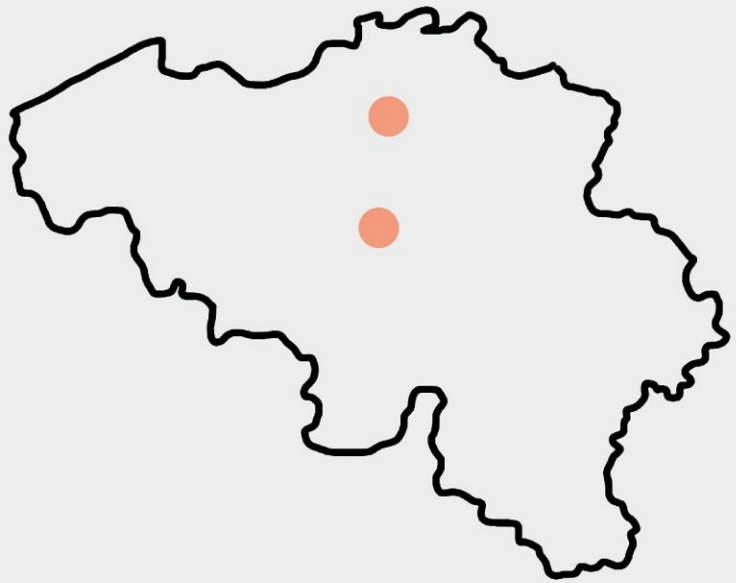
SCHOUPS

Hot topics in vastgoed(fiscaliteit)

14 oktober 2021



82 advocaten

26 staff

+30 seminaries / webinars

TOP RANKED Chambers EUROPE 2021

The LEGAL 500

Trends LEGAL AWARDS

Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law

Hot topics in vastgoed(fiscaliteit)

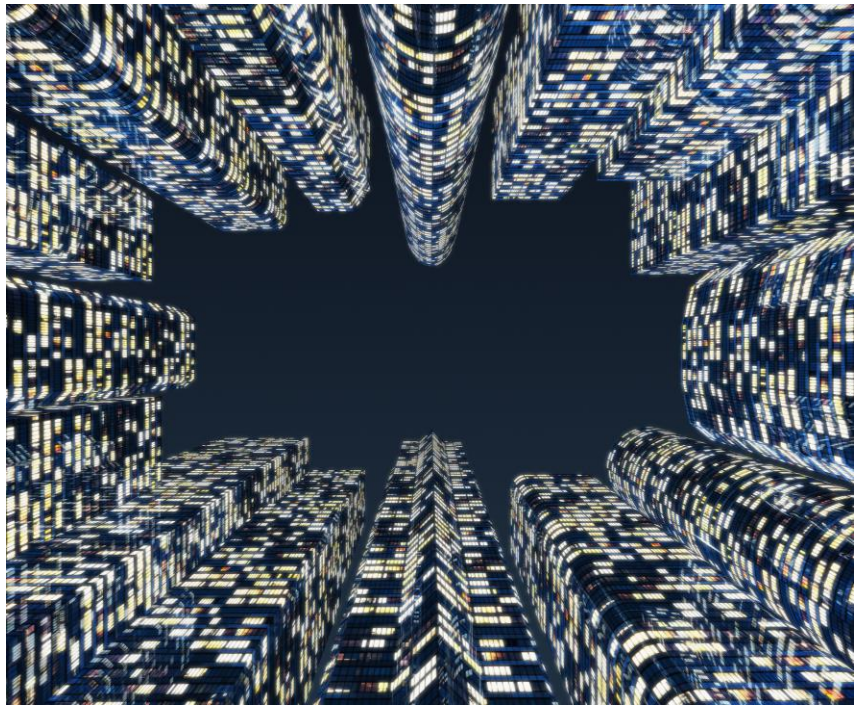
Ewoud Willaert
m. +32 472 458 120
ewoud.willaert@schoups.be

Laurence D'huyvetter
m. +32 494 843 533
laurence.dhuyvetter@schoups.be

Hot topics in vastgoed(fiscaliteit)

I. Volume-eigendom in het nieuwe goederenrecht
II. Fiscale implicaties van het nieuwe goederenrecht
III. Afbraak en heropbouw
IV. Wijziging tarief registratiebelasting

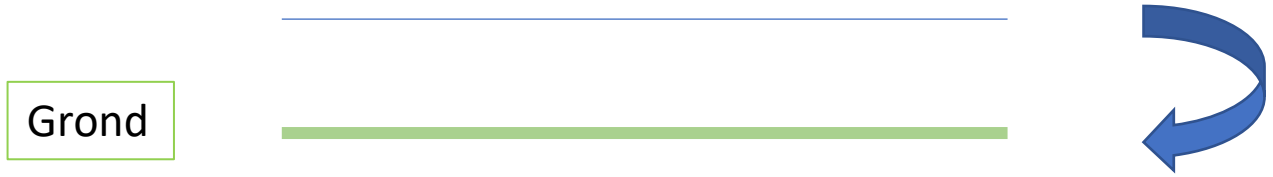
I. Volume-eigendom in het nieuwe goederenrecht



Ewoud Willaert

Wat is volume-eigendom?

Probleem : onroerende natrekking



- Oplossing?
- Appartementsmede-eigendom
  - Enige eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing
  - Strikt regime van dwingende wetgeving
- Zelfstandig of accessoir opstalrecht (volume-eigendom)
  - Elke afstand natrekking is een opstal
  - Beperkte duurtijd, tijdelijk, hernieuwing heeft logische seconde

Hoe volume-eigendom in huidig recht?

- Door de vestiging van **verschillende** zelfstandige en accessoire **opstalrechten** op één terrein

Appartementen
Winkel
Ondergrondse garage

- Onzeker
- Noodzakelijk tijdelijk
  - Zelfstandig opstalrecht (maximum 50 jaar)
  - Horizontaal verdeeld erfpacht met accessoire opstalrecht (maximum 99 jaar)
  - Erfdienstbaarheid van steun met accessoire opstalrecht (mogelijks eeuwigdurend, moeilijk)

Hoe lost het Nieuw Goederenrecht het vraagstuk van volume-eigendom op?

- Nieuwe definitie onroerende eigendom
  - = grond met de samenstellende volumes in 3D
  - <-> oud: ruimte/volume/hoopje lucht kon juridisch niet vatten
  - <-> oud: fysieke gedachte, aardkost met vaste aardlagen

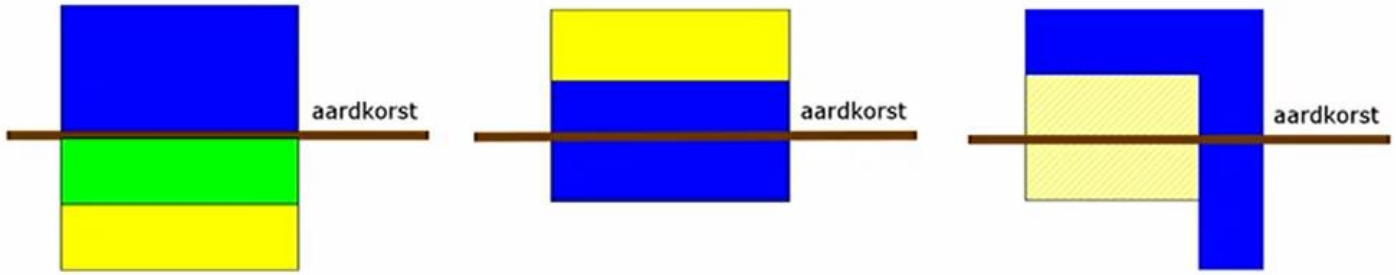
- Uitzondering op natrekking blijft wel opstal

- Dus: ook opstalrecht in functie van ‘volume’ in drie dimensies

Ewoud Willaert

Hoe lost het Nieuw Goederenrecht het vraagstuk van volume-eigendom op?

- Voorwerp opstalrecht: volume vs. hetgeen in volume zit
  - Echte voorwerp: 3D volume, kan leeg zijn, op-onder-boven grond, algemeen of bijzonder



- Bouwwerken en beplantingen binnen volume: eigendom opstalhouder

Ewoud Willaert

Hoe lost het Nieuw Goederenrecht het vraagstuk van volume-eigendom op?

- Tijdelijkheid
  - Zelfstandig opstalrecht met maximumduur 99 jaar (i.p.v. 50 jaar)
  - Accessoir opstalrecht voor duur ‘hoofdrecht’

- Eeuwigdurende opstalrechten ten voordele openbaar domein
  - Zolang openbare bestemming

- Eeuwigdurende opstalrechten
  - Complex en heterogeen onroerend goed
  - Samenhangend: noodzakelijke bouwkundige steunpunten
  - Één kernperceel
  - Afwezigheid gemeenschappelijke delen (uitz. scheidingsvakken)

Art. 3.180, tweede lid BW : 4 vw.

- Complex en heterogeen onroerend goed
  - Minstens twee volumes
  - Met verschillende bestemmingen
    - Bv. NIET : wooneenheden, met ondergrondse parkeerplaatsen hiervoor (inherente verbondendheid)
  - Vatbaar voor zelfstandig beheer

- Samenhangend: noodzakelijke bouwkundige steunpunten
  - Minimale bouwkundige verbinding tussen de volumes
  - Heterogene, maar wel samenhangende, constructie
  - Kan allerlei vormen aannemen : uiterlijk bouwkundige voortzetting

Art. 3.180, tweede lid BW : 4 vw.

- Eén kernperceel

- Afwezigheid gemeenschappelijke delen (uitz. (mandelige) scheidingsvakken)
  - >< dwingende regels appartementsmede-eigendom
  - Bv. : eigen ingangen (zie ook zelfstandig beheer)

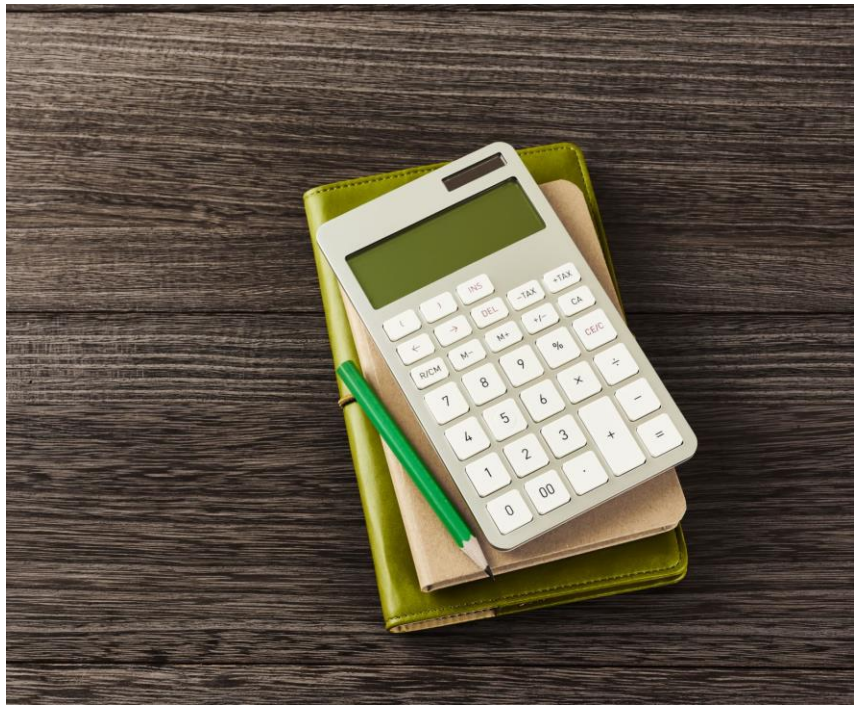
Besluit

Eeuwigdurend opstalrecht complex en heterogeen onroerend goed

- Geen échte volume-eigendom
- Praktisch: belang van vestigings- of uitgifteakte van volume-eigendom
  - Grond
  - Ruimte- of volumerechten in 3D
  - Instandhoudingsreglement : wederkerige rechten en plichten van volumegerechtigden
    - Realisatieverplichting (bouwverplichting en afbraakverbod (art. 3.184 BW))
    - Wederzijdse erfdienstbaarheden (doorgang, overhang, leidingen, etc.)
  - Beheer
  - Verdeling van kosten
- Concrete uitwerking eeuwigdurend opstalrecht van extreem belang

II. Fiscale implicaties van het nieuwe goederenrecht

A. (Her)kwalificatie zakelijke rechten
B. Herstellingen bij vruchtgebruik
C. Verlenging vruchtgebruik
D. Natrekkingsvergoeding
E. Minimumduur erfpacht
F. Roerendmaking bij anticipatie

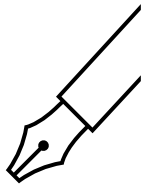


Laurence D'huyvetter

A. (Her)kwalificatie zakelijke rechten

- Van afgebakende naar soepele definities in het nieuwe goederenrecht
  - Vruchtgebruik: "*tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven*" (art. 3.138 BW)
  - Erfpacht: "*zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie"* (art. 3.167 BW)
  - Opstal: "*zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben* (art. 3.177 BW)

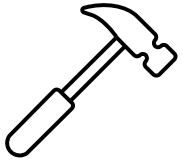
- Risico op herkwalificatie?
  - Bijvoorbeeld opstal/erfpacht 2% vs. vruchtgebruik 10% (weldra 12%)



Laurence D'huyvetter

B. Herstellingen bij vruchtgebruik

- Onderscheid grove herstellingen vs. onderhoud:
  - Oud recht: limitatieve opsomming grove herstellingen (restcategorie: onderhoud)
  - Nieuw recht: open categorieën
- Grove herstellingen:
  - Oud recht: uitsluitend voor de blote eigenaar
  - Nieuw recht: samenwerkingsplicht tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar + mogelijkheid proportionele bijdrage vruchtgebruik
- Belang van goede verdeling vruchtgebruiker/blote eigenaar
  - Negatieve fiscale gevolgen: VAA, abnormaal en goedgunstig voordeel, verwerping aftrek, etc.



C. Verlenging vruchtgebruik

- Oud recht
  - Niet expliciet voorzien bij wet
  - Vlabel: verlenging = vestiging van nieuw zakelijk recht (10%)

- Nieuw recht
  - Expliciete mogelijkheid tot verlenging mits maximumduur 99 jaar niet overschrijdt (art. 3.141 B.W.)
  - Verandering positie Vlabel?

Laurence D'huyvetter

D. Natrekkingsvergoeding

- Oud recht:
  - Bij einde (accessoir) opstalrecht: eigenaar moet vergoeding betalen voor opstallen die hem van rechtswege toekomen
  - Geen verplichting in hoofde van trefoncier om erfpachter te vergoeden voor werken verricht
  - Vergoeding volgens "waarde" opstallen (fiscus: "economische verkoopwaarde")
- Nieuw recht: "onrechtvaardige verrijking"
- Mogelijkheid om contractueel af te wijken
  - (!) Fiscale gevolgen: VAA of abnormaal goedgunstig voordeel
- Quid vroegtijdig einde?

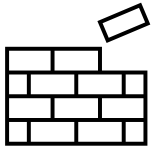
E. Minimumduur erfpacht

- 27 jaar -> 15 jaar (art. 3.169 B.W.)
- Btw: aandacht voor "97,5%-regel"

Laurence D'huyvetter

F. Roerendmaking bij anticipatie

- Recht van opstal op bestaand gebouw = eigendomsoverdracht (art. 3.179 B.W.)
- Eigendomsoverdracht impliceert verkooprecht (10%)
- Bedoeling om af te breken expliciet stipuleren:
  - Grond: registratierechten
  - Roerende goederen: in principe btw



III. Afbraak en heropbouw

A. Bestaand regime ("32 steden")

B. Nieuwe regimes

C. Formaliteiten

D. Registratiebelasting

Laurence D'huyvetter

A. Bestaand regime ("32 steden") – 6% Btw

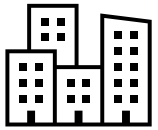
- **Voorwaarden (1/2)**

  - **Centrumsteden**: Antwerpen, Charleroi, Gent, Oostende, Mechelen, Bergen, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing, Luik, Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk, Hasselt, Moeskroen, Doornik, Verviers, Namen, Elsene, Ukkel, Etterbeek, Brussel, Anderlecht, Sint-Gilles, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek en Vorst

  - **Afbraak gebouw van significante omvang**

  - **Privé-woning**: uitsluitend of hoofdzakelijk (bv. eigen woning of tweede verblijf)

  - **Termijn:** beëindiging werken uiterlijk 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw



Laurence D'huyvetter

A. Bestaand regime ("32 steden") – 6% Btw

- <u>Voorwaarden (2/2)</u>
  - **Aard van de werken**: werken in onroerende staat
    - Met inbegrip van: afwerking (bvb. sanitair, ingemaakte kasten etc.)
    - Met uitsluiting van: tuinaanleg, zwembaden, etc.
  - **Enkel in de relatie bouwheer – aannemer**
  - **Zelfde kadastraal perceel** (pragmatische invulling door administratie – cf. 50% regel)
  - **Volledige afbraak en heropbouw door dezelfde persoon** (pragmatische invulling door administratie – cf. tolerantie afbraak "dragende muren")

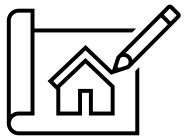
B. Nieuwe REGIMES (1/1/2021 – 31/12/2022) – 6% BTW

1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer	**3. Afbraak en heropbouw in het kader van sociaal beleid**
2. Levering van nieuwe woningen bestemd voor huisvesting van de koper	**4. Levering van nieuwe woningen in het kader van sociaal beleid**

Laurence D'huyvetter

1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

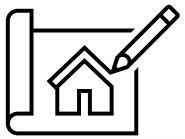
- **Voorwaarden (1/4)**
  - **Volledige grondgebied** (≠ bestaand regime)
  - **Afbraak gebouw van significante omvang** (= bestaand regime)
  - **Privé-woning**:
    - Uitsluitend of hoofdzakelijk (= bestaand regime)
    - enige eigen woning bouwheer + zonder uitstel domicilie (≠ bestaand regime)



Laurence D'huyvetter

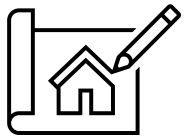
1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (1/4)**
  - **Volledige grondgebied** (≠ bestaand regime)
  - **Afbraak gebouw van significante omvang** (= bestaand regime)
  - **Privé-woning**:
    - Uitsluitend of hoofdzakelijk (= bestaand regime)
    - enige eigen woning bouwheer + zonder uitstel domicilie (≠ bestaand regime)



1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (2/4)**
  - **Nieuwe woning heeft oppervlakte van maximaal 200 m^2**
    - Excl. kleine vertrekken (<4m^2 of <2m hoogte)
    - Excl. badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen en garages, ongeacht hun oppervlakte en hoogte
    - Incl. de voor de uitoefening van een economische activiteit gebruikte ruimtes
    - Specifieke regels voor appartementen en co-housing projecten



Laurence D'huyvetter

1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (3/4)**

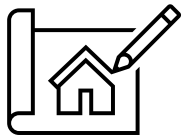
  - **Termijn:**

    - beëindiging werken uiterlijk 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw (cf. bestaand regime)
    - de btw opeisbaar geworden tussen 1 januari 2021 en 31 december 2022 (≠ bestaand regime)

(!) werken i.k.v. vergunningen vanaf 1 juli 2022 -> maatregel beperkt tot 25% van de werken behoudens tegenbewijs

1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (4/4)**
  - **Aard van de werken**: werken in onroerende staat (cf. bestaand regime)
  - **Enkel in de relatie bouwheer – aannemer** (cf. bestaand regime)
  - **Zelfde kadastraal perceel** (cf. bestaand regime)
  - **Volledige afbraak en heropbouw door dezelfde persoon** (cf. bestaand regime)



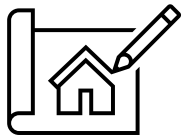
Laurence D'huyvetter

1. Afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor eigen gebruik van de bouwheer (nieuw) – 6% Btw

- Voorwaarden moeten vervuld zijn bij eerste ingebruikneming

- Gedurende 5 jaar (= tot 31/12 van het 5de jaar na eerste ingebruikneming)

- Bij wijzigingen (binnen 3 maanden):
  - Verklaring door bouwheer
  - Pro rata terugstorting belastingvoordeel
  - Geen terugstorting in geval van overlijden of overmacht / tolerantie voor "verhinderend bezit"



Laurence D'huyvetter

2. Levering van nieuwe woningen bestemd voor huisvesting van de koper (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (1/3)**

  - **Verkoper:**

    - beroepsverkoper of toevallige btw-plichtige
    - Die afbraak en heropbouw heeft verricht

(!) Twee toleranties indien btw opeisbaar in 2020 voor zover eenheid van project en verbonden partijen:

1. afbraak door grondeigenaar en herbouw door een bouwpromotor/houder van een zakelijk recht
2. afbraak door grondeigenaar/verkoper en een bouwpromotor/koper van de grond

Laurence D'huyvetter

2. Levering van nieuwe woningen bestemd voor huisvesting van de koper (nieuw) – 6% Btw

- <u>Voorwaarden (2/3)</u>

  - **Beoogde handelingen:** levering volle eigendom + zakelijke rechten (≠ blote eigendom)
  - **Met inbegrip van tuinaanleg (bijhorend terrein!) en keuken** (excl. zwembaden etc.)
  - **Beoogde handelingen: levering of zakelijk recht**
  - **Koper** = natuurlijke persoon

Laurence D'huyvetter

2. Levering van nieuwe woningen bestemd voor huisvesting van de koper (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden (3/3)**

  - **Termijn:** beëindiging werken uiterlijk 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw (cf. bestaand regime) + btw opeisbaar tussen 1/1/2021 en 31/12/2022 (voorschot vóór 1/1/2021)

  - Voor het overige dezelfde voorwaarden als afbraak en heropbouw

Laurence D'huyvetter

2. Levering van nieuwe woningen bestemd voor huisvesting van de koper (nieuw) – 6% Btw

- Voorwaarden moeten vervuld zijn bij eerste ingebruikneming

- Gedurende 5 jaar (= tot 31/12 van het 5de jaar na eerste ingebruikneming)

- Bij wijzigingen (binnen 3 maanden):
  - Verklaring door koper
  - Pro rata terugstorting belastingvoordeel
  - Geen terugstorting in geval van overlijden of overmacht / tolerantie voor "verhinderend bezit"

Laurence D'huyvetter

3. Afbraak en heropbouw/levering nieuwe woning in het kader van sociaal beleid (nieuw) – 6% Btw

- **Voorwaarden**
  - Bouwheer/verkrijger: zowel natuurlijke persoon als rechtspersoon
  - Woningen die door de bouwheer/verkrijger (niet enkel natuurlijke personen) worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor of die worden verhuurd in het kader van een door de bouwheer aan een sociaal verhuurkantoor toegekend beheersmandaat
  - Geen beperkingen qua oppervlakte of verblijfplaats
  - Voor het overige dezelfde voorwaarden

Laurence D'huyvetter

3. Afbraak en heropbouw in het kader van sociaal beleid (nieuw) – 6% Btw

- Voorwaarden moeten vervuld zijn bij eerste ingebruikneming
- Gedurende 15 jaar (= tot 31/12 van het 15de jaar na eerste ingebruikneming)
- Bij wijzigingen (binnen 3 maanden):
  - Verklaring door bouwheer/verkrijger
  - Pro rata terugstorting belastingvoordeel
  - Geen terugstorting in geval van overlijden, overmacht, faillissement sociaal verhuurkantoor overdracht (voorwaarden) en leegstand buiten de wil van verhuurder

Laurence D'huyvetter

C. Formaliteiten – afbraak en heropbouw – 6% Btw

- Verklaring door de bouwheer
  - Verklaring aan voorwaarden te voldoen
  - Bijlagen: kopie vergunning + aannemingscontracten ter beschikking houden
  - via MyMinfin (uitzonderlijk per post of per e-mail)
  - In te dienen vóór begin werken, eerste factuur of eerste betaling
- Kopie van de verklaring aan de aannemer(s): ontheffing van aansprakelijkheid
- Facturen aannemer vermelden rechtvaardiging verlaagd tarief en referte verklaring

Laurence D'huyvetter

C. Formaliteiten – verkoop – 6% Btw

- Verklaring door de verkoper
  - Mede ondertekend door koper
  - Verklaring aan voorwaarden te voldoen
  - Bijlagen: kopie vergunning + aannemingscontracten/compromis/authentieke akte ter beschikking houden
  - via MyMinfin (uitzonderlijk per post of per e-mail)
  - In te dienen vóór verkoop, eerste factuur of eerste betaling

- Kopie van de verklaring aan de aannemer(s): ontheffing van aansprakelijkheid

- Facturen aannemer vermelden rechtvaardiging verlaagd tarief en referte verklaring

Laurence D'huyvetter

D. Registratiebelasting (verkooprecht)

- Gezinswoning: 6% -> 1% (vanaf 1 januari 2022)

- In geval van "Ingrijpende Energetische Renovatie" of sloop/heropbouw: 5% -> 1% (vanaf 1 januari 2022)

  - IER: isolatie van minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving + volledige vervanging van opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen
  - Sloop/heropbouw: nieuwbouw moet minstens 800 m3 of minstens een wooneenheid omvatten / bij renovatie moet 75% van de buitengrenzen van het nieuwe gebouw (buitenmuren, daken, vensters en deuren) nieuw gebouwd zijn

IV. Wijziging tarief registratiebelasting

Laurence D'huyvetter

Datum compromis	Datum not. akte	Gezinswoning	Ander vastgoed
2021	2021	6%	10%
2021	2022	3%	10%
2022	2022	3%	12%

- Bewijs datum?
- Quid grondaandeel igv. gesplitste verkoop?
  - Voorstel BVS om dit ook te onderwerpen aan verlaagd tarief

Q&A

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

seminaries / webinars

www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Bedankt voor uw aandacht

Spreker 1
m. GSM nummer
Voornaam.naam@schoups.be

Spreker 1
m. GSM nummer
Voornaam.naam@schoups.be

m.m.v. Voornaam Naam