

**Het optrekken van een gebouw door een
aannemer voor privé-gebruik, bestemd voor
verkoop en/of verhuur – bespreking in PB en
BTW.**

1. BTW

De BEROEPSOPRICHTER is de persoon die geregeld onder bezwarende titel nieuwe gebouwen vervreemdt die hij heeft verkregen of laten oprichten of die hij met voldoening van B.T.W. heeft verkregen.

De beroepsmatige aannemer is van rechtswege belastingplichtige. Alle verplichtingen en rechten die gelden voor gewone belastingplichtigen zijn toepasselijk op de 'beroepsmatige aannemer'.

In de zin van artikel 12, § 2 van het B.T.W.-Wetboek wordt een 'beroepsoprichter' niet gelijkgesteld met een BEROEPSMATIGE AANNEMER, wiens economische activiteit bestaat uit het bouwen of verbouwen van onroerende goederen ter uitvoering van een aannemingscontract.

1.1. Gevolgen van het statuut van beroepsmatige aannemer.

1.1.1. Het recht op aftrek

Het algemeen principe inzake de aftrek van de voorbelasting is vastgelegd in artikel 45 § 1 van het W.B.T.W.. Een belastingplichtige die mag de BTW geheven van de aan hem geleverde goederen en verleende diensten in aftrek brengen in de mate dat hij ze gebruikt voor het verrichten van handelingen bedoeld in die bepaling.

Eenieder die geregeld B.T.W.-technisch nieuwe gebouwen verkoopt, verricht leveringen die aan de belasting zijn onderworpen en die recht op aftrek verlenen van de B.T.W. geheven van goederen en diensten die werden gebruikt voor het verrichten van die handelingen.

De B.T.W. geheven van de uitgaven die uitsluitend betrekking hebben op gronden zijn in geen geval aftrekbaar.

Bijvoorbeeld de kosten voor opmeting en afpaling met betrekking tot de aankoop van de grond.

Artikel 2 van het W.B.T.W. is wellicht het meest fundamentele artikel van deze wetgeving.

Het bepaalt dat de leveringen van goederen en de diensten die door een als zodanig handelende belastingplichtige onder bezwarende titel worden verricht, aan de belasting zijn onderworpen wanneer ze in België plaatsvinden.

Wanneer men zich toespitst op het bezwarende aspect van dit artikel zou men geneigd kunnen zijn daaruit te concluderen dat de verrichtingen *om niet* worden uitgevoerd om aan de B.T.W. te ontsnappen.

Dit zou een miskennis betekenen van andere bepalingen van het W.B.T.W., met name de artikelen 12 en 19.

1.1.2. Artikel 19 W.B.T.W. – gelijkstelling met een dienst

Artikel 19 stelt verrichtingen die om niet worden uitgevoerd gelijk met een dienst die onder bezwarende titel is verricht, waardoor de daarin bedoelde verrichtingen krachtens artikel 2 van het W.B.T.W. onderworpen worden aan de B.T.W..

Artikel 19, § 2, 2° W.B.T.W. stelt de uitvoering door een belastingplichtige van een werk in onroerende staat voor zijn privé-doeleinden of voor die van zijn personeel en, meer in het algemeen, om niet of voor doeleinden die vreemd zijn aan zijn economische activiteit gelijk met een dienst verricht onder bezwarende titel.

Maatstaf van heffing :

Artikel 33, 2° van W.B.T.W. neemt als maatstaf van heffing voor werk in onroerende staat dat door de belastingplichtige is verricht de door hem gedane uitgaven.

De gedane uitgaven stemmen overeen met de kosten die rechtstreeks verband houden met het uitgevoerde werk in onroerende staat.

Voor deze verrichtingen is bijgevolg geen enkele B.T.W. verschuldigd op het werk dat door de belastingplichtige zelf (natuurlijk persoon) wordt verricht.

Het werk dat verricht wordt door de personeelsleden van de belastingplichtige vormt daarentegen altijd een gedane uitgave naar rata van de kostprijs voor de werkgever.

Deze kosten zijn dus inbegrepen in de maatstaf van heffing.

De materialen die de belastingplichtige eventueel aan zijn voorraad zou onttrekken en die worden gebruikt bij de uitvoering van dit werk in onroerende staat, vormen eveneens gedane uitgaven naar rata van de aankoopprijs ervan, exclusief B.T.W..

Formaliteiten:

Bij de uitvoering van zo een activiteit dient telkens een intern stuk te worden opgemaakt met dezelfde vermeldingen zoals op een verkoopfactuur.

De maatstaf van heffing en de verschuldigde B.T.W. worden dan mee opgenomen in respectievelijk vak 03 en vak 54 van de B.T.W.-aangifte.

Werk in onroerende staat = Het bouwen, verbouwen, afwerken, inrichten, herstellen van een onroerend goed uit zijn aard.

De B.T.W. is hier enkel verschuldigd als hij werken in onroerende staat in het kader **zijn** economische activiteit verricht. Namelijk, waarvoor hij de hoedanigheid van belastingplichtige heeft.

Echter, wanneer de belastingplichtige een werk in onroerende staat doet samen met personeelsleden wordt dit werk altijd aanzien als een dienst volgens artikel 19 § 2, 2° en is de BTW dus altijd verschuldigd.

De *maatstaf van heffing* is hier ook de werkelijk gedane uitgaven maar inclusief de betaalde lonen aan het personeel.

Toepassing:

Een aannemer belastingplichtige bouwt een privé woning;

Materialen :	ruwbouw	€ 120.000,00
	Sanitair	€ 18.000,00
	Elektriciteit	€ 5.000,00
	Totaal	€ 143.000,00
	Lonen personeel	€ 25.000,00

1) Hij doet dit werk alleen:

Maatstaf van heffing = € 143.000,00 – Vak 03 B.T.W.-aangifte

Verschuldigde B.T.W. = € 143.000,00 x 21% = € 30.030,00 – Vak 54 B.T.W.-aangifte.

2) Hij doet dit werk samen met een aantal personeelsleden:

Maatstaf van heffing = € 167.000,00 – Vak 03 B.T.W.-aangifte

Verschuldigde B.T.W. = € 167.000,00 x 21% = € 35.070,00 – Vak 54 B.T.W.-aangifte.

Aannemer trekt gebouw op voor privé-gebruik

Werken uitgevoerd bij optrekken gebouw – Art. 19 W.B.T.W.

	<i>Zonder personeel</i>	<i>Met personeel</i>
<i>Formaliteit</i>	Intern stuk opmaken met dezelfde vermeldingen als verkoopfactuur	Intern stuk opmaken met dezelfde vermeldingen als verkoopfactuur
<i>Maatstaf van Heffing</i>	Gedane uitgaven	Gedane uitgaven + lonen van het personeel
<i>B. T. W. -aangifte</i>	Vak 03 : Maatstaf van Heffing Vak 54 : BTW	Vak 03 : Maatstaf van Heffing Vak 54 : BTW

1.1.3. Leveringen aan zichzelf – Artikel 12 W.B.T.W

Hier is de beroepsoprichter gehouden ingevolge het artikel 12, § 1, 1^o lid, 2^o, 3^o, 5^o en § 2 van het W.B.T.W. een belastbare levering aan zichzelf te verrichten. De in artikel 12 van het W.B.T.W. bedoelde onttrekkingen hebben tot doel te vermijden dat goederen, zij het roerend of onroerend, in het eindverbruik zouden terechtkomen zonder dat de goederen effectief een B.T.W.-last dragen.

De onttrekkingen met betrekking tot de gebouwen hebben ook tot doel om concurrentieverstorings in hoofde van de beroepsmatige aannemers te vermijden. In de mate dat de beroepsmatige aannemer een gebouw dat hij heeft opgericht, laten oprichten of met voldoening van de B.T.W. heeft verkregen, van zijn oorspronkelijke veronderstelde bestemming afwendt, dus niet bestemd voor de vervreemding met voldoening van de B.T.W. binnen de door het W.B.T.W. gestelde termijn, moet er voor worden gezorgd dat het bedoelde gebouw een B.T.W.-last draagt.

Indien dit niet het geval zou zijn, zal de beroepsmatige aannemer die bijvoorbeeld, het bedoelde gebouw verhuurt of verkoopt na het verstrijken van de nieuwtermijn met voldoening van de registratierechten, zich in een betere concurrentiele positie bevinden dan bouwpromotoren die de voorbelasting niet in aftrek hebben kunnen brengen.

Het artikel 12, § 1, 2° van het W.B.T.W. beoogt de situatie waarin een belastingplichtige een goed aan zijn bedrijf onttrekt om het om niet te verstrekken, wanneer voor dat goed of een bestanddeel ervan een volledig of gedeeltelijk recht op aftrek is ontstaan. Vermits genoemde bepaling geen onderscheid maakt tussen roerende en onroerende goederen is een beroepsmatige aannemer de B.T.W. verschuldigd ten aanzien van het gebouw of het zakelijk recht met betrekking tot een gebouw dat hij schenkt. Het is uiteraard wel noodzakelijk dat het om een nieuw gebouw gaat.

Artikel 12 van het W.B.T.W. stelt verrichtingen die om niet worden uitgevoerd gelijk met een levering van goederen onder bezwarende titel.

De beroepsmatige aannemer kan gehouden zijn om in bijzondere gevallen, eigen aan zijn hoedanigheid, een onttrekking of een levering aan zichzelf te doen.

Worden in hoofdzaak bedoeld, in hoofde van een belastingplichtige en voor zover het goed of de bestanddelen waaruit het is samengesteld, recht op volledig of gedeeltelijke aftrek van de B.T.W. hebben doen ontstaan :

- de onttrekking van een roerend goed voor privé-doeleinden of voor doeleinden die vreemd zijn aan de onderneming

- de onttrekking van een goed om het om niet te verstrekken
- de ingebruikneming van een goed als bedrijfsmiddel
- het onder zich hebben van een goed ingeval de uitoefening van de economische activiteit wordt beëindigd.

Indien hij een gebouw dat hij heeft opgericht of laten oprichten of met voldoening van de belasting heeft verkregen, vóór 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname niet onder bezwarende titel heeft vervreemd, wordt de beroepsmatige aannemer geacht dit gebouw voor zijn eigen behoeften aan zijn bedrijf te onttrekken, wanneer dit gebouw nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van de ingebruikneming bedoeld in artikel 12, § 1, 3° van het W.B.T.W.. (artikel 12 § 2 W.B.T.W.).

De maatstaf van heffing voor de onttrekkingen is de aankoopprijs van de gebouwen of van soortgelijke gebouwen. Indien er geen aankoopprijs is, is de kostprijs de maatstaf van heffing. De onttrekking dient te gebeuren tegen het B.T.W.-tarief van toepassing op het ogenblik van de onttrekking.

Formaliteiten:

Bij de uitvoering van zo een activiteit dient telkens een intern stuk te worden opgemaakt met dezelfde vermeldingen zoals op een verkoopfactuur.

De maatstaf van heffing en de verschuldigde B.T.W. worden dan mee opgenomen in respectievelijk vak 03 en vak 54 van de B.T.W.-aangifte.

Aannemer trekt gebouw op voor privé-gebruik

Onttrekking van het onroerend goed voor privé-doeleinden – Art 12 W.B.T.W.

<i>Formaliteit</i>	Intern stuk opmaken met dezelfde vermeldingen als verkoopfactuur
<i>Maatstaf van Heffing</i>	Aankoopprijs van het gebouw of de kostprijs hiervan
<i>B.T.W.-aangifte</i>	Vak 03 : Maatstaf van Heffing Vak 54 : B.T.W.

1.2. Vervreemding van onroerende goederen.

De levering van een uit zijn aard onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van B.T.W. en onderworpen aan het evenredig registratierecht.

De levering van een gebouw en de vestiging, de overdracht of de wederoverdracht van andere zakelijke rechten dan het eigendomsrecht op een gebouw kunnen echter wel aan Belgische B.T.W. worden onderworpen indien vijf voorwaarden cumulatief worden vervuld :

- het moet gaan om een nieuw gebouw
- de vervreemder moet aan een aantal voorwaarden beantwoorden
 - o ofwel is hij een beroepsmatige aannemer
 - o ofwel is hij voor de vervreemding een toevallige belastingplichtige
- het contract moet aan bepaalde voorwaarden voldoen
- de levering moet voor een bepaald tijdstip gebeuren
- de levering moet plaatsvinden in België

Opmerking:

De vervreemding van grond evenals de vestiging, overdracht en de wederoverdracht van een ander zakelijk recht dan het eigendomsrecht op grond is vrijgesteld van B.T.W.. Het blijft onderworpen aan het registratierecht.

1.2.1. Het B.T.W.-stelsel is enkel van toepassing op de overdracht van nieuwe gebouwen.

Een gebouw is nieuw voor de toepassing van het W.B.T.W. tot op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname.

Om de vervreemding van het gebouw aan de B.T.W. te kunnen onderwerpen, moet de levering vóór het verstrijken van deze termijn plaatsvinden.

De vervreemding van een nieuw gebouw is een belastbare handeling. Dit houdt in dat een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die door ondubbelzinnige daden de wil uitdrukt een economische activiteit van beroepsmatige aannemer te willen uitoefenen, daardoor van rechtswege belastingplichtige wordt. Het belangrijkste gevolg hiervan is dat er een onmiddellijk recht op aftrek van voorbelasting ontstaat en in principe kan worden uitgeoefend.

Een ander belangrijk gevolg is dat voor de belastingplichtige van rechtswege ook het wettelijke vermoeden zoals geformuleerd in artikel 64 § 1 van W.B.T.W. speelt.

Op grond van dit artikel worden alle met het oog op de verkoop verkregen of geproduceerde gebouwen, behoudens tegenbewijs, geacht te zijn geleverd onder voorwaarden die de B.T.W. opeisbaar maken.

In hoofde van de beroepsmatige aannemer bestaat het tegenbewijs tegen het vermoeden bepaald in artikel 64 § 1 van het W.B.T.W. er dan ook in dat hij moet aantonen dat de door of voor hem opgerichte of met toepassing van B.T.W. verkregen gebouwen hetzij nog in voorraad zijn hetzij een bestemming hebben gekregen die de B.T.W. om een of andere reden niet opeisbaar heeft gemaakt.

In dit verband wijst de B.T.W.-Administratie erop dat de vervreemding van een nieuw gebouw of de vestiging, overdracht of de wederoverdracht van een zakelijk recht op een nieuw gebouw door de beroepsmatige aannemer met toepassing van het registratierecht niet geldt als tegenbewijs tegen het door artikel 64 § 1 van het W.B.T.W. ingestelde vermoeden. Zelfs indien de handeling aan het registratierecht werd onderworpen, blijft de B.T.W. opeisbaar.

1.2.2. Hoedanigheid

Voor de definitie van de beroepsmatige aannemer verwijs ik naar pagina 1.

Een aannemer die een gebouw opricht om dit te verkopen, kan de B.T.W. onmiddellijk in aftrek brengen.

Een TOEVALLIGE BELASTINGPLICHTIGE is een persoon die een gebouw heeft opgericht of laten oprichten, buiten de uitoefening van een geregelde

werkzaamheid. Hij heeft de keuze dit gebouw over te dragen met toepassing van het registratierecht of met toepassing van B.T.W..

Indien hij opteert voor de toepassing van B.T.W. dient hij zijn keuze vooraf duidelijk te maken aan de Administratie van de B.T.W..

Als hij hiervoor kiest, zal hij de B.T.W. die hij zelf betaald heeft bij het oprichten van het gebouw, kunnen aftrekken van de B.T.W. die hij ontvangt van de koper. Het saldo stort hij dan door aan de B.T.W.-ontvanger.

1.2.3. Aard van het contract

De levering van het gebouw dient te gebeuren ingevolge een contract onder bezwarende titel tot overdracht of overgang van de macht als eigenaar over een goed te beschikken.

Toepassingsvoorbeelden:

- Verkoop : kan zowel betrekking hebben op de volle eigendom als op de naakte eigendom van het nieuwe gebouw
- Verkoop onder ontbindende voorwaarde : De B.T.W. wordt opeisbaar zonder dat de vervulling van de voorwaarde moet worden afgewacht
- Verkoop onder opschortende voorwaarde : De B.T.W. is slechts opeisbaar na vervulling van de voorwaarde. Indien de voorwaarde wordt vervuld na het verstrijken van de nieuwtermijn, dan zal de verkoop niet onder het B.T.W.-stelsel kunnen gebeuren. Immers, zolang de gebeurtenis zich niet heeft voorgedaan, heeft het contract geen uitwerking.
- Ruil : Er zijn twee wederzijdse contracten. De B.T.W. kan voor elk van deze overdrachten opeisbaar zijn.

1.2.4. Tijdstip van levering en opeisbaarheid van B.T.W.

De levering moet gebeuren voor, tijdens of na de oprichting van het gebouw. De levering moet in ieder geval plaatsvinden uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname.

Wanneer een overeenkomst tot vervreemding van een nieuw gebouw afgesloten wordt voor het verstrijken van de 'nieuwtermijn', maar de levering (overdracht van de juridische beschikkingsbevoegdheid) pas na die termijn gebeurt en er zich bij het verstrijken van die termijn nog geen oorzaken hebben voorgedaan die de B.T.W. opeisbaar maken, wordt de B.T.W. in ieder geval verschuldigd op 31 december, zijnde de laatste dag van de 'nieuwtermijn' tegen het tarief dat op die dag van kracht is.

De tijdigheid van de levering moet worden aangetoond.

De datum van het contract kan alleen worden aangetoond door bewijsmiddelen die tegen derden kunnen worden ingeroepen. De overeenkomst moet dus bestaan uit een authentieke akte of kan bestaan uit een onderhandse akte die vaste datum heeft gekregen door opname ervan in een authentieke akte, door registratie van de akte of door overlijden van één van de partijen.

De B.T.W. wordt opeisbaar door en op het tijdstip van de levering, alsmede door de volgende feiten indien ze zich voor de levering voordoen :

- de facturering van de prijs of van een voorschot
- de incassering van de prijs of van een voorschot vooraleer ze gefactureerd zijn
- omwille van een contractuele vervaldatum voor de betaling van de prijs of een voorschot welke op die datum nog niet werd gefactureerd of geïncasseerd.

1.2.5. De plaats van de levering

Als plaats van de levering met betrekking tot nieuwe gebouwen wordt aangemerkt, de plaats waar het goed ter beschikking gesteld wordt van de verkrijger of overnemer.

Bijgevolg kan de levering slechts onderworpen aan de Belgische B.T.W. wanneer de levering in België plaatsvindt. Het gebouw moet dus in België gelegen zijn.

1.2.6. Maatstaf van heffing

Wanneer de tegenprestatie uitsluitend uit een geldsom bestaat, is de maatstaf van heffing van de B.T.W. over de levering van een gebouw in principe gelijk aan de prijs, rekening houdend met de bijkomende lasten of verminderingen. De maatstaf van heffing is dus de tegenprestatie die men ontvangt of zal ontvangen. Wanneer een belastingplichtige voor een niet-gesplitste prijs een gebouw met voldoening van de B.T.W. vervreemdt samen met de grond waarop het is opgericht, wordt de B.T.W. berekend over de bedongen prijs en de eventuele lasten, onder aftrek van de verkoopwaarde van de grond. De verkoopwaarde van de grond dient geraamd te worden op het tijdstip van de vervreemding, maar er moet wel rekening worden gehouden met de staat van de grond vóór aanvang van het werk. Op de verkoop van de grond zal het evenredig registratierecht worden toegepast.

Als de tegenprestatie niet uitsluitend uit een geldsom bestaat, is de maatstaf van heffing gelijk aan de normale waarde van die tegenprestatie. Onder het begrip 'normale waarde' dient te worden begrepen 'de prijs die hier te lande, op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is, in dezelfde handelsfase voor ieder van de prestaties kan worden verkregen onder vrije mededinging tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen'.

1.2.7. B.T.W.-tarief

In principe bedraagt het toepasselijk B.T.W.-tarief op de levering van nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 1996 21% (art. 1 3° K.B. nr 20).

Verlaagd B.T.W.-tarief van 6%

Dit tarief is van toepassing op de leveringen van gebouwen die niet zijn vrijgesteld door artikel 44 § 3, 1° van het W.B.T.W., wanneer die gebouwen:

- specifiek zijn aangepast om door een gehandicapte als privé-woning te worden gebruikt
- worden geleverd en gefactureerd aan een gewestelijke huisvestingsmaatschappij, een door haar erkende maatschappij voor sociale huisvesting, een provincie, een intercommunale, een gemeente, een intercommunaal O.C.M.W. of een O.C.M.W..
- en bestemd zijn om te worden verhuurd door deze instellingen of maatschappijen aan gehandicapten die een tegemoetkoming genieten van een fonds inzake integratie van gehandicapten ingesteld door één van de drie Gemeenschappen in België

Verlaagd B.T.W.-tarief van 12%

Vanaf 1 juli 1998 is op de leveringen van gebouwen aan onder meer gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en O.C.M.W.'s, bestemd om als sociale woning te worden verhuurd of verkocht, of bestemd om als woningcomplex te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen en thuislozen en personen in moeilijkheden het verlaagde B.T.W.-tarief van 12% van toepassing.

1.3. Onroerende verhuur

Onroerende verhuur is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een uit zijn aard onroerend goed te doen hebben gedurende een zekere tijd en tegen een vergoeding die laatstgenoemde zich verbindt te betalen. Het essentiële voorwerp van de overeenkomst is het aan de huurder verschaffen van het gebruik en het genot van de in huur gegeven zaak. Het gebruik en het genot dienen betrekking te hebben op een uit zijn aard onroerend goed.

De verhuur die uit hun aard onroerende goederen tot voorwerp heeft, is opgenomen in het artikel 18, § 1, lid 2, 4° van het W.B.T.W.. In artikel 44, § 3, 2° van het W.B.T.W. wordt bepaald dat van de belasting zijn vrijgesteld de verpachting, de verhuur en de overdracht van huur van uit hun aard onroerende goederen.

Van deze vrijstelling worden een aantal diensten uitgesloten, die wel aan de B.T.W. zijn onderworpen :

- de terbeschikkingstelling van stalling voor rijtuigen
- de terbeschikkingstelling van bergruimte voor het opslaan van goederen
- het verschaffen van gemeubeld logies alsook de terbeschikkingstelling van plaats om te kamperen
- de financieringshuur van onroerende goederen
- de verhuur van safeloketten, meer in het bijzonder de verhuur van brandkasten die onroerend uit hun aard zijn.

Wanneer een aannemer een gebouw optrekt om het zelf te verhuren, dan moet op de huur die hij ontvangt, geen B.T.W. worden aangerekend, maar kan hij de B.T.W. die hij aan zichzelf heeft aangerekend, ook niet in aftrek brengen.

2. PERSONENBELASTING

Een gebouw dat door een aannemer wordt opgericht om het zelf in eigendom te houden, kan door hem zelf gebruikt worden of verhuurd worden.

2.1. Zelf gebruiken

Wanneer een aannemer een gebouw opricht voor zichzelf en dit betreft als gezinswoning, dient het kadastraal inkomen te worden aangegeven in code 1100 en code 2100 (vak III – Onroerende inkomsten) van de aangifte personenbelasting.

Een gebouw wordt opgericht met het doel te verhuren aan een derde.

- De huurder gebruikt de woning voor privé-doeleinden :

Het kadastraal inkomen dient te worden aangegeven in code 1106 en 2106, Vak III – Onroerende inkomsten. Het belastbaar bedrag bedraagt het geïndexeerd KI x 140%.

- De huurder gebruikt de woning voor beroepsmatige doeleinden :

Nu moet zowel het kadastraal inkomen als de ontvangen brutohuur worden aangegeven.

KI : code 1109 en 2109

Brutohuur : code 1110 en 2110

Het belastbaar bedrag is de nettohuur = brutohuur min het kleinste bedrag van de volgende bewerkingen :

- ° Brutohuur x 40%
- ° Niet geïndexeerd KI x 2/3 x revalorisatiecoëfficiënt

Opmerking: De nettohuur moet minstens gelijk zijn aan het geïndexeerd KI x 140%.

VOORBEELD:

KI : € 1.500,00

Brutohuur : € 6.000,00

Brutohuur x 40% = € 2.400,00

Niet geïndexeerd KI x 2/3 x 3,59 = € 3.590,00

Kleinste bedrag aftrekken van de brutohuur : € 6.000,00 - € 2.400,00 = € 3.600,00

Geïndexeerd KI x 140% = € 1.500,00 x 1,4276 x 140% = € 2.997,96

De belastbare nettohuur bedraagt hier dus € 3.600,00; de brutohuur (hier : 6.000,00 €) wordt ingevuld in code 1110 van Vak III – Onroerende inkomsten. In code 1109 vult men € 1.500,00 in.

2.2. Verkopen

Als een aannemer een gebouw heeft opgericht om het nadien te verkopen, dan wordt bij verkoop de winst aangegeven in de personenbelasting. Dit wordt aanzien als een beroepsinkomen dus dit wordt belast aan het progressief tarief.