



## 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.

### BTW

- Ingevolgde de uitbreiding van rubriek XL, tabel A van de Bijlage bij het KB nr. 20 is het verlaagd btw-tarief van 6% nu ook van toepassing op levering van gebouwen bestemd voor psychologisch-medisch-sociale centra en centra voor leerlingenbegeleiding (B.S. 19.08.2016).
- De Dienst Voorafgaandelijke Beslissingen Fiscale Zaken heeft beslist dat de omvorming van een woon- en handelspand tot afzonderlijke appartementen niet beschouwd kan worden als een nieuw gebouw voor btw-doeleinden doordat de uitgevoerde werken geen ingrijpende wijziging in de aard, structuur en bestemming van het gebouw met zich meebrengen. De verkoop van deze appartementen is bijgevolg vrijgesteld van btw. Verder is beslist dat de verbouwingswerken het verlaagd btw-tarief van 6% kunnen genieten. (Voorafgaande beslissing nr. 2016.152 d.d. 05.04.2016).

- De Dienst Voorafgaandelijke Beslissingen Fiscale Zaken heeft beslist dat indien een belastingplichtige aan een gebouw dat hij in erfpacht heeft, werkzaamheden verricht die minstens 60% bedragen van de venale waarde van dat gebouw, dit voor btw-doeleinden een nieuw gebouw betreft. De overdracht van het erfpachtrecht is onderworpen aan het evenredig registratierecht van 2% (Voorafgaande beslissing nr. 2016.041 d.d. 29.03.2016).
- De Minister heeft beslist dat artikel 19, § 2, 1° van het btw-wetboek (handeling gelijkgesteld met een handeling onder bezwarende titel), vanaf 1 juni 2016 niet meer toepasbaar is voor het werk dat bestaat in het herstellen, het onderhouden of het reinigen van een uit zijn aard onroerend goed dat een belastingplichtige (ongeacht diens btw-statuuut) zelf of met eigen personeel verricht voor de doeleinden van zijn economische activiteit (Beslissing Btw nr. E.T.130.422 d.d. 05.07.2016).
- De leasingnemer die, ingevolge de toekenning van een optie op zijn koopoptie (betreffende het onroerend goed dat het voorwerp is van de onroerende leasingovereenkomst tussen deze leasingnemer en een leasinggever), aan een derde het recht toekent om deze koopoptie te lichten, verliest de mogelijkheid om, bij het einde van die overeenkomst, naar eigen goeddunken de zakelijke rechten van de leasinggever betreffende het onroerend goed dat het voorwerp is van die overeenkomst over te nemen. Om die reden kan deze leasingovereenkomst niet langer onderworpen worden aan btw (Hof van Cassatie d.d. 22.04.2016 (F.15.0046.F)).
- Een promotor bouwt appartementsgebouwen op gronden die eigendom zijn van derden. De appartementen worden nadien door deze promotor verkocht terwijl de gronden door deze derden verkocht worden. In casu oordeelde de rechter dat bij middel van één notariële akte telkens één en dezelfde levering gebeurd is. De gronden zijn niet los van de erop gebouwde appartementen verkocht, doch beide vormen één geheel. Dat er twee belastingplichtigen als verkoper zijn bij deze levering doet aan het voorgaande niets af. Als in de gemaakte publiciteit wordt verwezen naar de ligging van de appartementen, dan is dit om de verkoop van de appartementen te stimuleren. De publiciteitskosten kunnen gelet op het feit dat de verkoop van het gebouw en de grond terzake één en dezelfde levering uitmaakt, in hun geheel worden geacht deel uit te maken van de algemene kosten van de enige activiteit van de belastingplichtige promotor, zijnde het bouwen van appartementen en de verkoop ervan aan derden. volgens de rechtbank is het dus niet zo dat de commissielonen en publiciteitskosten voor een deel betrekking hebben op de verkoop van appartementen en voor een deel op de verkoop van gronden (Rechtbank van eerste aanleg te Gent d.d. 21.03.2016).

## Contact

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

- [Thomas Van Beveren](#)
- [Milan Kelher](#)

## Registratierechten – directe belastingen

- Indien de overdracht van de onroerende en roerende goederen ingevolge een partiële splitsing aan de nieuw op te richten Belgische vennootschap schuldenvrij gebeurt en louter wordt vergoed in aandelen, zal deze overdracht geregistreerd worden aan een evenredig recht van 0 % met een minimum van het algemeen vast recht (Voorafgaande beslissing 2016.184 dd. 26.04.2016).

### 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.