



## 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 1 januari 2017 treedt het nieuwe hoofdstuk 6.12 “beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken” van titel II van het VLAREM in werking. Hierdoor zal een aannemer verplicht zijn om bij bouw-, sloop- en infrastructuurwerken de stofemissies zo laag mogelijk te houden. Dit hoofdstuk is enkel van toepassing op activiteiten in openlucht (en dus niet in huis).

#### Contact

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

## BTW

- De fiscale administratie heeft in een beslissing bepaald onder welke voorwaarden de zogenaamde 'modulaire klasunits' verkocht en verhuurd kunnen worden met toepassing van het sinds 1 januari 2016 geldende verlaagd btw-tarief van 6% (scholenbouw) (Beslissing nr. E.T.129.882 dd. 09.05.2016).
- Er is recentelijk een wetsvoorstel ingediend dat er ertoe strekt om het btw-tarief van 6 % toe te passen op de bouw-, renovatie- of uitbreidingswerkzaamheden aan ziekenhuizen, gebouwen die gebruikt worden voor kinderopvang en de door de non-profitsector beheerde gebouwen die bestemd zijn voor huisvesting (Parlementair Document 54K1896).
- Het Hof van Justitie heeft geoordeeld dat een belastingplichtige die een gebouw heeft laten bouwen en dit tegen een beneden de bouwkosten liggende prijs heeft verkocht, recht heeft op volledige aftrek van de voor de bouw van dat gebouw betaalde btw (Hof van Justitie, C-267/15, 22 juni 2016).

## Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)
- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Thomas Van Beveren](#)

## Registratierechten – directe belastingen

- Het Grondwettelijk Hof heeft de regels inzake meeneembaarheid van registratierechten recent strijdig bevonden met de Grondwet. Deze regels voeren immers een ongerechtvaardigde discriminatie in doordat zij de kopers van een nieuwe hoofdverblijfplaats onder het stelsel der registratierechten en de kopers van een nieuwe hoofdverblijfplaats onder het btw-stelsel verschillend behandelen. Enkel in het eerste geval is er een onmiddellijke verrekening of teruggave van de eerder betaalde registratierechten mogelijk. In het tweede geval zal die verrekening of teruggave pas plaatsvinden bij een volgende aankoop van een hoofdverblijfplaats (althans wanneer die gebeurt) onder het stelsel der registratierechten. Voormelde regeling kwam tot stand nadat het Grondwettelijk Hof het stelsel van de meeneembaarheid in de registratierechten in 2012 ongrondwettig achtte in zoverre het niet voorzag in een teruggave van registratierechten bij de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats met btw. De wijziging die vervolgens heeft

plaatsgevonden houdt klaarblijkelijk nog steeds een schending in van de Grondwet en de regelgeving zal aldus opnieuw moeten worden aangepast (GwH 24 maart 2016, nr. 48/201).

- De vergoedingen die de investeerders-natuurlijke personen ontvangen in ruil voor de vestiging of overdracht van een recht van vruchtgebruik op een onroerend goed (studentenkamers) zijn geen onroerende inkomsten die belastbaar zijn krachtens artikel 7 WIB92. Ze zijn eveneens niet belastbaar als roerende inkomsten en zijn niet van aard om een belastbare meerwaarde te doen ontstaan krachtens artikel 90, 10<sup>o</sup>, a), WIB92 (Voorafgaande beslissing nr. 2016.005 dd. 23.02.2016).

## Contact

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

[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 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.

© 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.