



## Monthly real estate update

### What's new?

9 January 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

- Met ingang van 1 maart 2015 treden zowel het decreet complexe projecten als het uitvoeringsbesluit ervan in werking (Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten, *BS 27* augustus 2014 en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2014 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, *BS 21* januari 2015);
- Plenaire vergadering van het Waals parlement neemt nieuw handelsvestigingen decreet aan (Décret relatif aux implantations commerciales – [http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014\\_2015/DECRET/36\\_143.pdf](http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014_2015/DECRET/36_143.pdf))

#### Contact

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

#### BTW

- Hof van beroep te Brussel beslist dat een 'aparthotel' dat niet alle minimumdiensten verstrekt, moet worden aanzien als een hotel die btw-belaste diensten verstrekt en niet als een vrijgestelde onroerende verhuur. De aftrek van btw op de

kosten en de toepassing van verlaagd btw-tarief van 6% werd daarmee bevestigd (Brussel 2 april 2014 - Rol nr. 2010/AR/1570).

- Het Europees hof van justitie heeft beslist dat de terbeschikkingstelling van infrastructuur onder bepaalde voorwaarden moet worden aanzien als een btw-belaste dienst, met recht op aftrek van btw (HvJ C-55/14, *Régie communale autonome du stade Luc Varenne*).
- Bestuurdersvergoedingen die worden betaald aan rechtspersonen, zijn pas vanaf 1 januari 2016 effectief verplicht onderworpen aan btw (Beslissing Btw nr. E.T.125.180/2 dd. 12.12.2014)
- Het hof van beroep te Gent beslist dat de werken die betrekking hebben op een administratieve ruimte die bouwfysisch gescheiden is van de assistentiewoningen en niet ten dienste van de bejaarde bewoners staat, onderworpen zijn aan 21% btw (Rb. Gent 11 september 2013, Rol nr. 12/933/A)

### **Contact**

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

### **Registratierechten – directe belastingen**

- Onderworpenheid aan de rechtspersonenbelasting voor intercommunales niet langer een automatisme: intercommunales kunnen enkel aan de rechtspersonenbelasting onderworpen blijven, indien zij geen onderneming exploiteren of zich niet met verrichtingen van winstgevende aard bezighouden, of actief zijn in bepaalde “bevoorrechte domeinen”, dan wel zich enkel met alleenstaande of uitzonderlijke verrichtingen, of zich slechts bijkomstig inlaten met verrichtingen van winstgevende aard. (Programmawet van 19 december 2014, BS 29 december 2014)
- KMO-vennootschappen krijgen mogelijkheid om, middels het betalen van een anticipatieve heffing van 10% (bovenop de gewone vennootschapsbelasting), een “liquidatiereserve” aan te leggen die, op het ogenblik van de vereffening van de

vennootschap, belastingvrij kan worden uitgekeerd (Programmawet, *BS* 29 december 2014)

- Sinds 1 januari 2015 zijn de Vlaamse registratierechten opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dit impliceert dat thans niet langer de FOD Financiën maar wel de Vlaamse Belastingdienst (“VLABEL”) bevoegd is voor de inning en de invordering van deze registratierechten. Bovendien zal ook de Dienst Voorafgaande Beslissingen zich niet langer kunnen uitspreken over materies die de Vlaamse registratiebelastingen aanbelangen. (Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015, *BS* 29 januari 2015).
- De Dienst Voorafgaande Beslissingen heeft zich recent uitgesproken over de toepassing van de ‘nieuwe’ antimisbruikbepaling inzake registratierechten in het geval de overdracht van een onroerend goed gesplitst wordt in de vestiging van een recht van erfpacht ten voordele van één partij, enerzijds, en de overdracht van de tréfonds aan een andere partij, anderzijds. Deze zgn. gesplitste aankoop van vastgoed wordt onder strikte voorwaarden toegestaan vermits de respectievelijke overnemers niet-gelieerde partijen zijn (Voorafgaande Beslissing nr. 2014.215 van 17 juni 2014).

### **Contact**

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

### **Varia - Divers**

- Inwerkingtreding wijzigende wetgeving zakelijke zekerheden op roerende goederen uitgesteld tot 1 januari 2017 (Wet van 26 november 2014 tot wijziging van de datum van inwerkingtreding van de wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende goederen betreft en tot opheffing van diverse bepalingen ter zake, *BS* 1 december 2014)
- Inwerkingtreding wet inzake het statuut en toezicht op de onafhankelijk financieel planners op 1 december 2014: een vastgoedmakelaar kan niet tegelijk activiteiten uitoefenen als onafhankelijk financieel planner (art. 22 van de Wet van 25 april 2014 inzake het statuut van en het toezicht op de onafhankelijke financieel planners, *BS* 27 mei 2014)

## **Contact**

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

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

Laga,  
Berkenlaan 8A  
1831 Diegem, Belgium

© 2014 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 newflashes, please click [here](#).