

Real Estate Gazette

EDITED BY ALTIUS AND TIBERGHIE - BRUSSELS - BELGIUM

REAL ESTATE OUTSOURCING : A TREND THAT IS HERE TO STAY?

COMPANIES (LISTED AND UNLISTED) SPINNING
OFF REAL ESTATE AT BELGIAN OR AT BOTH
BELGIAN AND EUROPEAN LEVEL IS ...

By Luc Spincemaille - Continued p 2

EXIT TAX EN CAS D'OPÉRATIONS SICAFI : QUELLE EST LA BASE CORRECTE ?

EN TEMPS DE CRISE ÉCONOMIQUE, LES
INVESTISSEURS RETOURNENT VOLONTIERS...

Par Koen Morbée - Suite p 6

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN EN ENERGIEPREMIES

IN BELGIË IS HET IN BEPAALDE GEVALLEN
VERPLICHT OM BIJ VERKOOP, BOUW OF
VERHUUR VAN EEN ONROEREND...

Door Tina Van Poelvoorde - Vervolg p 5

SUMMARY

FISCALE INCENTIVES VOOR ENERGIEZUINIG VASTGOED

Kyoto, zuiniger omspringen met
energie, de nieuwe regeling voor
energieprestatiecertificaten ...
vastgoedpromotoren, -investeer-
ders en -verhuurders kunnen
van langsom... 🐼 p 3

DE FISCALE VOORDELEN EN VALKUILEN VAN PPS- PROJECTEN

De laatste jaren is PPS een ware
hype geworden. Schaarre over-
heidsmiddelen, een toenemende
noodaan kapitaalintensieve over-
heidsinvesteringen, het onder
controle houden van de over-
heidsfinanciën en het beperken
van economische... 🐼 p 4

ORDONNANCE DU 5 MARS 2009 RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES

Le 5 mars passé la Région de
Bruxelles-Capitale s'est dotée
d'une nouvelle ordonnance
«sols», afin de respecter les exi-
gences européennes... 🐼 p 4

THE NEW TIMESHARING LEGISLATION

Things change over time. This is
also the case in the timesharing
business. The European legisla-
tor, who is well aware of this and
already dealt with this type of
business ... 🐼 p 7

SUCCESSIERECHTEN, DE LAATSTE REKENING VAN DE FISCUS...

De vastgoedfiscaliteit is in
België, net zoals in vele andere
landen, een vrij complexe mate-
rie geworden... 🐼 p 8

VLAANDEREN HERVORMT RUIMTELIJKE ORDENING

*De ruimtelijke ordening in Vlaanderen is eindelijk
grondig hervormd. Vlaams parlement en Vlaamse
regering hebben ingezien dat er een heel aantal
vereenvoudigingen nodig waren. Maar het grond- en
pandendecreet is hiervoor een zware prijs....*

Op de valreep van deze legislatuur, is in
Vlaanderen de ruimtelijke ordening
grondig hertekend. Er zijn eigenlijk
twee decreten van 27 maart 2009: één betreft
een grondige wijziging van het bestaande
decreet van 18 mei 1999 over ruimtelijke or-
dening; een ander decreet betreft het gron-
den pandenbeleid. Globaal genomen staan
er in het eerste decreet heel veel positieve za-
ken, maar roept het tweede decreet heel wat
weerstand en zelfs uitermate negatieve reac-
ties op.

We beginnen met het positieve nieuws. Een
heel aantal wijzigingen en vereenvoudigingen
in de ruimtelijke ordening kunnen wij immers
alleen maar toejuichen. Af en toe had het
Vlaams parlement nog verder kunnen gaan,
maar elke vooruitgang is meegenomen.

Het planningsbeleid wordt op een aantal
punten vereenvoudigd. Belangrijk is hier
dat planningsprocessen sneller zullen kun-
nen gaan en dat oplossingen “op maat”
enigszins mogelijk worden. Zo vereisen
grote projecten vaak een aanpassing van
het structuurplan én vervolgens het vast-
stellen van een nieuw ruimtelijk uitvoerings-
plan (RUP). Het kan jaren duren vooraleer dit
dubbel planningsproces rond is. In de nieuwe
regeling kunnen deze procedures voor stra-
tegische projecten samenvallen, hetgeen een
belangrijke tijdswinst uitmaakt. Voor strategi-
sche projecten op Vlaams niveau zal men ook
kunnen afwijken van de procedurevoorschrif-
ten, als dit later bij decreet wordt bekrachtigd.
Bovendien zullen overheden onderlinge af-

spraken kunnen maken wie de plannen voor
een bepaald gebied opstelt.

Ook het vergunningenbeleid wordt in po-
sitiieve zin hervormd. Hier zijn de nieuwig-
heden niet te tellen. Er komt een systeem
van stedenbouwkundige melding van kleine
werken (bijv. bergingen, veranda's, carports)
in de niet-kwetsbare gebieden. De gemeente
kan hiervan enkel akte nemen (net zoals bij
de milieuvergunning van klasse 3); zij kan
de bouwheer wel verwittigen als ze meent

Het planningsbeleid wordt op een aantal punten vereenvoudigd.

dat de melding onregelmatig is. De be-
roepsprocedure verandert ook: er komt een
nieuwe Raad van Vergunningsbetwistingen.
Het beroep bij de Vlaamse regering ver-
dwijnt. Bij de Raad van State zal ten slotte
enkel nog een “cassatieberoep” mogelijk zijn.
De regeling zonevrije constructies wordt
nogmaals herschreven en gelukkig verder ver-
soepeld: de zonevrije constructies krij-
gen een aantal basisrechten. Ook nieuw is de
officiële invoering van een as-built attest, om
de conformiteit van een constructie met de
stedenbouwkundige vergunning te bewijzen.

De attesten zullen worden uitgereikt door
erkende rechtspersonen; de gemeente moet
ze bekrachtigen. Deze attesten zijn eerst nog
facultatief, maar de Vlaamse regering kan ze
verplicht maken.

Belangrijk is dat de hervorming in werking
zal treden op 1 september 2009. Vaak is het
zo dat er dan een periode van grote verwar-
ring volgt, omdat de uitvoeringsbesluiten niet
tijdig klaar zijn, zodat overheden, burgers en
vennootschappen niet weten welke regels ei-
genlijk moeten worden toegepast. Maar het is
blijkbaar de ambitie van de Vlaamse regering
om dit probleem te vermijden: er zijn niet
minder dan 39 uitvoeringsbesluiten in voorbe-
reiding. Dertien uitvoeringsbesluiten werden
al voorlopig goedgekeurd door de Vlaamse
regering op 27 maart 2009. Deze voorontwer-
pen worden voorgelegd voor advies, onder
meer aan de Raad van State. De andere voor-
ontwerpen volgen nog.

Het andere decreet van 27 maart 2009 over
het grond- en pandenbeleid roept veel vragen
en weerstand op. Dit decreet wil meer men-
sen toegang geven tot een betaalbare woning.
Voor privé-projecten zal 20 % van de gronden
gebruikt moeten worden voor het aanbod
van sociaal en bescheiden wonen. Deze regel
geldt voor een verkaveling vanaf 10 loten of
groter dan een halve hectare, ongeacht het
aantal loten; voor groepswoonbouwprojec-
ten met minstens 10 wooneenheden en
voor de bouw of herbouw van appartements-
gebouwen met minstens 50 appartementen.

Vervolg p 4

REAL ESTATE OUTSOURCING: A TREND THAT IS HERE TO STAY?

Companies (listed and unlisted) spinning off real estate at Belgian or at both Belgian and European level is common practice. In comparison to the U.S. market, the trend is only just in its early stages here. Outsourcing often conceals widely varying realities:

- a company shareholder may want to divide his corporate assets among his future heirs. The 'active' heirs will participate in the business, whereas the 'passive' heirs will be involved in the real estate undertaking. In practice, this then often leads to a split between the business activity and the real estate.

- a company may want to improve its cash-flow position and therefore decides to dispose of real estate.

- shareholders may decide to sell their company, but note that a sale is easier to achieve if the real estate issue is settled first.

- a company may want to offer a real estate business already operating within the company the opportunity – by means of a spin-off – to develop faster and thus to grow into a real estate company in its own right.

- a company may increasingly want to focus on its core activities; if the real estate is not part of this it will be put up for sale.
- etc.

However, disposing of real estate does not in any way mean that

the real estate cannot be used again by other means (e.g. by renting, leasing or other) for the purpose of the business activity, quite the contrary.

Tax issues inevitably play an important role

The reasons for disposing of real estate can be very diverse, and there are even more methods to achieve this.

However, essentially real estate is transferred either in exchange for money or shares. In the latter case, shares are often just an intermediate step and in time these will again be converted into money.

The fact that the methods can be highly diverse is due to the numerous legal, financial, fiscal (and accountancy) considerations. A number of fiscal considerations are explored below. If the real estate that one wants to dispose of represents a major latent capital gain, then the first aim must be to minimise the resulting tax burden.

After all, such a disposal will in principle incur a corporate tax liability of 33.99%. Sometimes this tax liability can be spread

over time. On the other hand, via various forms of transfer – for example, to a Belgian listed real estate investment fund (Bevak or Sicafi) – the tax burden can be reduced to 16.995%. In other instances there may not be any tax liability at all, but this must then be a case of tax-free restructuring regulated by Belgian tax law.

However, the Belgian tax authorities – via the ruling commission – will then often impose additional terms (i.e. prohibition to sell – for a certain period – the shares received in exchange) which should help to underline the presence of legitimate economic or financial needs (and therefore the absence of purely fiscal motives).

In this respect, the adjustment of the Belgian tax legislation to the European legislation at the end of 2008 as well as recent case law leave us some hope that the ruling commission might take a more flexible stance in the future. However, this remains to be seen.

If the transfer of real estate is not subject to VAT, it will trigger – unless in case of tax-free restructuring – a registration duty of 10% (Flemish Region) or 12.5% (Brussels and Walloon Region). A transfer by establishing a leasehold right or a so-called split sale

will however reduce the bill quite considerably.

If the transfer of real estate is not subject to VAT, one will also have to verify whether there is not a risk that the VAT, which has in the past (e.g. at the time of construction) been deducted, does not have to be paid back by the transferor to the Belgian state.

Furthermore, one will also have to consider to what extent the real estate can again be made available to the company by means of a so-called (whether or not flexible) VAT – lease.

Finally, the Belgian and international accountancy rules (IFRS, USGAAP) are also not to be ignored. Application of the Belgian accountancy rules can result in the real estate, despite it being sold, still featuring on the transferor's balance sheet. This is the case with a so-called sale and leaseback transaction (contrary to a sale and rent back transaction).

Notwithstanding the accountancy rules, Belgian tax rules do recognise such a transfer. The current credit crunch has once again focused attention on one particular transaction: the transfer of real estate to a listed Belgian real estate investment fund

(Bevak or Sicafi) in exchange for shares. It is a good deal for the investment fund, because its level of debt reduces as a result. In exchange, the transferor receives shares in a large and diversified real estate investment fund.

Moreover, the latter can also subsequently sell the shares (on the stock market) and thus generate cash. Cash, which can subsequently be used for financing the company's own business activities. Finally, one should also not lose sight of the fiscal consequences for the shareholders (companies or natural persons or non-profit organisations). This is worth exploring in depth, especially for transactions involving a Belgian real estate investment fund. This aspect is covered more extensively elsewhere in this newspaper.

Letting go off real estate is, as it appears, all in all a fairly complex matter. Timely preparation is absolutely essential. Even at the time of acquisition it is wise to give some thought to the optimum way of structuring to ensure that ultimate outsourcing, if required, can take place smoothly. Flexibility is and remains the key!

Luc Spincemaille | Tiberghien
luc.spincemaille@tiberghien.com

HET RELANCEPLAN: (FISCALE) GEVOLGEN VOOR VASTGOEDTRANSACTIES

In december 2008 heeft de regering een heel aantal maatregelen aangekondigd die het vertrouwen moesten herstellen in de economie. Een belangrijk luik van dat economisch herstelplan had betrekking op de bouwsector (cf. goedkopere regeling overuren, versnelde terugbetaling BTW-tegoeden, de versterking van het stelsel van de belastingkorting voor energiebesparende werken, invoering van een aantal fiscale stimuli voor de aankoop en/of oprichting van een onroerend goed, enz.).

Wat specifiek de aankoop en/of oprichting van een onroerend goed betreft dient verwezen te worden naar het Koninklijk Besluit van 10 februari 2009 (B.S., 13/02/2009). Via betreffend besluit worden met ingang van 1 januari 2009 diverse stimulerende maatregelen ingevoerd die voorlopig gelden tot eind van het jaar en als volgt samengevat kunnen worden: een gedeeltelijke verlaging van het BTW-tarief op nieuwbouw. Wie een nieuw

huis bouwt of koopt én het gebouw gedurende minstens 5 jaar gebruikt als vaste privé-woning, kan over een schijf van 50.000 euro het verlaagd tarief van 6% BTW genieten. Wie deze besparing van maximaal 7.500 euro wenst te genieten dient wel een aantal formele voorwaarden na te leven:

- De veralgemening van het verlaagde BTW-tarief van 6% in de sociale woningbouwsector. Dit laat instellingen bv. toe om bejaardenvoorzieningen te bouwen/verwerven tegen het verlaagd tarief van 6% BTW i.p.v. het gebruikelijke tarief van 12% BTW;

- De uitbreiding van de regeling afbraak-heropbouw. Waar deze regeling voorheen enkel toepassing kon vinden op de werken aan gebouwen gelegen binnen 32 welbepaalde gemeenten (rubriek XXXVII van tabel A van Koninklijk Besluit nr. 20), geldt zij met ingang van 1 januari 2009 voor het hele Belgische grondgebied.

- De leveringen van nieuwe gebouwen na afbraak van een bestaand gebouw blijven (voorlopig) uitgesloten van deze maatregel.

Elk van de opgesomde maatregelen vormt een stimulans voor de bouwsector en is natuurlijk toe te juichen.

Toch dient gesteld dat het relanceplan enigszins een gemiste kans uitmaakt omdat (1) voor een aantal maatregelen de toepassingsvoorwaarden té strikt zijn (vb. waarom slechts genieten van het verlaagd tarief op 50.000 schijf indien gebruik als vaste privé-woning gedurende minimum vijf jaar), (2) omdat de termijn van het plan té kort is (cf. op 31 december 2009 loopt de regeling, behoudens de verwachte verlenging, af) of (3) omdat zelfs geen rekening gehouden wordt met de praktijk (vb. de realisatie van grote residentiële afbraak-heropbouw

projecten zoals appartementsblokken vereist in de praktijk de inschakeling van bouwpromotoren, terwijl de levering van dergelijke woningen door promotoren uitgesloten is van de regeling – Info & Mededeling, 22/06/2007). Wat het laatste voorbeeld betreft kan overigens gemeld worden dat de Ministerraad op 27 maart jl. om budgettaire redenen (tijdelijk) het voorstel heeft verworpen om ook leveringen van heropgebouwde woningen onder de regeling te plaatsen.

Los van de vraag of deze maatregelen voldoende zuurstof kunnen geven voor het realiseren van nieuwe bouwprojecten of de bouwactiviteiten op hetzelfde peil kunnen houden, dient opgemerkt te worden dat de diverse maatregelen zeker voor projecten die voltooid zijn of in de steigers staan opportuniteiten bieden. De ervaring leert immers dat de fiscale maatregelen aan verkopers toelaten om hun prijzen te verlagen zonder hun winstmarges al te zeer aan te tasten. Om zonder

kleerscheuren te kunnen genieten van de maatregelen dient echter voldoende aandacht besteed te worden aan de naleving van de diverse formele voorwaarden.

Tot slot dient gesteld dat het BTW-relanceplan een dodelijke nekslag zou krijgen indien de levering van terreinen, samen met een nieuwbouw, alsnog aan de BTW onderworpen zou worden a rato van 21% (zie vraag die aan het BTW-Comité voorgelegd werd). Uit goede bron werd echter vernomen dat dit, in voorkomend geval, ofwel zou ingevoerd worden met een lange overgangsperiode of dat er voldoende legale mogelijkheden zullen blijven bestaan om de levering buiten de BTW-sfeer te houden. In afwachting van een definitief standpunt van het Comité kan alvast de nodige aandacht besteed worden aan de fiscale opportuniteiten die het relanceplan biedt.

Danny Stas | Tiberghien
danny.stas@tiberghien.com

INTERVIEW

PPP in Belgium: challenge and opportunity

Publiek-private samenwerking, kortweg PPS, is vandaag een beproefd concept voor overheden om via een partnerschap met de private sector grote infrastructuurwerken (wegen, scholen, tunnels, ...) en gebiedsontwikkelingsprojecten te realiseren.

PPS kan wereldwijd van een toenemend belang genieten om broodnodige infrastructuur tot stand te brengen. Alleen al in Europa is PPS vandaag goed voor meer dan 200 miljard euro aan projecten. Nog eens 100 miljard euro aan investeringen in de zorgsector, de milieusector en andere openbare infrastructuurprojecten zitten in de pipeline. In België is PPS goed voor meer dan 6 miljard euro. Zo werden onder meer reeds projecten gerealiseerd in de wegen, spoorwegen- en waterzuiveringssector. Thans zijn er onder meer projecten in voorbereiding voor schoolinfrastructuur, sportinfrastructuur, wegen en traminfrastructuur. Ook diverse grote multifunctionele stadsontwikkelingsprojecten en brownfields zijn in volle voorbereiding.

Wat zijn de voordelen van PPS?

Volgens Steven Van Garsse, Manager, Vlaams Kenniscentrum PPS, zijn de voordelen die Publiek-private samenwerking (PPS) kan bieden welbekend:

- Door het bedrijfsleven eerder bij projecten te betrekken, kan de overheid maximaal profiteren van de kennis en creativiteit van de markt en komen er dus betere oplossingen.

- Marktpartijen krijgen de ruimte om slimme ideeën in te brengen en hun werkprocessen te verbeteren (innovatie). Bij PPS kan ook meer aandacht worden besteed aan de levenscyclus van een bouwwerk en de integratie van bepaalde facility managementfuncties.

- PPS biedt de mogelijkheid voor een betere risicoverdeling. De risico's kunnen worden toebedeeld aan de partij die ze het beste kan beheersen.

- PPS kan in sommige gevallen leiden tot een versnelling van de uitvoering van projecten.

- Bouwbedrijf en ontwikkelaars zijn met PPS vaak ook verzekerd van een langlopende opdracht en/of stabiele performantiegerelateerde inkomstenstromen.

PPS geen evidentie

Toch is het belangrijk te beseffen dat PPS niet in alle gevallen de beste oplossing zal zijn om grote projecten te realiseren. Zo is een voorafgaande screening van de PPS-projecten op hun meerwaarde een must. Ook de implementatie van PPS-projecten is geen sinecure en vergt zeer vaak bijzondere juridische, financiële en technische expertise. De afgelopen jaren is zowel aan de private als aan de publieke zijde hard gewerkt aan de opbouw van kennis in deze domeinen.

Daarenboven werden door sommige overheden initiatieven genomen om PPS te ondersteunen en te faciliteren. Zo richtte de Vlaamse overheid in 2002 het Vlaams Kenniscentrum PPS op om een impuls te geven aan de introductie en de implementatie van PPS in Vlaanderen.

Op 9 juli 2003 nam het Vlaams Parlement bovendien het decreet betreffende publiek-private samenwerking aan. Dit decreet faciliteert Vlaamse en lokale PPS-projecten. Het omschrijft een PPS-project als een samenwerkingsverband waarin de publieke en de private sector gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde voor beide partijen te realiseren. Die meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn.

Opgetekend door Danny Stas | Tiberghien
danny.stas@tiberghien.com

FISCALE INCENTIVES VOOR ENERGIEZUINIG VASTGOED

Kyoto, zuiniger omspringen met energie, de nieuwe regeling voor energieprestatiecertificaten ... vastgoedpromotoren, -investeerders en -verhuurders kunnen van langsom minder heen om energiezuinige kantoorruimtes, opslagplaatsen, industriële gebouwen... Gebruikers worden steeds veeleisender en eigenaars zullen daar steeds meer rekening moeten mee houden.

De laatste maanden kreeg het herstelplan van de regering heel wat persaandacht. Dit herstelplan ondersteunt de al bestaande belastingverminderingen voor energiebesparende investeringen voor particulieren en breidt ze uit. Zo komen vanaf inkomstenjaar 2009 op het vlak van isolatie bijvoorbeeld niet enkel werken voor dakisolatie in aanmerking, maar ook het aanbrengen van muur- en vloerisolatie. Overstijgt de kostprijs van de energiebesparende werken het bedrag van de belastingvermindering, dan kan de belastingvermindering ook de volgende drie jaren benut worden voor woningen die meer dan vijf jaar oud zijn. Tot slot voert de regering ook een interestbonus in voor energieleningen, de zogenaamde 'groene leningen'.

Bestaat er nu iets gelijkaardigs voor professionele vastgoed-investeerders? Ja en neen. Al jaren voorziet de Belgische belastingwet in een verhoogde eenmalige investeringsaftrek voor nieuwe energiebesparende investeringen (art. 69 §1 eerste lid Wetboek Inkomstenbelastingen 92). Deze investeringsaftrek is onverminderd blijven bestaan, ook nadat de gewone investeringsaftrek op 0% werd gezet in het kader van de invoering van de notionele interestaftrek. Voor het aanslagjaar 2010 bedraagt deze aftrek 15,5%.

Is er onvoldoende belastbare winst om de verhoogde investeringsaftrek van af te trekken, dan kan het niet benutte saldo overgedragen worden naar volgende jaren. Wanneer de overgedragen investeringsaftrek hoger is dan 806.740 EUR (geïndexeerd bedrag van toepassing voor het aanslagjaar 2010), dan moet deze overgedragen aftrek gespreid over een periode van 4 jaren benut worden.

Concreet betekent een 'kwalificerende investering' in 2009 van 500.000 EUR in energiebesparing dus in principe een eenmalige verhoogde investeringsaftrek van 77.500 EUR of een extra belastingbesparing van bijna 26.500 EUR (namelijk 33,99 % van de verhoogde investeringsaftrek). Ruim 5% van de investeringkost wordt dus ten laste genomen door de Belgische overheid. Mooi meegenomen.

Wanneer we gaan kijken naar de concrete invulling van het recht op investeringsaftrek en meer in het bijzonder de verhoogde investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen blijkt het verhaal echter al snel minder mooi.

Wordt het onroerend goed via een onroerende leasing, huur of op een andere wijze ter beschikking gesteld van derden, dan vervalt het recht op de investeringsaftrek. Ook voor gebouwen bestemd voor wederverkoop kan men geen investeringsaftrek genieten. Voor veel professionele investeerders eindigt het verhaal hier. Enkel voor het eigen gebouw dat niet aan derden ter beschikking wordt gesteld of zal worden verder verkocht, kan men dus eventueel een verhoogde investeringsaftrek genieten. Ook huurders kunnen in principe in aanmerking komen voor een verhoogde investeringsaftrek wanneer ze energiebesparende investeringen doorvoeren, maar uiteraard zijn zulke investeringen in praktijk meestal niet

echt van het type 'huurders-investeringen'. Vervolgens stelt zich de vraag welke vaste activa als energiebesparende investeringen aanzien worden. Deze activa zijn duidelijk omschreven in een vrij uitgebreide, bij Koninklijk Besluit, vastgestelde lijst (bijlage II bij het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek Inkomstenbelastingen 92). Dat specifieke investeringen voldoen aan de criteria van deze lijst, moet worden bevestigd in een attest dat door de bevoegde gewestelijke milieuoverheid wordt uitgereikt.

Nadere analyse van de lijst van energiebesparende investeringen leert dat de investeringen vaak gericht zijn naar specifieke ambachtelijke (bv. broeikas- sen) of industriële sectoren (bv. aanwenden van afvalwarmte uit industriële procédés). Logischerwijze is ook een verhoogde investeringsaftrek mogelijk voor investeringen in zonne-energie, windenergie of waterkrachtcentrales. Meer voor de hand liggende energiebesparende investeringen, zoals het isoleren van daken, vloeren en muren of het vervangen van enkel door dubbel of driedubbel glas, komen dan weer enkel in aanmerking voor de verhoogde eenmalige investeringsaftrek wanneer het gebouw werd opgericht vóór 1 januari 1980. Vele gebouwen vallen dus uit de boot.

Uit deze beknopte analyse kunnen we bijgevolg concluderen dat de eenmalig verhoogde investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen slechts zelden een incentive kan vormen voor professionele vastgoedinvesteerders. Met de steeds hogere energie-eisen die aan vastgoed worden gesteld, is hier dus duidelijk nog ruimte voor bijkomende overheidsstimuli!

Claudine Bodeux | Tiberghien
claudine.bodeux@tiberghien.com

Vervolg p 1
Samengevat kan dit woonaanbod gerealiseerd worden in natura, door verkoop van de gronden aan een sociale woonorganisatie of een bestuur of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waar het project wordt gerealiseerd. De vastgoedsector vreest dat hierdoor de prijzen van een gemiddelde woning of appar-

tement zullen stijgen voor wie geen recht heeft op sociale huisvesting en trachtte hierover een maatschappelijk debat te ontlokken. Het Vlaams parlement hield voet bij stuk en aanvaardde de regeling. Hiermee is de discussie niet afgesloten. Er bestaan ernstige juridische bezwaren tegen dit systeem, zodat het wellicht aangevochten wordt op Euro-

pees vlak en voor het Grondwettelijk Hof.

De vereenvoudiging van de ruimtelijke ordening is een heel goede zaak. Spijtig genoeg is het grond- en pandendecreet hiervoor een zware prijs.

William Timmermans | Altius
william.timmermans@altius.com

DE FISCALE VOORDELEN EN VALKUILEN VAN PPS-PROJECTEN

De laatste jaren is PPS een ware hype geworden. Schaarse overheidsmiddelen, een toenemende nood aan kapitaalintensieve overheidsinvesteringen, het onder controle houden van de overheidsfinanciën en het beperken van economische risico's nopen de overheid tot creatieve vormen van samenwerking met de private sector.

Het samenwerken van de private sector met de overheid om (gemeenschappelijke) projecten te realiseren, is als zodanig evenwel geen recent verschijnsel: de concessie en/of verpachting van openbare diensten (bijv. de concessie van openbaar vervoer, het ophalen van huisvuil) en de gunning van opdrachten voor het verrichten van openbare werken, leveringen en diensten, zijn weliswaar oudere doch eenvoudige en duidelijke voorbeelden van dergelijke samenwerking.

PPS als verzamelbegrip dekt zeer uiteenlopende samenwerkingsvormen. Nu eens weegt het aandeel van de publieke sector door en kan men spreken van publiek-private samenwerking. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de bouw en exploitatie van sportinfrastructuur waarbij tussen een autonoom gemeentebedrijf en haar gemeente een onroerende leaseovereenkomst wordt gesloten en waarbij voor de exploitatie van het commercieel gedeelte (bijv. cafetaria en/of

restaurant) beroep wordt gedaan op particuliere concessiehouders. Dan weer overweegt het aandeel van de private sector en is veeleer sprake van privaat-publieke samenwerking. Als voorbeeld van dit laatste kunnen de ESR neutrale DBFM(0) contracten worden genoemd waarop de overheid o.m. beroep doet voor de realisatie van grote infrastructuurprojecten. De private sector staat bij dergelijke projecten in voor het ontwerpen (Design), het opleveren (Build), het financieren (Finance), het onderhoud (Maintain) en desgevallend het exploiteren (Operate) van het project dat de overheid gerealiseerd wil zien.

Een belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van PPS-projecten is de fiscale behandeling van het aangehouden samenwerkingsverband. Hoewel in het licht van antiontwijkingsbepalingen fiscale optimalisatie niet de enige drijfveer kan of mag zijn, dient bij het uitwerken van de concrete samenwerkingsvorm de nodige aandacht te gaan naar de fiscale behandeling ervan. Een integrale fiscale aanpak van het PPS project is daarbij noodzakelijk. Deze benadering dwingt tot een grondige analyse, het deskundig afwegen en desgevallend doordacht moduleren van het project in het licht van zijn gevolgen op het gebied van de inkomstenbelastingen (i.h.b. de vennootschapsbelasting en de rechtspersonen-

belasting), de belasting over de toegevoegde waarde, de registratierechten, enz. In veel van deze domeinen bevat de fiscale wetgeving bijzondere voor de publieke actor voordelige regelen, die bij een juiste vormgeving van het PPS-project optimaal kunnen worden toegepast zonder dat afbreuk hoeft te worden gedaan aan de bedrijfseconomische doelstellingen van het project. Recent wordt trouwens vastgesteld dat de fiscale wetgever specifiek inspeelt op de noden van PPS-projecten. Zo werd onlangs in het Vlaamse decreet van 19 december 2008 en specifiek rekening houdend met concrete PPS-praktijken, de vrijstelling van de onroerende voorheffing zoals bedoeld in art. 253 WIB 92 uitgebreid tot contracten die een onroerende financieringshuur in de zin van het btw-wetboek tot voorwerp hebben.

Het specifiek fiscale perspectief van waaruit PPS-projecten noodzakelijk moeten worden bekeken, houdt de mogelijkheid in tot opportuniteiten, die bij miskenning ervan worden mislopen. Het juridisch opzetten van een PPS-project vereist bijgevolg een integrale benadering waarin naast de bestuurs- en privaatrechtelijke dimensie ook voldoende aandacht gaat naar het fiscaalrechtelijke luik van het project.

Prof.dr.Bruno Peeters | Tiberghien
bruno.peeters@tiberghien.com

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion de l'assainissement des sols pollués.

Le 5 mars passé la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une nouvelle ordonnance « sols », afin de respecter les exigences européennes et de combler certains manquements de l'ancienne ordonnance. Cette nouvelle ordonnance a été élaborée sur base de diverses consultations des acteurs publics et privés et d'une analyse de l'application de la législation sur base des dossiers traités.

Après de nombreuses critiques quant à l'objectif trop limité de l'ancienne ordonnance, la nouvelle ordonnance comprend non seulement la gestion des sols pollués mais aussi leur assainissement et s'inscrit ainsi dans une politique de gestion durable des sols. Le champ d'application a en outre été élargi par la révision de la définition de pollution du sol qui, à l'instar des autres régions, ne fera plus référence à la gravité de l'incidence sur la santé humaine ou sur l'environnement mais au risque direct ou indirect d'être préjudiciable pour la santé humaine et/ ou l'environnement.

Par conséquent le but de la nouvelle ordonnance est double. Dans un premier temps il est d'informer tout acquéreur de droits sur un terrain des risques éventuels de concentrations des substances dangereuses dans le sol et l'inventorisation des sols pollués. Dans un second temps l'ordonnance règle les procédures d'assainissement et de gestion desdits sols.

Dans cet ordre d'idées l'ordonnance mentionne des faits générateurs qui feront naître l'obligation de procéder à une reconnaissance de l'état du sol par un expert agréé par l'IBGE. Si de sérieux risques de pollution existent pour un terrain déterminé, l'exploitant, le cédant, l'autorité expropriante ou le cas échéant le curateur devront procéder à une reconnaissance de l'état du sol. La reconnaissance sert à déterminer la présence éventuelle de pollution dans le sol.

L'obligation de procéder à une telle reconnaissance naît par exemple en cas d'aliénation de droits réels sur un terrain potentiellement pollué, en cas de cession de l'exploitation d'une activité à risque (activité susceptible de causer une pollution du sol) ou en cas de faillite de l'exploitant d'une activité à risque. C'est de la reconnaissance de l'état du sol que découle l'obligation de traitement du sol.

Sur base d'une reconnaissance de l'état du sol, concluant à la présence d'une pollution sur le terrain en question, seront établies les obligations de l'exploitant ou du titulaire de droits réels. Celles-ci seront le cas échéant matérialisées dans un projet de gestion du risque ou dans un projet d'assainissement. La différence entre les deux se situe au niveau des buts à atteindre. Si la gestion du risque vise à maintenir ou rendre tolérable les risques pour la santé humaine et l'environnement, l'assainissement du sol vise à atteindre des concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et l'environnement sont nuls.

La nouvelle ordonnance prévoit une série de dérogations spéciales mais aussi une dérogation générale en vertu de laquelle le titulaire de l'obligation peut être dispensé d'exécuter une étude d'évaluation du sol lorsque une impossibilité technique l'empêche. Et grande nouveauté, le projet organise aussi la procédure de dispense pour les ventes d'appartement en co-propriété sur un terrain où une activité à risque est ou était exploitée (p.ex. citerne de mazout > 10.000 litres).

Joe Ducomble | Altius
joe.ducomble@altius.com

THE REAL ESTATE GAZETTE IS INTENDED FOR GENERAL INFORMATIONAL PURPOSES ONLY. ALTIUS CVBA, TIBERGHIE CVBA AND THE INDICATED AUTHORS DO NOT ACCEPT LIABILITY RESULTING FROM RELIANCE ON OR USE OF THIS INFORMATION. READERS SHOULD TAKE LEGAL ADVICE BEFORE APPLYING THIS INFORMATION TO SPECIFIC ISSUES OR TRANSACTIONS.
V.U. / E.R.: LUC SPINCEMAILLE (TIBERGHIE CVBA), HAVENLAAN 86 C, B. 419, 1000 BRUSSELS & WILLIAM TIMMERMANS (ALTIUS CVBA), HAVENLAAN 86 C, B. 414, 1000 BRUSSELS

ENERGIEPRESTATIE - CERTIFICATEN EN ENERGIEPREMIES

In België is het in bepaalde gevallen verplicht om bij verkoop, bouw of verhuur van een onroerend goed over een energieprestatiecertificaat (afgekort 'EPC') te beschikken. Deze regelgeving komt voort uit de Europese richtlijn 2002/91/EG van 12 november 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen. De omzetting van deze richtlijn is niet eenvormig gebeurd in de drie gewesten. Hieronder in vogelvlucht een overzicht van de regelgeving terzake, alsook wat aandachtspunten voor investeerders.

EPC IN BRUSSEL

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is huisvesting verantwoordelijk voor een groot deel van de uitstoot van CO₂. Dit is te wijten aan het feit dat de Brusselse huizen over het algemeen slecht geïsoleerd zijn. Nochtans heeft men in Brussel lang gewacht alvorens de Europese richtlijn 2002/91/EG om te zetten via ordonnantie. Pas op 7 juni 2007 werd voornoemde richtlijn omgezet. Bovendien zijn thans nog niet alle regels inzake de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (hierna 'EPB') in werking getreden. Zo bijvoorbeeld is de regelgeving inzake het uitreiken en voorleggen van EPC's voor bestaande gebouwen thans slechts heel beperkt in werking getreden.

De huidige regelgeving zoals zij thans wél in voege is, maakt een EPC verplicht voor alle vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op een nieuw of te renoveren gebouw. Voor kleine renovaties, waarvoor een vergunning nodig is, bestaat er een vereenvoudigde procedure. De EPC's voor nieuwe of gerenoveerde gebouwen waarvan de werken zijn afgesloten na 2 juli 2008, worden uitgereikt door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM).

Momenteel is het in Brussel enkel verplicht een EPC voor te leggen aan de koper of huurder van een nieuw of gerenoveerd gebouw, waarvan de werken zijn afgesloten na 2 juli 2008. Voor het uitreiken van een EPC moet men in Brussel beroep doen op een erkend certificateur. Het EPC zelf is tien jaar geldig. Voorts moet in Brussel worden gewezen op de energiepremies die het BIM toekent aan ondernemingen en

particulieren die gevestigd zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de openbare en private tertiaire sector, de industriële sector, enz.). Deze Brusselse energiepremies worden uitgereikt op basis van de energie-efficiëntie van uw onroerend goed. Indien u ervoor zorgt dat uw gebouw een goede leerling is op het vlak van EPB, kan u van het BIM een maximale jaarlijkse premie ontvangen van 200.000€. Hiervoor moet er echter sprake zijn van een verbetering van de energie-efficiëntie van uw gebouw of het aanwenden van hernieuwbare energiebronnen en moeten de werken ter verbetering van de EPB worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer met gegulementeerde toegang tot het beroep.

De energiepremie kan worden aangevraagd tot eind 2009 en tot uitputting van de beschikbare budgetten.

Ten slotte moet hierbij worden gewezen op het feit dat ondernemingen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor belastingvermindering. Het is dus zeker aan te raden om de energie-efficiëntie van uw bestaande of toekomstige onroerende investering in het



Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet uit het oog te verliezen.

(zie: www.leefmilieubrussel.be)

EPC IN VLAANDEREN

Sinds het EPB-decreet van 22 december 2006 werd de richtlijn 2002/91/EG gedeeltelijk omgezet in de Vlaamse regelgevingen werd de vroegere isolatieregeling opgeheven. Ook de energie-efficiëntie zelf van verwarmingsinstallaties, ventilatie-, isolatie, acclimatisatie- en verlichtingsystemen werd onder de loupe genomen door de Vlaamse decreetgever.

Evenwel zijn nog niet alle artikelen van dit EPB-decreet in werking getreden. Zo is er bijvoorbeeld voorzien in een regeling voor nieuwe gebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 1000 m², waarbij er vóór de start van de bouw een haalbaarheidsstudie zal moeten gebeuren.

Momenteel is het in Vlaanderen echter wel al verplicht dat een EPB-verslaggever wordt aangesteld voor alle vergunningsplichtige werken waarvoor EPB-eisen gelden. De EPB-verslaggever doet dan op zijn beurt een EPB-aangifte bij het Vlaams Energieagentschap.

Voorts is sinds 1 november 2008 iedere eigenaar van een bestaand residentieel gebouw bij verkoop ervan verplicht een geldig EPC voor te leggen aan de kandidaat-koper. Dit EPC moet worden opgesteld door een erkende energiedeskundige type A. Eenzelfde regeling geldt vanaf 1 januari 2009 bij verhuring van residentiële gebouwen. Met residentieel gebouw wordt elk gebouw bedoeld dat bestemd is voor individuele of collectieve huisvesting. Ten slotte moet er op worden gewezen dat een EPC in Vlaanderen in beginsel geldig is voor een periode van tien jaar en er ook energiepremies worden uitgereikt voor energiezuinige gebouwen.

(zie: www.energiesparen.be en www.energiebank.be)

EPC IN WALLONIË

Pas vanaf 1 september 2009 zal het in Wallonië verplicht zijn om een EPC te hebben bij elk nieuw gebouw of renovatie. Een EPC zal in de toekomst ook vereist zijn bij verkoop of verhuur van een bestaand gebouw. Bij verhuring zal een EPC op eenvoudige aanvraag van de huurder ter zijner beschikking moeten worden gelegd.

Het Waals EPC is, net als in Brussel en Vlaanderen, ook geldig voor een periode van 10 jaar. Ten slotte gelden er in Wallonië ook energiepremies voor energie-efficiënte gebouwen.

(zie: www.energie.wallonie.be)

Tina Van Poelvoorde | Altius
tina.vanpoelvoorde@altius.com

EXIT TAX

EN CAS D'OPÉRATIONS SICAFI : QUELLE EST LA BASE CORRECTE ?

En temps de crise économique, les investisseurs retournent volontiers aux valeurs sûres. L'immobilier en fait indubitablement partie. Que les placements dans les sicafis, les fonds immobiliers belges cotés, aient à nouveau le vent en poupe n'est dès lors pas fait pour surprendre.

De plus, les sicafis cherchent continuellement à élargir leur portefeuille et rencontrent volontiers la demande des entreprises de reprendre leur immobilier. Ces rachats peuvent

prendre différentes formes. Deux variantes principales se présentent : (i) la vente du bien immobilier à la sicafi et (ii) l'apport de ce bien à la sicafi par voie de fusion ou de scission (partielle). C'est de la seconde variante que nous souhaitons parler dans cette brève contribution.

En règle générale, les opérations de réorganisation comme les fusions et les scissions (partielles) peuvent bénéficier d'un régime fiscal neutre si elles satisfont à un certain nombre de conditions. Ce régime

ne s'applique cependant pas aux opérations impliquant une sicafi. Dès qu'une sicafi participe à une fusion ou à une scission (partielle), l'opération est imposable. D'un point de vue technique, à des fins d'ordre fiscal, l'opération est assimilée à la liquidation de la société absorbée. En ce qui concerne l'impôt sur le revenu, cela entraîne deux conséquences importantes : (i) la plus-value latente sur l'immobilier transféré est imposable et (ii) le partage de l'avoir social aux actionnaires est traité comme un dividende imposa-

ble soumis, en règle générale, à un précompte mobilier de 10%.

En ce qui concerne l'impôt sur la plus-value latente, le législateur prévoit un taux réduit de 16,5% (ce qui correspond à la moitié du taux nominal de l'impôt des sociétés de 33%), à majorer toutefois d'une contribution de crise de 3% ; on obtient dès lors un taux effectif de 16,995%. Dans le secteur, cet impôt est familièrement appelé Exit Tax.

Pour obtenir cet avantage, il faut évidemment être prêt à payer l'exit tax sur une base élargie.

Beaucoup d'encre a déjà coulé à son sujet; en Belgique, l'administration fiscale aussi a déjà fait connaître son point de vue sur cet Exit Tax. Dans une circulaire datée du 23 décembre 2004 (Ci.RH.423/567.729), l'administration établit qu'en vue de déterminer la valeur réelle des biens immobiliers transférés, il y a lieu de prendre pour point de départ la valeur d'expertise, de laquelle on soustrait (pour autant qu'ils en fassent partie) les droits d'enregistrement et la TVA. Dans la même circulaire, l'administration précise que la valeur réelle ainsi déterminée ne peut être inférieure à la valeur boursière des actions distribuées et proposées au public dans le cadre de l'opération, moins les droits d'enregistrement et la TVA.

Ce dernier point n'est pas sans importance dans le cas où les actions dans la société absorbée sont détenues par une autre société. Pour un actionnaire société, la plus-value sur les actions dans une sicafi est toujours entièrement imposable. Pour déterminer le montant de la plus-value taxable sur ces actions, l'administration accepte depuis des années que, suite à une fusion ou scission (partielle) imposable avec une sicafi, il soit procédé à une réévaluation fiscale des actions émises à l'occasion de l'opération. Toutefois, dans la mesure où il existe encore une différence positive entre cette réévaluation fiscale et le prix de réalisation final en

bourse, cette partie de la plus-value reste entièrement taxable au taux normal de 33,99%.

Les actionnaires sociétés ont dès lors peut-être intérêt à fixer la base la plus élevée possible pour l'Exit Tax, afin de limiter au maximum la différence citée ci-dessus. Payer un impôt de 16,995% sur une base élargie plutôt qu'un impôt de 33,99% sur une plus-value sur les actions dans la sicafi pourrait s'avérer optimal d'un point de vue fiscal. Ce résultat peut s'obtenir en partant de la valeur boursière des actions sous-jacentes sans soustraire les frais au moment de déterminer la base de l'Exit Tax. D'après nous, cette approche est parfaitement conforme au point de vue de l'administration.

Dans sa circulaire, cette dernière se base toujours sur un minimum, c'est-à-dire la valeur réelle qui ne peut être inférieure à la valeur boursière moins les frais.

Rien n'interdit donc au contribuable d'opter pour une valeur plus élevée et de calculer l'Exit Tax sur la base de la valeur boursière sans soustraire les droits d'enregistrement et la TVA.

De cette manière, la réévaluation fiscale dont il est question ci-dessus se rapporte non seulement à la prime de titrisation en bourse mais aussi aux frais en tant que tels. Il ne sera dès lors plus question d'aucune plus-value en cas de vente ultérieure des actions en bourse, et en absence de plus-value aucun impôt des sociétés ne sera dû à cette occasion. Pour obtenir cet avantage, il faut évidemment être prêt à payer l'Exit Tax sur une base élargie. Ceci peut aller à l'encontre des intérêts d'éventuels actionnaires personnes physiques qui ont plutôt intérêt à la base la plus basse possible pour l'Exit Tax mais là aussi, des alternatives existent à notre avis.

Koen Morbee | Tiberghien
koen.morbee@tiberghien.com

Tiberghien
ADVOCATEN | AVOCATS | LAWYERS



Tiberghien is a leading tax law firm specialising in providing client focused solutions to complex and legal tax issues.

The Firm is noted for its entrepreneurial and business oriented approach. Its operational relationship with a number of international (tax) law firms has resulted in the creation of a powerful network that is able to offer seamless cross-border tax advice to its clients.

www.tiberghien.com

Tiberghien Brussels
Havenlaan 86C /
419 Avenue du Port
1000 Brussels - Belgium

T +32 2 773 40 00
F +32 2 773 40 55

Tiberghien Antwerp
Karel Oomsstraat 47A- bus 5
BE-2018 Antwerp - Belgium

T +32 3 443 20 00
F +32 3 443 20 20

THE NEW TIMESHARING LEGISLATION

Things change over time. This is also the case in the timesharing business. The European legislator, who is well aware of this and already dealt with this type of business by adopting a directive on 26 October 1994, has recently adopted a new legislative act dealing with timesharing, thus bringing European legislation up-to-date. It was deemed necessary to modify the former European legislation due to the developments of the business. The outcome is a new timesharing directive that can be considered to be broader in scope than its predecessor whilst based on the same ideas of harmonisation and consumer protection.

On 14 January 2009, a new timesharing directive was issued, replacing directive 94/47/EG. This new directive, in full "Directive 2008/122 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts", aims at bringing

the national legislations of the Member States closer together regarding aspects of marketing, sale and resale of timeshares and long-term holiday products and the exchange of rights deriving from timeshare contracts. The European legislator thereby envisages the enhancement of legal certainty for all persons and undertakings involved as well as the maximising of the profits consumers and undertakings can obtain from the internal market. However, consumer protection is clearly the main motive behind this directive. Indeed, to a large extent, this directive is concerned with consumer protection. The directive explicitly states that it strengthens the consumer protection already provided for in the Unfair Commercial Practices Directive.

Subsequently, we will briefly discuss the main points in this directive. In particular, we will discuss the following items: (i) the regulations regarding advertising and the way consumers must be approached in this respect, (ii) the contract requirements, (iii) the consumer's right of withdrawal and (iv) the payment regulations.

ADVERTISING AND APPROACHING CONSUMERS

In the first place, this directive contains provisions regarding advertising by traders, i.e. undertakings (or their agents) involved in the business. If traders wish to approach consumers, consumers should be clearly informed of such an approach. Furthermore, consumers must be provided with relevant and up-to-date product information. Such information must also be provided in the consumer's chosen language.

CONTRACT REQUIREMENTS

The directive also contains provisions relating to contractual issues. As stated above, it concerns timeshare, long-term holiday product, resale or exchange contracts. In the first place, the contract has to be in writing, i.e. on paper or another durable medium. Secondly, the contract must be drafted in the language of one of the Member States where the consumer is resident or of which he is a citizen. If there are several options, it is up to the consumer to choose the language.

RIGHT OF WITHDRAWAL

The consumer must be given the right to withdrawal. The trader should draw the consumer's attention to this right. Regardless of the availability of more favourable consumer rights under national law, he has to have a minimum of 14 days as from the day of the contract's signing or as from the day the consumer receives the contract, provided that the day of receipt follows the day of the contract's signing. Such a withdrawal needs to be done in writing. In that case, the consumer no longer has to fulfil the obligations under the contract and no charges or liabilities shall be due by him for services provided by the trader before the withdrawal. If the consumer had already entered into any

ancillary contracts to the contracts envisaged by the directive, these contracts are automatically terminated as well. In this respect, the consumer shall neither be due any costs nor liability.

PAYMENT METHOD

Another issue dealt with in this directive is the payment method. Essentially, the contracts envisaged by the directive are subject to a prohibition of any form of advance payment or guarantee provided by the consumer. As to the payment itself, the directive only contains a certain provision as to long-term holiday product contracts. Payments in the framework of such contracts shall be made in accordance with a staggered payment schedule.

CONCLUSION

To a large extent, this directive centres on consumer protection. The European legislator charges traders with a number of obligations in order to maintain consumer protection. This protection is even enhanced by the provision that consumers cannot waive the rights of this directive, as transposed into national law. However, the enforcement of such rights remains an aspect of national law, under the condition that these rights can be effectively enforced. In conclusion, we add an important note for the national legislators: this directive has to be transposed by the Member States by 23 February 2011.

Tim Bruyninckx | Altius
tim.bruyninckx@altius.com

It takes independence and flexibility to seize opportunities in troubled markets.

Aim higher.

ALTIUS is one of the largest independent law firms in Belgium. We assist companies in their international and Belgian transactions and litigation. We also act as day-to-day counsel for many Belgian companies and subsidiaries of multinationals.

ALTIUS can assist in-house counsel with the highest standards of legal services in various industry sectors. Our team consists of 55 excellent lawyers with local expertise and an international ambition.

Our strong international perspective and unique alliance with Tax Firm Tiberghien offers an unrivaled mix of excellence and expertise on the Belgian market.

Tour & Taxis Building

Havenlaan 86C B. 414 Avenue du Port
BE-1000 Brussels
T +32 2 426 14 14
F +32 2 426 20 30

www.altius.com

ALTIUS
ADVOCATEN | AVOCATS | LAWYERS

SUCCESSIERECHTEN, DE LAATSTE REKENING VAN DE FISCUS...

De vastgoedfiscaliteit is in België, net zoals in vele andere landen, een vrij complexe materie geworden, gelet op de vele belastingen die allemaal ingrijpen op een onroerend goed.

Bij de aankoop van een onroerend goed moet u vooreerst rekening houden met bijkomende aankoopkosten zoals registratierechten en/of BTW. De recente regionalisering van de wetgeving inzake registratierechten heeft de zaken er helaas niet eenvoudiger op gemaakt. Koopt u een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk, het Waals, dan wel het Vlaams Gewest, steeds weer gelden andere regels.

Eenmaal aangekocht, wordt u vervolgens vrij snel geconfronteerd met de inkomstenbelastingen. Afhankelijk van wie de koper

is, zal dit de personenbelasting, de rechtspersonenbelasting, de belasting van niet-inwoners of de vennootschapsbelasting zijn. Hoeveel bedraagt de onroerende voorheffing, zijn er vrijstellingen, hoe worden huurinkomsten behandeld, welke kosten mogen we aftrekken, kunnen we afschrijven, zijn meerwaarden belastbaar, etc.? Vele vragen die allemaal beantwoord moeten worden.

De vastgoedfiscaliteit is in België een vrij complexe materie geworden.

Bij het opzetten van een aangepaste structuur voor een bepaald onroerend goed project worden deze verschillende aspecten van registratierechten, BTW en inkomstenbelasting doorgaans zorgvuldig in kaart gebracht. Op basis hiervan wordt dan geopteerd voor de ene of de andere opzet. Maar is dat voldoende?

Onze uitgebreide praktijkervaring wijst uit dat schenkings- en successierechten zeer dikwijls onterecht over het hoofd worden gezien. Bij een financiële rendementsanalyse van een onroerend goed project wordt zelden rekening gehouden met het onverwachte overlijden van de investeerder of met de kosten van een later uit te voeren successieplanning. Op zich is dit toch een vreemde vaststelling. Op de schenking en vererving van onroerend goed zijn immers in de

diverse gewesten hoge tarieven van schenkings- en successierechten van toepassing. Stelt u zich voor, u verwerft een onroerend goed met een mooi berekend rendement op basis van de geschatte huur en de meerwaarde bij verkoop, en onverwachts overlijdt u. Bij vererving tussen echtgenoten en in rechte lijn zit u in het Vlaams Gewest al vrij snel aan een tarief van maar liefst 27%, in de andere gewesten is dit doorgaans nog duurder. Deze fiscale kost kan uiteraard een aanzienlijke negatieve invloed hebben op het beoogde rendement. Deze belasting wordt door sommigen niet voor niets de laatste rekening van de fiscus genoemd, een gepeperde rekening indien u niet oppast...

De successierechten zijn zonder twijfel één van de vele belastingen die dienen te worden betrokken

bij de concrete uitwerking van de aankoopstructuur voor een onroerend goed project. Niets meer, maar ook niets minder. Soms op een vrij eenvoudige manier, soms wat complexer.

De belangrijkste doelstelling lijkt ons vooral de creatie van een flexibele structuur die vandaag zo goed mogelijk beantwoordt aan de concrete verzuchtingen van de cliënt én die morgen op een fiscaalvriendelijke manier kan inspelen op gewijzigde financiële of familiale omstandigheden. In een immer sneller wijzigende omgeving is een lage fiscale opportuniteitsprijs voor een hoge mate van flexibiliteit een niet te onderschatten troef in de complexe vastgoedomgeving!

Wim Vermeulen | Tiberghien
wim.vermeulen@tiberghien.com

ALTIUS

The Altius real estate department advises clients on all legal issues regarding real estate. We assist our clients in complex real estate transactions, such as divestitures, sale and lease-back transactions, and project development contracts. Our department focuses on both public and private law matters regarding real estate in an integrated way. We perform due diligence work and we assist with both asset deals and share deals involving real estate. We also deal with all types of litigation regarding real estate.

Our regulatory work entails advice and litigation on a broad range of regulatory matters and administrative law. Our team focuses also on planning, energy, environmental and public procurement matters, providing advice in permit or tender proceedings and assisting clients in litigation before the ordinary courts and the Council of State.

Tour & Taxis Building
Havenlaan 86C B.414 | Avenue du Port
BE-1000 Brussel | Bruxelles
T +32 2 426 14 14 | F +32 2 426 20 30
www.altius.com

Real Estate Team

Altius and Tiberghien can also offer their clients an integrated service. The integration of tax and legal services constitutes the particular strength of the Altius Tiberghien real estate practice. The early combination of this integrated advice can result a better overall structure for your real estate project.

Our integrated real estate practice has experience in working with a whole range of real estate projects such as office buildings, industrial and research complexes, warehouses, residential property, shopping centers, parking facilities, hotels and resorts, sports facilities, senior housing and public private partnerships (involving the development of public private mixed- use projects up to large infrastructure projects).

Our integrated practice acts for both domestic and foreign private clients, corporations, not for profit organisations and pension funds, investment funds, financial institutions and public authorities.

All this, combined with an in-depth knowledge and a clear understanding of the Belgian and international accounting rules, as well as the financials of a given project makes the ALTIUS Tiberghien real estate team your partner of choice to contact for all real estate matters.

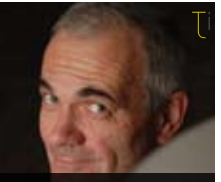
Tiberghien

The real estate practice within Tiberghien advises domestic as well as foreign private and corporate clients and public authorities on all tax aspects (income taxes including immovable withholding tax, VAT, transfer taxes, local and regional taxes) regarding real estate investments, developments, acquisitions, financing, divestitures and management.

Tiberghien further assists clients in due diligence undertakings as well as in preparing and negotiating asset or share deal arrangements. Obtaining tax rulings and tax litigation is also a part of the real estate practice.

Tiberghien Brussels
Havenlaan 86C / 419 Avenue du Port
1000 Brussels | Belgium
T +32 2 773 40 00 | F +32 2 773 40 55

Tiberghien Antwerp
Karel Oomsstraat 47A | bus 5
BE-2018 Antwerp | Belgium
T +32 3 443 20 00 | F +32 3 443 20 20
www.tiberghien.com

 William Timmermans	 Carine Van Regenmortel	 Bruno Peeters	 Danny Stas	 Luc Spincemaille
 Jérôme Vermeylen	 Tim Bruyninckx	 Koen Morbée	 Wim Vermeulen	
 Joe Ducomble	 Tina Van Poelvoorde	 Claudine Bodeux	 Robin Minjauw	 Olivier De Keukelaere