



Monthly real estate update

What's new?

Het real estate team van Laga informeert u ook deze maand opnieuw over de laatste nieuwe ontwikkelingen in het vastgoedrecht. Onze experts in fiscaal recht, administratief recht en burgerlijk-financieel recht brengen u graag vanuit hun juridische praktijk op de hoogte van de laatste wetgeving en rechtspraak.

Administratief recht

- Op 27 november 2015 werd het uitvoeringsbesluit betreffende de omgevingsvergunning goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit besluit zal binnenkort worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en treedt één jaar na deze publicatie in werking.
- Bijkomende vergunningsplicht naar aanleiding van de wijziging van de hoofdfunctie van een constructie. De wijzigingen traden in werking op 29 november 2015. Besluit van de Vlaamse

Regering van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningplichtige functiewijzigingen zoals gewijzigd bij B.S. 19 november 2015.

- Bij een versnelde overdracht van een risicoground kan de financiële zekerheid voortaan ook worden gesteld door de overdrager zelf, of zelfs door een derde. Hiervoor dienen de verwerver en de overdragen of de derde expliciet te melden dat zij met onderlinge toestemming gebruik wensen te maken van die mogelijkheid. (Besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2015 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, BS 3 december 2015)
- Vaak stuit de invordering door aannemers, van onbetaalde facturen voor bouwwerken waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd, op het verweer dat deze betaling niet kan worden gevorderd aangezien deze betrekking heeft op wederrechtelijk uitgevoerde handelingen. Met haar arrest van 10 oktober 2014 was het Hof van Beroep te Gent van oordeel dat deze facturen toch kunnen worden ingevorderd indien voor de werken een regularisatievergunning werd bekomen. (Hof van Beroep Gent, 10 oktober 2014; TOO 2015, 373.)

Contact

- [Kathleen De hornois](#)
- [Katrien Kempe](#)
- [Steven Verbeyst](#)

BTW

- Verlaagd btw tarief voor renovatie enkel nog voor gebouwen die minstens 10 jaar oud zijn vanaf 1 januari 2016 - de minister van Financiën voorziet in een duidelijke overgangsregeling ([Verlaagd btw-tarief renovatie: Overgangsregeling tot en met 2017](#));
- De drempel voor de btw-vrijstelling van kleine ondernemingen verhoogt per 1 januari 2016 van 15.000,00 euro naar 25.000,00 euro. ([Btw – vrijstellingsregeling: Verhoging van de drempel tot 25.000 euro vanaf 1 januari 2016](#));
- Btw-administratie verduidelijkt op omstandige wijze btw-aftrek ter zake bedrijfsmiddelen (o.a. voor werknemers in de bouwsector - [Circulaire AAFisc Nr. 36/2015 \(nr. E.T.119.650\) dd. 23.11.2015](#))

Contact

- [Danny Stas](#)

- [Joaquim Heirman](#)
- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Nathalie Wittock](#)

Registratierechten – directe belastingen

- De leasingnemer die krachtens de bepalingen van de leasingovereenkomst de onroerende voorheffing van het onroerend goed moet dragen, heeft weliswaar een belang maar niet de vereiste hoedanigheid om in zijn naam een procedure tot vermindering van de onroerende voorheffing (wegens improductiviteit) te voeren. Het is de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker die de onroerende voorheffing verschuldigd is (artikel 251 WIB 1992). (Gent 24 februari 2015, TFR 2015, afl. 485, 639);
- Wanneer een verkoopcompromis is ondertekend tussen partijen, bestaan er momenteel slechts twee mogelijkheden om alsnog te ontkomen aan de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, m.n. (i) het laten nietig verklaren van de verkoop en (ii) het gerechtelijk ontbinden van de verkoop. In navolging van wat reeds het geval is voor het Waalse en Vlaamse Gewest, zal echter de mogelijkheid tot minnelijke vernietiging van een compromis worden voorzien met de aangekondigde fiscale hervorming die in 2017 wordt ingevoerd (Parl. Vr. nr. 58 van de heer Marc-Jean Ghysels van 16 juli 2015 – V&A, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2014-2015, nr. 10, p. 113).
- De Dienst Voorafgaande Beslissingen heeft zich recent uitgesproken over de toepassing van de ‘nieuwe’ algemene antimisbruikbepaling (artikel 344 §1 WIB) in het geval van het verwerven door een vennootschap van een recht van vruchtgebruik op een gebouw (bestaande uit een commercieel gelijkvloers en verschillende appartementen). Deze verrichting wordt toegestaan vermits de verwerving van een zakelijk recht de vennootschap toelaat haar maatschappelijk doel (m.n. het verhuren van onroerend goed) verder te zetten en tevens het beheer van de huur van het gehele gebouw in volledige rechtszekerheid te centraliseren (wat niet wordt gegarandeerd in het kader van een klassiek huurcontract) (Voorafgaande beslissing nr. 2015.138 van 1 september 2015);
- De Dienst Voorafgaande Beslissingen heeft zich recent tweemaal uitgesproken over de toepassing van de ‘nieuwe’ antimisbruikbepaling inzake registratierechten (artikel 18 §2 W.Reg.) in het geval van een weder-samenstelling van de volle eigendom van een onroerend goed dat aanvankelijk gesplitst werd verworven (d.m.v. de vestiging van een recht van erfpacht, enerzijds, en de overdracht van de ‘tréfonds’, anderzijds). Deze wedersamenstelling wordt toegestaan vermits de verkrijger van de volle eigendom van het onroerend goed op geen enkele wijze is verbonden met

de vennootschap-erfpachter en de vennootschap-‘tréfoncier’. Het fiscaal stelsel zal bijgevolg het volgende zijn:

- het recht van 12,50% op de overdracht van het ‘tréfonds’ (artikel 44 e.v. W. Reg.)
- het recht van 2% op de overdracht van het erfpachtrecht (artikelen 83en 84 W. Reg.)

(Voorafgaande beslissing nr. 2015.141 van 2 juni 2015 en nr. 2015.347 van 14 juli 2015).

Contact

- [Tim Wustenberghs](#)
- [Virginie De Brabandt](#)

Varia - Divers

- Hof van Beroep Antwerpen oordeelt dat vennootschappen een verhuurd gebouw degressief kunnen afschrijven tegen maximaal het dubbele van het lineair afschrijvingspercentage. De degressieve afschrijving dient toegepast te worden op het nog niet afgeschreven saldo en het bedrag van de degressieve afschrijving annuïteit mag niet meer bedragen dan 40% van de aanschaffings- of beleggingswaarde (Hof van Beroep Antwerpen 6 oktober 2015, Fisc., nr. 1181 , p. 3)
- Het Hof van Cassatie oordeelt dat het beding dat stelt dat de architect, in geval van een samenlopende fout met die van de aannemer, enkel voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schade een vergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, een inperking met zich meebrengt van zijn tienjarige aansprakelijkheid en derhalve ongeldig is. De tienjarige aansprakelijkheid raakt bovendien de openbare orde. (Cass. 5 september 2014, JLMB 2015/34, 1627).
- De vrederechter te Sint-Truiden stelt dat een handelaar die zich enkel richt tot een deelpubliek of een gespecialiseerd publiek, in casu de verkoop van paarden louter en alleen aan professionele ruiters, buiten het toepassingsgebied van de Handelshuurwet valt. (Vred. Sint-Truiden 21 april 2015, RW 2015/10, 391)
- De rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen komt tot de conclusie dat het e-mailverkeer tussen de koper en de verkoper onvoldoende was om het bewijs van de koop-verkoopovereenkomst te leveren, des te meer omdat de e-mails aan verkoperszijde werden verstuurd door één enkele bestuurder. De statuten van de verkopende vennootschap bepaalden daarentegen dat de vennootschap naar derden toe slechts verbonden was als twee bestuurders optraden of de raad van bestuur als college. (Rb. Antwerpen 7 januari 2014, T.Not. 2015/9, 604)

- Het Hof van Cassatie bevestigt dat één enkele mede-eigenaar een vordering tot betaling van achterstallige huurgelden kan instellen tegen een huurder. Bovendien is het niet vereist dat de persoon die dat vordert nog mede-eigenaar is op het ogenblik dat de vordering wordt ingesteld. De vordering moet wel betrekking hebben op huurgelden voor een periode waarin men mede-eigenaar was. (Cass. 14 februari 2014, RW 2015/13)

Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)
- [Saskia Verbeek](#)
- [Marie-Astrid Timmermans](#)

www.laga.be



Laga

Berkenlaan 8B
1831 Diegem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 100 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises and financial institutions, to government bodies.

Although Laga verifies the reliability of the information given, such information is general and Laga may not be held responsible in any way for any possible error that might occur or for any use or interpretation that could be made of this information without the assistance of Laga.

To unsubscribe from the Real Estate update and newflashes, please click [here](#).

© 2015, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.