het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning. Hierbij kunt u denken aan:

- het aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van de riolering binnen het perceel van de woning;
- het aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van badkamer, toilet, keuken, invalidentrap, dakterras, veranda, dakkapel en serre;
- het aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van boilers, geisers, cv-installaties, gaskachels, houtkachels, warmtepompen, zonnepanelen, zonneboilers, zonwering, rolluiken, alarminstallaties, bliksemafleiders, airco-installaties en sauna's, mits die goederen in bouwkundig opzicht onderdeel (gaan) uitmaken van de woning;



- het onderhoud van een algemene cv-ketel in een huizenblok of flat die de warmte verzorgt voor de aangesloten huizen of appartementen en de opdrachtgever is een particulier, vve of een woningcorporatie. De algemene cv-ketel in een appartementencomplex volgt het regime dat geldt voor de particuliere woongedeelten;
- het (aan)bouwen, vernieuwen (waaronder het slopen en opnieuw opbouwen) en onderhouden van garages, schuren, carports, erkers en dergelijke, wanneer deze zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning en de functie van het bijgebouw gelijk blijft;
- het aanbrengen en vernieuwen van (dubbel) glas;
- het onderhouden, vegen en vernieuwen van schoorstenen;
- het onderhouden, vernieuwen en herstellen van een gevel;
- het aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van wandafwerking, zoals tegels die zodanig zijn aangebracht dat verwijdering daarvan schade toebrengt aan de wand als geheel;
- het aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van vloeren die in bouwkundig opzicht onderdeel (gaan) uitmaken van de woning. Onder vloeren die in bouwkundig opzicht onderdeel uitmaken van de woning worden ook vloeren begrepen, die zodanig zijn aangebracht dat verwijdering daarvan schade toebrengt aan de vloer als geheel. Bedoeld worden betonnen gietvloeren, plavuizen, tegels, terrazzo, kunststofvloeren en sommige parketvloeren. Ook het via volledige verlijming aanbrengen van (onder)tapijt rechtstreeks op de originele vloer of trap, valt onder het verlaagde tarief;
- het verwijderen van asbest;
- de werkzaamheden van de uitvoerder van de renovatie- en hersteldienst.

Het lage btw-tarief mag ook worden toegepast op:

- het ontwerpen en vervaardigen van bouwtekeningen door architecten en dergelijke ondernemers. Voorwaarde is wel dat zij de renovatie van de woning begeleiden;
- de arbeidskosten van de in opdracht van de opdrachtgever op maat gemaakte goederen, die een onderdeel gaan vormen van de woningen. Dit geldt zowel voor de op locatie vervaardigde goederen als de in eigen bedrijf vervaardigde goederen. Denk hierbij aan inbouwkasten, deuren, kozijnen en dakkapellen;

- de arbeidskosten in verband met het aanbrengen van goederen in of aan een woning die van rechtswege in eigendom overgaan op de eigenaar van de woning. Denk hierbij aan het plaatsen van een bad of een keuken;
- de arbeidskosten van werkzaamheden in/aan garages, schuren, serres, aan- en uitbouwen vallen onder het 6 procent btw-tarief, mits gelegen op hetzelfde perceel als de woning;
- de arbeidskosten van hoveniers voor het aanleggen en onderhouden van tuinen.



Het 6 procent btw-tarief is niet van toepassing op de gebruikte materialen, maar uitsluitend op de arbeidskosten van de werkzaamheden.

OPLEVERING VOOR 1 MAART 2014

Het gaat hier om een tijdelijke maatregel die geldt tot 1 maart 2014. Om het 6 procent btw-tarief te mogen toepassen, moeten de werkzaamheden voor 1 maart 2014 zijn afgerond. De dienst is afgerond, als de oplevering heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat het afgesproken werk voltooid is en de opdrachtgever het werk heeft aanvaard. De aanvaarding kan ook blijken uit het feit dat de opdrachtgever het werk heeft betaald.

Als de werkzaamheden worden afgerond na 1 maart 2014, geldt het 6 procent-tarief niet; ook niet voor dat deel van de werkzaamheden dat al vóór 1 maart 2014 is verricht.



Voor werkzaamheden die gestart zijn voor 1 maart 2013 en worden afgerond vóór 1 maart 2014, mag het 6 procent-tarief worden toegepast op alle arbeidskosten. Dus ook op de werkzaamheden die al voor 1 maart 2013 zijn verricht.

Bij onderhouds- en serviceabonnementen wordt eenmaal per vastgestelde periode, bijvoorbeeld één keer per jaar, onderhoudswerkzaamheden aan de installatie verricht. Het moment waarop de vergoeding wordt betaald, kan variëren van een eenmalige

vooruitbetaling, betaling in termijnen of zodra de onderhoudswerkzaamheden zijn verricht. De onderhoudsdienst is de hoofdprestatie (wat onder andere tot uitdrukking komt in de prijs van het abonnement). Het moment waarop de onderhoudsdienst is afgerond, is daarom bepalend voor het antwoord op de vraag of het 6 procent-tarief van toepassing is. Hierbij is het niet van belang op welke wijze de vergoeding (vooraf, in termijnen of na afloop) wordt betaald.

ONDERAANNEMING

Wanneer een onderaannemer diensten verricht aan de hoofdaannemer, zal meestal de verleggingsregeling worden toegepast. In dat geval vindt geen facturering met BTW plaats. Op de factuur wordt geen BTW-tarief vermeld, maar BTW verlegd. De hoofdaannemer moet de BTW afdragen tegen het juiste tarief en mag op dezelfde aangifte de BTW terugvragen.

De onderaannemers moeten wel een splitsing aanbrengen tussen arbeid en materiaal (ervan uitgaande dat de prestatie van de onderaannemer is afgerond tussen 1 maart 2013 en 1 maart 2014). Op de factuur moet de onderaannemer vermelden dat bijvoorbeeld 45 procent van het factuurbedrag aangemerkt kan worden als arbeid. De hoofdaannemer is verantwoordelijk voor een juiste tariefstoepassing op de factuur aan de opdrachtgever.

Let op. Als een onderaannemer zijn prestatie afrondt vóór 1 maart 2013, maar die prestatie maakt deel uit van een groter project (volledige renovatie) dat pas na 1 maart 2013 wordt afgerond, dan moet de onderaannemer aan de hoofdaannemer doorgeven welk deel arbeid en welk deel materiaal is. De onderaannemer zal de verleggingsregeling toepassen. Op de dienst van de onderaannemer aan de hoofdaannemer is het 6 procent BTW-tarief van toepassing. De hoofdaannemer zal de dienst aangeven tegen 6 procent BTW. Als de hoofdaannemer de totale dienst na 1 maart 2013 afrondt, geldt het lage tarief. Wanneer in deze situatie de onderaannemer zelf factureert aan de uiteindelijke opdrachtgever, dan geldt het 21 procent BTW-tarief als de onderaannemer de dienst voor 1 maart 2013 heeft voltooid.

ARBEID EN MATERIALEN

Omdat het lage tarief alleen van toepassing is op het arbeidscomponent, moet men onderscheid maken tussen arbeid en materialen. Dit kan in sommige gevallen lastig zijn. Er is een:

- marktwaardemethode;
- kostprijsmethode;
- forfaitaire verdeling.

Overheadkosten mogen pro rata worden verdeeld over arbeid- en materiaalkosten. Om praktische redenen kunnen voor de toepassing van de post renovatie of herstel de algemene kosten als overhead worden aangemerkt, met uitzondering van de winstopslag. Onder algemene kosten vallen: arbeidskosten (zoals salariskosten van algemene leiding, secretariaat en stafdiensten), afschrijven en huur (van gebouwen en inventaris) en overige algemene bedrijfskosten (zoals energiekosten en ICT-kosten).

De uitvoerder van de werkzaamheden moet arbeid, materiaal en overhead op de factuur uitsplitsten, maar is niet verplicht het mandagenregister aan de opdrachtgever te sturen.

Wanneer bij het opstellen van de begroting een (voorlopige) verdeling is gemaakt tussen arbeid en materiaal, kan deze verdeling bij de tussentijdse facturen worden aangehouden. Bij de eindafrekening kan de uitvoerder eventueel een verrekening maken naar de werkelijke verdeling tussen arbeid en materiaal.



Bij aangenomen werk worden de extra uren niet in rekening gebracht en niet gefactureerd (dus ook geen BTW over deze extra uren).

Marktwaardemethode

Als de uitvoerder één vergoeding berekent voor het geheel, dan dient hij voor de splitsing tussen arbeid en materialen aan te sluiten bij de marktwaardemethode.

Kostprijsmethode

Als soortgelijke prestaties in de praktijk ontbreken, dan wordt gesplitst op basis van de kostprijs. Overheadkosten worden evenredig over arbeid en materiaal verdeeld.

EEN VOORBEELD

Arbeidsuren	€ 10.000
Materialen	€ 2.500
Overhead totaal	€ 1.500

Aanneemsom exclusief BTW	€ 14.000
<i>Toerekening overheadkosten</i>	
Overheadkosten arbeidsuren	(€ 10.000 / € 12.500)
	x € 1.500 = € 1.200
Overheadkosten materialen	(€ 2.500 / € 12.500)
	x € 1.500 = € 300
Berekening BTW	
Arbeidskosten	(€10.000 + € 1.200) x 6 procent = € 672
Materialen	(€ 2.500 + € 300) x 21 procent = € 588

	€ 1.260
Aanneemsom inclusief BTW (€ 14.000 + € 1.260)	= € 15.260

Forfaitaire verdeling

In 2010 is met de branche een forfaitaire verdeling afgesproken, die ook nu weer gehanteerd kan worden bij het offereën van renovatie- of herstelwerkzaamheden aan bestaande woningen. Deze verdeling kan ook worden gehanteerd als in de offerte geen verdeling tussen arbeid en materialen is gemaakt en bij de facturering voor het geheel van de renovatiewerkzaamheid één prijs wordt berekend.

De forfaitaire verdeling voor de verschillende werkzaamheden is gebaseerd op generieke marktwaarden van de arbeidscomponenten bij renovatie en herstel van woningen (prijspeil 1 maart 2013). De forfaitaire regeling is te vinden op de website van de Belastingdienst: www.rijksoverheid.nl in het besluit BLKB2013 305, Omzetbelasting, Verlaagd BTW-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen.

Let op. Er is geen forfaitaire afspraak gemaakt over een percentage arbeid/materiaal bij (totaal)renovaties of andere activiteiten en prestaties dan hiervoor bedoeld. Bij deze kan de aanbieder van de renovatie zelf het percentage arbeid vaststellen. Het is belangrijk dat de inschatting van de arbeid bij het verstrekken van de opdracht is vastgelegd. Dit betreft opdrachten met een vaste overeengekomen aanneemsom.