



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 omgevingsvergunning treedt in werking op 23 februari 2017. Dit ten gevolge van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 februari 2016.
- Op 23 maart 2016 werd in het Belgisch Staatsblad het besluit van de Vlaamse Regering betreffende lage-emissiezones gepubliceerd. Vlaamse gemeenten kunnen vanaf 1 maart 2016 een lage-emissiezone (LEZ) invoeren. Dit is een geografisch afgebakend gebied waarbinnen toegangsvoorwaarden gelden voor bepaalde voertuigcategorieën op basis van de uitstoot van het voertuig.

- Met ingang van 1 juni 2016 zullen vergunningsaanvragers in bepaalde gevallen verplicht zijn om bij hun stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningsaanvraag een archeologienota te voegen die is opgemaakt door een erkend archeoloog en bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Contact

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

BTW

- De Dienst Voorafgaandelijke Beslissingen Fiscale Zaken heeft beslist dat de oprichting van studentenresidenties door een universiteit onderworpen is aan het btw-tarief van 12% en interpreteert het begrip 'internaat' rekening houdende met de grotere zelfstandigheid van studenten in vergelijking met scholieren (Voorafgaandelijke beslissing nr. 2015.494 van 28 oktober 2015).
- De regering heeft onlangs in de Kamer een wetsontwerp ingediend dat de btw-vrijstelling voor dienstprestaties van kostendelende verenigingen op verschillende punten wijzigt. De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving is voorzien op 1 juli 2016.
- De uitbreiding van een bestaand gebouw kan worden aangemerkt als een omvorming van dat gebouw, met toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6%, voor zover de oppervlakte van het oude gedeelte betekenisvol is ten aanzien van het nieuwe gedeelte. Meer dan een verdubbeling ten aanzien van de oppervlakte van het gedeelte dat overgebleven is van het oorspronkelijke gebouw is niet aanvaardbaar (Hof van Beroep Gent, 28 april 2015, rol nr. 2014/AR/102).
- Wanneer een opstalhouder als toevallige belastingplichtige een nieuw gebouw opricht en nadien het opstalrecht aan een derde overdraagt met btw, kan hij in de regel de btw die hij voor de oprichting van het gebouw betaald heeft, in aftrek brengen. Indien de verkoopprijs evenwel niet overeenstemt met de oprichtingsprijs van de gebouwen omwille van het feit dat slechts het recht van opstal wordt verkocht, dan is de aftrek van de betaalde btw beperkt volgens de verhouding van de prijs van het opstalrecht tot de oprichtingsprijs van de gebouwen in volle eigendom. Omdat een controleschatting aantoonde dat de overdracht en de waarde te hoog waren, diende het recht op aftrek dan ook te worden beperkt (Hof van Cassatie, 26 november 2015, F.14.0175.N)
- Een aannemer en een grondeigenaar sluiten een ruilvereenkomst waarbij de grondeigenaar een recht van opstal vestigt ten voordele van de aannemer in ruil voor de volle eigendom van enkele door de aannemer op te richten appartementen. Volgens het Hof van Beroep te Gent moet ook de waarde van het door de grondeigenaar verleende opstalrecht deel uitmaken van de tegenprestatie

voor de verrichte aannemingswerken of van de geleverde appartementen (Hof van Beroep Gent, 1 december 2015).

- Wanneer een erfpachter een onttrekking dient te doen omdat hij het gebouw vrij van btw zal verhuren, bestaat de maatstaf van heffing van deze onttrekking uit de waarde van de jaarlijks als tegenprestatie te betalen vergoedingen die betrekking hebben op de resterende looptijd van de erfpachtovereenkomst en niet uit de volledige waarde van het zakelijk recht (Hof van Justitie, C-128/14, 28 april 2016)

Contact

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

Registratierechten – directe belastingen

- In een recente voorafgaande beslissing werd de positie ingenomen dat de overdracht van een onroerend goed met voorbehoud van het erfpachtrecht aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht overeenkomstig artikel 83, 3° W.Reg. (ad 2% of 0,5% indien de titularis van het erfpachtrecht een vzw is). Dergelijk voorbehoud van het erfpachtrecht wordt bijgevolg beschouwd als de vestiging van een erfpachtrecht. De voorafgaande beslissing spreekt zich echter niet uit over de meer pertinente vraag over welke waarde het verkooprecht moet worden geheven omwille van de overdracht van de naakte eigendom (m.n. de waarde van de volle eigendom zoals het geval is bij een voorbehoud van vruchtgebruik of de waarde van de tréfonds). Deze bevoegdheid komt in het onderhavige geval toe aan VLABEL (Voorafgaande beslissing nr. 2015.502, d.d. 1 december 2015).

Contact

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

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.