



## 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

- Uiterst dringende noodzakelijkheid bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen: de zaak moet dermate dringend zijn dat de vernietigings-of de gewone schorsingsprocedure niet kan worden afgewacht en dat de gewone schorsing van tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te laat zou komen om de belangen van verzoekende partij veilig te stellen. (N.VERMEIRE, Uiterst dringende noodzakelijkheid voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen: timing is everything, RABG 2015/20, 1454)
- Een stakingsbevel inzake ruimtelijke ordening heeft een preventief karakter en kan niet worden aangewend tegen hypothetisch nieuwe stedenbouwkundige inbreuken zonder concrete

vaststellingen met betrekking tot de aanvang van de werken (Gent 20 februari 2015, RABG 2015/20, 1463)

### Contact

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

### BTW

- De wijziging aan het verlaagd btw-tarief, waarbij enkel de werken aan gebouwen van minstens 10 jaar oud onder 6% btw kunnen vallen, treedt in werking op 12 februari 2016. Tot dan mag de voorziene overgangsregeling nog worden toegepast. ([beslissing FOD Financiën](#))
- FOD Financiën verduidelijkt het btw-statuuat van overheden in België en bevestigt onder meer dat geen btw moet worden betaald over werken in onroerende staat die door eigen overheidspersoneel worden verricht aan gebouwen die uitsluitend worden gebruikt als overheidsgebouwen ([Circulaire AAFisc Nr. 42/2015 \(nr. E.T.125.567\) dd. 10.12.2015](#))

### Contact

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

### Registratierechten – directe belastingen

- De Vlaamse Belastingdienst (“VLABEL”) heeft zich recent moeten buigen over de vraag of het verdeelrecht van toepassing is in het geval een naamloze vennootschap haar onverdeelde delen in een onroerend goed dat ze aanvankelijk in onverdeeldheid heeft verworven met haar vennoten, overdraagt aan één van haar vennoten. VLABEL besluit dat het verkooprecht verschuldigd is. De regels inzake onttrekking van onroerend goed zijn immers van toepassing op elke verkrijging, op welke wijze ook, door één of meer vennoten van onroerende goederen die in België liggen en die voortkomen van een NV, een Comm. VA of een coöperatieve vennootschap. VLABEL sluit zich daarmee aan bij het recente (gewijzigde) standpunt van de centrale administratie dat de regels

inzake de onttrekking van onroerend goed voorrang hebben op de regels inzake het verdelrecht. Dit standpunt wordt in de praktijk evenwel bekritiseerd (Voorafgaande beslissing VLABEL nr. 15001, dd. 26.10.2015).

## Contact

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

## Varia - Divers

- Wanneer de aankoop van een onroerend goed gebeurt door een vennootschap in oprichting, dient dit uitdrukkelijk vermeld te worden in de op het hypotheekkantoor overgeschreven aankoopakte. De overname door de vennootschap van het onroerend goed heeft dan tot gevolg dat de voordien toegestane zakelijke rechten evenals op het goed gelegde beslagen komen te vervallen. . (Hof van Cassatie 8 mei 2015, *TBO* 2015, p. 265-266) Recent overzicht van reglementair kader van Air BnB in de drie gewesten verschenen in Nieuwsbrief Notariaat (A. CHABEAU, Uw woonst verhuren op AirBnB: is dat legaal in België?, Nieuwsbrief Notariaat 2015, 1.)
- Wanneer een verhuurde woning niet voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen, kan de rechter de verhuurder niet veroordelen tot uitvoering van herstellingswerken ter conformering van de verhuurde woning omdat de huurovereenkomst behept is met een absolute nietigheid (Vred. Westerlo 8 juli 2015, RW 2015-16, 798)

## Contact

- [Katrien Kempe](#)
- [Saskia Verbeek](#)
- [Marie-Astrid Timmermans](#)

[www.laga.be](http://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 140 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, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), 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.

© 2016, 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.

[Unsubscribe](#)