



Monthly real estate update

What's new?

24 June 2015

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

- Vlaams Bodemdecreet: onderscheid in lijst van risico-inrichtingen naargelang exploitatie werd aangevat voor 1 juni 2015 of na 31 mei 2015 ingevolge de implementatie van de CLP Verordening EG 1272/2008 (<http://www.ovam.be/wijziging-vlarebo-indelingslijst>).
- Op 5 juni 2015 nam de Vlaamse Regering een besluit aan met betrekking tot de handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact waarvoor in afwijking van stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften een vergunning kan worden verleend. Het besluit vervangt gedeeltelijk artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 dat door de Raad van State gedeeltelijk werd vernietigd. Volgens de nieuwe regeling moet de ruimtelijk beperkte impact voor specifieke handelingen bijkomend worden gemotiveerd. Het besluit wordt aan de Raad van State ter advies voorgelegd.
- Diverse wijzigingen aan Brusselse ordonnantie op de toeristische logies: o.a. de attestering van de brandveiligheid wordt gewijzigd. De wijzigingen treden in werking op 20 juni 2015 (Ordonnantie van 28 mei 2015 tot wijziging van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, BS 10 juni 2015).

Contact

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

BTW

- De doorrekening van nutsvoorzieningen, afvalophaling, schoonmaak, ... door de verhuurder aan zijn huurders, volgen hun eigen btw-behandeling (tarief, vrijstelling, ...) behalve wanneer de contracten, factureringwijze, prijszetting, ... aangeven dat de huurder één globale dienst wou afnemen van de verhuurder (HvJ C-42/14, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Warszawie).
- De vereniging van mede-eigenaars van een residentie voor bejaarden die naast het beheer van het gebouw toeziet op het beheer van de keuken, het organiseren van activiteiten voor bejaarden, het leveren van maaltijden, het schoonmaken van de woningen, ... moet volgens de rechtbank eerste aanleg Namen btw aanrekenen over de sommen die ze van de bejaarden vraagt (Rb. Namen 12 februari 2015, rolnr. 13/1466/A).
- De renovatie of omvorming van een gebouw is onderworpen aan 6%, zelfs wanneer het oorspronkelijke gebouw niet werd gebruikt als een woning (Cass. 27 maart 2015, F.13.0009.N, Agrimas nv).
- Een site met een woonzorgcentrum, een dagverzorgingscentrum en een centrum voor kortverblijf wordt uitgebreid met assistentiewoningen ('uitbreidingsnieuwbouw'). De uitbreidingswerken kunnen onder het 6%-tarief vallen omdat de assistentiewoningen een coherent en complementair geheel vormt met het bestaande centrum. Sommige gedeelten werden echter niet beschouwd als onderdeel van de verblijfsinrichting waardoor het normaal btw-tarief in die mate verschuldigd was (Voorafgaandelijke beslissing nr. 2015.042 dd. 10.03.2015).
- De verhuur van opslagruimten is steeds aan btw onderworpen; in de ruimte mag ook een kantoor aanwezig zijn maar deze ruimte moet beperkt zijn. De fiscale administratie introduceerde de zogenaamde "10%-drempel", m.n. dat het kantoor niet meer dan 10% mag bedragen van het gebouw. In een voorafgaandelijke beslissing werd verduidelijkt dat de verhouding ook mag worden berekend op basis van volume (m³) in plaats van oppervlakte (m²) (Voorafgaandelijke beslissing nr. 2015.035 dd. 3 maart 2015).

Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)

Registratierechten – directe belastingen

- De Vlaamse regering voorziet in het ontwerp van Programmadecreet in een verlaging van de progressieve tarieven voor de schenking van onroerende goederen alsook in een vermindering van het aantal tariefschalen (twee tariefschalen: 3%-27% in rechte lijn en tussen partners; 10%-40% tussen alle andere personen). Daarnaast wordt er in een bijkomende verlaging voorzien voor de begiftigde die energiebesparende werken aan het geschonken goed zal uitvoeren (zoals de plaatsing van dak-, zoldervloer- of spouwmuurisolatie) en de begiftigde die het geschonken onroerend goed zou verhuren voor een periode van minimum 9 jaar (Ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015, <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/976276>).

Contact

- [Tim Wustenberghs](#)
- [Hendrik Putman](#)
- [Astrid Peeters](#)

Varia - Divers

- Het Hof van Cassatie oordeelt dat de loutere verhuring van parkeerplaatsen, zonder levering van diensten of met levering van ondergeschikte diensten zoals parkeerwacht of schoonmaakdienst, niet volstaat voor de toepassing van de Handelshuurwet. (Cass. 28 november 2014, *TBO* 2015, 91).
- Het Hof van Beroep te Brussel besluit dat bij een verkoop op plan de vennootschap-grondeigenaar gehouden kan worden tot betaling van schadevergoedingen ten gevolge van het faillissement van de aannemersvennootschap. Het Hof baseert zich hiervoor op de aanduiding van de grondeigenaar als verkoper in de koopovereenkomst, bouwpromotie als activiteit binnen het maatschappelijk doel van de vennootschap-grondeigenaar en tot slot bepaalde feitelijke omstandigheden waaruit blijkt dat de grondeigenaar handelingen heeft gesteld die typerend zijn voor bouwpromotie. (Brussel 8 april 2014, *TBO* 2015, 50).

- Het Hof van Beroep te Bergen oordeelt dat de koper van een onroerend goed bij een openbare verkoop zich kan beroepen op verschoonbare dwaling bij de vordering tot nietigverklaring van de verkoop indien hij op het moment van het uitbrengen van zijn bod niet op de hoogte was van de bodemvervuiling. De dwaling en het verschoonbaar karakter ervan kan volgens het Hof voortvloeien uit de onwetendheid van de notaris of de curator belast met de openbare verkoop (Bergen 3 juni 2014 *Rev.not.b.* 2015, 343).

Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)
- [Katrien Kempe](#)
- [Dagmar Waegeman](#)

[Home](#) | [Legal](#) | [Privacy](#)

Laga,
Berkenlaan 8A
1831 Diegem, Belgium

© 2015 Laga.

The Laga law firm is a civil company under the form of a cooperative limited liability company.
Registered office at Berkenlaan 8a, 1831 Diegem, BE 0471.858.874, RPR/RPM Brussels, ING 310-1381442-54.

The content and lay out of this newsletter are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant 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.

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 newsflashes, please click [here](#).