



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

- De Vlaamse Regering wijzigde op 23 oktober 2015 diverse bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO). Zo werd(en) onder meer:
 - de uitvoeringsbepalingen omtrent het risicobeheer alsook de melding van de overdracht of onteigening van risicogronden opgeheven;

- de gemeentelijke inventaris van de risicogronden verfijnd;
 - de criteria en de procedure voor de verdeelsleutel bij vermengde bodemverontreiniging vastgelegd;
 - verbeteringen aangebracht aan de regeling betreffende de overdracht van de vrijstelling van de saneringsplicht en van de verplichting om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren.
- In navolging van het arrest van de Raad van State van 13 januari 2015, keurde de Vlaamse Regering op 9 oktober 2015 een wijzigingsbesluit goed dat de afwijkingsmogelijkheid bevestigt voor handelingen van algemeen belang ([Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#)).
 - Raad Van State kent voor het eerst een schadevergoeding toe naar aanleiding van de inwilliging van een schorsingberoep op grond van artikel 11bis van de gecoördineerde wetten op de Raad van State (Arrest nr. 232.416 van 2 2 oktober 2015).
 - Het Hof van Cassatie verduidelijkt dat onder het begrip “aanmerkelijke reliëfwijziging” die een stedenbouwkundige vergunningsplicht met zich meebrengt, niet een aanmerkelijke volumewijziging moet verstaan worden, maar eerder functiewijzigingen zoals het ontstaan van gevolgen op het ecosysteem bij de aanleg van een weg, waarbij er nochtans geen aanzienlijk hoogteverschil werd aangebracht. (Cass. 12 maart 2014, TROS 2015, n° 78, p. 167-168)

Contact

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

BTW

- Verlaagd btw-tarief van 6% voor de verkoop, oprichting of leasing van onderwijsgebouwen werd op 16 oktober 2015 door de ministerraad goedgekeurd.
- Wetsontwerp dat de factuurdatum (terug) als voornaamste datum voor de opeisbaarheid van btw invoert, is hangende in de kamer. ([Wetsontwerp tot wijziging van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde met betrekking tot de opeisbaarheid van de belasting](#))

- Btw-tarief van 6% voor de renovatie van woningen, is vanaf 1 januari 2016 enkel nog van toepassing voor woningen die 10 jaar oud zijn. Voor lopende projecten aan woningen die tussen 5 en 10 jaar oud zijn, kan een vooruitbetaling in 2015 het verlaagd tarief nog opeisbaar maken.
- Dienst Voorafgaandelijke Beslissing in Fiscale zaken bevestigt dat (enkel) een structurele wijziging een gerenoveerd gebouw 'nieuw' maakt en met btw kan worden verkocht én dat 60%-regel een optioneel regime is (Voorafgaandelijke beslissing nr. 2015.170 van 26 mei 2015)

Contact

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

Varia - Divers

- Onrechtmatig bouwen of bouwen op andermans grond heeft een specifieke vergoedingsregeling tot gevolg. Deze vergoedingsregeling verschilt naargelang men bouwt met eigen materiaal op andersmans grond of met andermans materiaal op andermans grond. Eveneens wordt een onderscheid gemaakt naargelang de bouwer te goeder trouw of te kwader trouw is. Een dergelijke vergoedingsregeling kan bijvoorbeeld toepasselijk zijn wanneer de koper van een grond een gebouw opricht op de grond vóór de eigendomsoverdracht voorzien bij ondertekening van de authentieke verkoopakte. (S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", TBO 2015, p. 169-177.)
- Ondanks de recente wetswijziging blijft de maximumduur van het opstalrecht beperkt tot 50 jaar. Deze maximumduur kan omzeild worden door het gebruik van een appartementsmede-eigendom, het gebruik van accessoire opstalrechten (bv: wanneer het opstalrecht voortvloeit uit een erfdienstbaarheid) of het beroep doen op internationaal privaatrecht door een internationaal element toe te voegen aan de opstalovereenkomst. (J. POETS, "Vastgoedtransacties en de maximumduur van zelfstandige opstalrechten", NJW 2015, afl.329, p. 1-2)

Contact

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



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.