

Real Estate Gazette

EDITED BY ALTIUS AND TIBERGHIE - BELGIUM

QUELQUES MOTS ENCORE SUR L'EXIT TAX!

LA BASE DE CALCUL DE CE QUE L'ON APPELLE L' "EXIT TAX" PRÉLEVÉE DANS LE CADRE DE SICAFISATIONS CONTINUE À AGITER...

Par Koen Morbée - Suite p 6

BIETEN DIE NEUEN REGELN BEZÜGLICH IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN MÖGLICHKEITEN IM HEUTIGEN WIRTSCHAFTSKLIMA?

Von Lieven Peeters & Bram Delmotte - Fortsetzung auf Seite 7

INTERVIEW MET FILIEP LOOSVELDT, VOORZITTER VLAAMSE STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING EN ONROEREND ERFGOED (SARO)

Door William Timmermans - Vervolg p 5

SUMMARY

UPCOMING MODIFICATIONS TO THE FLEMISH BROWNFIELD COVENANT STATUTE

In 2007, the Flemish legislator introduced a legal ...  p 2

WAARDERING VRUCHTGEBRUIK BLIJFT DELICATE EVENWICHTSOEFENING

De fiscale behandeling van vruchtgebruik blijft zowel in de rulingpraktijk ...  p 3

LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN CAS DE CESSION ET DE MISE À DISPOSITION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

La cession ou la mise ...  p 4

ASSAINISSEMENT DES SOLS, TOUJOURS DÉDUCTIBLE FISCALEMENT ?

Les frais d'assainissement des sols peuvent, dans certains cas, être très élevés ...  p 8

DE SOCIO-ECONOMISCHE VERGUNNING BEKEKEN DOOR EEN CATALAANSE BRIL

Het Hof van Justitie van de Europese Unie ...  p 9

DE WATERTOETS GEACTUALISEERD

Elk bouwproject, of algemener, elk initiatief waarvoor een vergunning nodig is, moet onderworpen worden aan de zogenaamde watertoets ...  p 10

BTW AFTREK VOOR LASTEN ?

Teneinde de gewenste bouwvergunning te verkrijgen en/of een bepaald project te kunnen realiseren, worden projectontwikkelaars steeds vaker geconfronteerd met allerlei lasten. Dit gaat van de verplichte realisatie van sociale huur- of koopwoningen (cf. grond- en pandendecreet) en de verplichte sanering van bouwterreinen (cf. brownfield) tot de aanleg van openbare infrastructuur die gratis overgedragen moet worden aan de overheid (wegen, groenaanleg, ...). De vraag stelt zich of de projectontwikkelaar de btw over deze uitgaven kan recupereren. In deze bijdrage wordt stilgestaan bij een aantal ontwikkelingen en principes terzake.

Rechtstreekse link

Bij de bespreking van de thematiek van de btw-aftrek voor zgn. "lasten" verdient het aanbeveling om vooreerst stil te staan bij een aantal algemene beginselen. Het basisbeginsel is dat een btw-plichtige de btw over zijn uitgaven kan recupereren voorzover hij de aangekochte goederen/diensten gebruikt voor het, tegen betaling, verrichten van btw-belaste handelingen. Voorzover er m.a.w. een rechtstreekse en onmiddellijke link is tussen de uitgave en een latere btw-belaste levering/dienstprestatie, kan de btw gerecupereerd worden (vb. de btw betaald bij de aankoop van materialen die gebruikt worden voor de bouw van een nieuwe woning, dewelke later verkocht wordt met btw).

Een typisch probleem met de voormelde lasten is dat die rechtstreekse link in de praktijk vaak niet te realiseren valt of een probleem stelt, en wel om volgende redenen :

► **de kost van de lasten wordt niet rechtstreeks verrekend in de prijs van de betreffende sociale huur- of koopwoningen**, maar wordt verrekend in de prijs van de andere woningen of zelfs in de prijs van een ander project (cf. de techniek van de kredieteenheden);

► **de saneringswerken worden, in de regel, geacht te zijn verricht met het oog op de verkoop van de terreinen** en zodoende gelinkt te zijn aan een van btw vrijgestelde levering van een terrein (beslissing nr. ET 111 708 van 3 oktober 2006);

► **de openbare infrastructuur dient gratis overgedragen te worden aan de overheid** en kan bijgevolg sowieso niet het voorwerp uitmaken van een btw-belaste levering/dienst tegen vergoeding.

Algemene kostentheorie

De strikte toepassing van voormeld basisbeginsel inzake btw-aftrek maakt dat de btw over betreffende uitgaven niet of slechts beperkt recupereerbaar is. Omdat een dergelijke conclusie haaks staat op het principe dat de btw aftrekbaar is tot in de fase van het eindverbruik, dient teruggegrepen te worden naar de theorie van de algemene kosten. Teneinde een projectontwikkelaar in staat te stellen om zijn btw-belaste activiteit te verrichten, moet hij deze uitgaven doen, ook al leiden die uitgaven niet rechtstreeks tot btw-belaste leveringen/diensten. Het zijn echter kosten die dermate verbonden zijn met de btw-belaste activiteit dat zij een algemene kost uitmaken en zodoende alsnog recht op btw-aftrek genieten.

Het is deze "algemene kostentheorie" die langzaam maar zeker opgang maakt in het btw-landschap en projectontwikkelaars argumenten biedt om de btw over de kost van voormelde lasten te recupereren. Op Europees niveau is er de rechtspraak van het Hof van Justitie die duidelijk maakt dat uitgaven die een rechtstreekse en onmiddellijke samenhang hebben met de globale economische activiteit, recht op aftrek genieten. Op Belgisch niveau is er het arrest van het Hof van Cassatie van 16 februari 2010. In dat arrest stelt het Hof dat de btw over de kosten die een commercieel centrum maakt voor de aanleg van een openbare weg, aftrekbaar is. Hoewel de weg gratis overgedragen dient te worden aan de gemeente, is het immers duidelijk dat de belastingplichtige deze kost maakte om btw-belaste inkomsten te verwerven (cf. een algemene kost die gemaakt wordt voor de betere bereikbaarheid van het commercieel centrum).

Infrastructuurwerken

Naast voormelde "algemene kostentheorie" dient tevens gewezen te worden op de bijzondere regels terzake de gratis overdracht van de infrastructuurwerken. In een administratieve beslissing van 15 maart 2006 (E.T. 109.060) en in antwoord op een parlementaire vraag heeft de BTW-Administratie aangegeven dat –mits naleving van een aantal strikte voorwaarden– ook btw-aftrek genoten kan worden voor werken die gratis overgedragen worden aan een publieke overheid (cf. stedenbouwkundige lasten).

Deze regeling voorziet grosso modo in volgende situaties :

► **ofwel wordt de kost van de infrastructuurwerken inbegrepen** in de prijs voor de bebouwde percelen die aan de kopers worden geleverd;

► **ofwel wordt de kost gefactureerd aan de publieke overheid**, maar wordt de factuur "voldaan" door de koper van het bebouwd perceel (zgn. derdebetalersregeling).

Hoewel deze bijzondere regeling al een tijdje gekend is, stellen we in de praktijk vast dat deze nog steeds vragen oproept en voer voor discussie vormt. Zo is de toepassing van de regeling naar verkavelaars toe nog steeds niet geheel duidelijk. Op basis van het antwoord op een parlementaire vraag van de heer Bouckaert (cf. Vraag nr. 136, 6 januari 2010 Vr. en Antw., Vlaams Parlement, 2009-2010) lijkt het nochtans duidelijk dat zij ook bij levering van bouwrijpe terreinen gebruik kunnen maken van deze regeling.

Danny Stas - Tiberghien
 Vervolg p 4

MODIFICATIONS TO THE FLEMISH BROWNFIELD COVENANT STATUTE

In 2007, the Flemish legislator introduced a legal framework to favour brownfield development. Four years later, practice compels it to modify this framework in order to counter practical difficulties met in the field.

In March 2011, the Flemish Statute on Brownfield Covenants celebrated its fourth anniversary, not without some attention from the Flemish legislator. In fact, this Statute was lately high on the Flemish legislator's agenda as it had recently been modified to solve some difficulties which arose when applying it.

The Brownfield Covenants Statute aimed to introduce a framework offering opportunities for the redevelopment of severely contaminated sites which otherwise no one would touch. The framework was an attempt to reconcile good environmental intentions with the need to provide land for business parks and real-estate projects.

However, a few practical problems occurred. One of them concerned the expropriation regime. To understand the situation, one must bear in mind that the whole idea of brownfield regeneration is based on a system of call for proposals. Anyone aiming at the regeneration of a severely contaminated site and wishing to benefit from the Flemish Statute on Brownfield Covenants had to file a redevelopment project. The best projects would subsequently be able to benefit from the covenant regime. In this respect, the Statute provided that "actors" could request the Flemish Government to enter into a covenant with them, in which the favourable regime towards the brownfield project was substantiated.

However, in order to qualify as an actor, one had to hold property rights or rights in rem on the site in question. On the other hand, the statute stated that if necessary to ensure a brownfield project's success, expropriation was possible.



Nevertheless, before the authorities could proceed to such expropriation acts, a brownfield covenant had to be entered into, which would not be the case if the actors failed to persuade the Flemish Government that the project stood a good chance of successfully redeveloping the contaminated site. Obviously, it would be difficult to assess the chances of the project's success if the land ownership situation remained uncertain. This could also create substantial financial and legal problems which might cause the Flemish Government to decline to get involved in the project.

The changes to the Flemish Statute intend to remedy this situation. In the future, it will be possible to enter into

brownfield covenants even if actors do not hold rights on the project sites.

However, it should be noted that actors wishing to enter into a brownfield covenant still have to hold property rights or rights in rem for at least 70 % of the project site's surface area. Also, it is still necessary for the actors to persuade the Flemish Government about the necessity of the expropriation in order to ensure the success of the development project.

In order to preserve the rights of parties to be expropriated, the legislator introduces a system of publicity in the Belgian State Gazette and notification by registered letter.

The framework was an attempt to reconcile good environmental intentions with the need to provide land for business parks and real-estate projects.

Indeed, once the Flemish Government allows an actor(s) to enter into negotiations on the brownfield covenant, parties that would be expropriated are notified of this admissibility to start negotiations, as well as of the delimitation of the project site. This should enable them to act against such an admissibility decision and to preserve their property rights and/or rights in rem.

The proposition of the amending Statute was discussed and accepted in the plenary meeting of the Flemish Parliament of 2 March 2011, and was published in the Belgian State Gazette on 11 April 2011 and entered into force on 21 April 2011.

Tim Bruyninckx - ALTIUS

WAARDERING VRUCHTGEBRUIK BLIJFT DELICATE EVENWICHTSOEFENING

De fiscale behandeling van vruchtgebruik blijft zowel in de rulingpraktijk als in de rechtspraak een zeer actueel thema, niet alleen op principieel vlak, maar ook op het niveau van de waardering.

Zelfs in relatief eenvoudige gevallen kan dit leiden tot controverse. Zo kochten twee beoefenaars van een vrij beroep via hun professionele vennootschap het vruchtgebruik van een pand met een commercieel gelijkvloers. In dat pand zou de vennootschap haar praktijk ontwikkelen. De blote eigendom van het gelijkvloers werd aangekocht door de zaakvoerders en hun echtgenoten.

De appartementen boven het gelijkvloers werden in volle eigendom aangekocht door dezelfde zaakvoerders en hun echtgenoten. De waarde van het vruchtgebruik werd onderbouwd door rapporten van een landmeter en een bedrijfsrevisor, en was gebaseerd op de huurwaarde van het gelijkvloers. De fiscale administratie hield er echter een andere berekeningswijze op na.

nootschap als een verstrekt abnormaal of voordelig voordeel, dat als verworpen uitgave aan de winst van de vennootschap werd toegevoegd. (In de praktijk schermen bepaalde controlediensten zelfs met de sanctie van de geheime commissielonen van 309 %!). Voor de rechtbank van eerste aanleg krijgt de fiscale administratie gelijk.

Het Hof van Beroep van Antwerpen (2 november 2010) wijst daarentegen de werkwijze van de fiscale administratie van de hand. Aangezien experts de marktwaarde van het vruchtgebruik op een objectieve manier hebben vastgesteld, kan deze waarde voor de toepassing van de vennootschapsbelasting niet opzij worden geschoven. Het Wetboek Inkomstenbelastingen bevat geen eigen methode van waardering van vruchtgebruik. Bijgevolg moet deze waarde geïnspireerd worden op de marktwaarde met inachtneming van de regels van het boekhoudrecht.

Niet alleen aandacht voor de geactualiseerde nettohuurwaarde van het betrokken onroerend goed, maar ook voor een normale spreiding van het rendement tussen enerzijds vruchtgebruiker en blote eigenaar.

Op basis van de respectieve kadastrale inkomens werd de volledige aankoopwaarde opgedeeld tussen de verschillende verdiepingen; vervolgens werd, wat het gedeelte gelijkvloers betreft, de regel van de waardering voor de registratierechten toegepast (artikel 47 W. Reg.). Aldus kwam de fiscus op een veel lagere waarde voor het vruchtgebruik van het gelijkvloers. Het verschil tussen de werkelijk betaalde prijs en de aldus geschatte waarde werd belast in hoofde van de ven-

De toepassing van de werkelijke marktwaarde van het vruchtgebruik (bv. de geactualiseerde nettohuurwaarde) vindt overigens aansluiting bij een aantal beslissingen van de Rulingcommissie.

Deze laatste heeft evenwel een belangrijke nuancerende toegevoegd aan de door haar fiscaal aanvaarde waardering van het vruchtgebruik (beslissing van 27 april 2010 nr. 900.432). Teneinde te vermijden dat er sprake zou

zijn van een voordeel van alle aard op het einde van het vruchtgebruik, heeft de Commissie niet alleen aandacht voor de geactualiseerde nettohuurwaarde van het betrokken onroerend goed, maar ook voor een normale spreiding van het rendement tussen enerzijds vruchtgebruiker en blote eigenaar.

In de mate dat de blote eigenaar in vergelijking met de vruchtgebruiker een disproportioneel hoger rendement zou realiseren (nl. de waarde van de volle eigendom op het einde van het vruchtgebruik, vergeleken met de aankoopprijs van de blote eigendom), zou dit wel een voordeel voor de blote eigenaar kunnen betekenen. In casu werd dit blijkbaar opgelost door de initiële geplande termijn van het vruchtgebruik (25 jaar) te verlengen met 5 jaar, met een voor de vruchtgebruiker belangrijke stijging van het rendement tot gevolg.

Kortom, waardering van vruchtgebruik dient uiterst oordeelkundig te gebeuren. In 1942 reeds schreef de gewaardeerde schatter Hippolyt De Schrijver in zijn "Praktische handleiding bij het schatten van onroerende goederen" over de waardering van vruchtgebruik: "De regelingen vastgesteld door de fiscale wetten, leveren een willekeurige grondslag, die alleen dienstig is voor de berekening der registratierechten of successierechten. De aldus verkregen waardecijfers wijken heel dikwijls af van die welke voortspruiten uit wiskundige berekeningen en leveren nauwkeuriger uitslagen op".

Vandaag, 70 jaar later, staat deze vaststelling nog steeds als een huis.

Ben Van Vlierden - Tiberghien

REAL ESTATE GAZETTE TELEX

VENTE ET DROIT DE PRÉEMPTION À BRUXELLES

L'ordonnance du 19 mars 2009, entrée en vigueur le 17 avril 2009, a modifié, de façon significative, la partie du Cobat relative au droit de préemption. L'une des modifications importantes consiste en l'obligation, pour les vendeurs d'un bien situé dans un périmètre de préemption, d'avertir la Régie Foncière dès l'annonce de la cession. Si un agent immobilier ou un notaire intervient, ce sera à eux de le faire. Si ce n'est pas fait au stade de l'annonce, le notaire devra s'en occuper au plus tard deux mois avant la passation de l'acte. L'obligation des agents immobiliers et notaires peut être sanctionnée par une amende administrative de 2.500 à 10.000 EUR. Pour les parties, la sanction d'une cession en violation d'un droit de préemption peut être très lourde: l'autorité pourra demander à être subrogée dans les droits de l'acquéreur. (SM)

L'ARTICLE 21 DU DÉCRET SOL EN WALLONIE

L'article 21 du décret sol de la Région wallonne, dont dépend l'efficacité du régime de protection des sols en Wallonie, n'entrera pas en vigueur avant mi 2012. Ce retard, confirmé par le cabinet du Ministre régional de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, est lui-même dû au retard lié à la mise en place de la banque de données de l'état des sols. Malgré ce vide juridique, il est vivement conseillé d'être très prudent lors de transactions immobilières en Région wallonne en veillant éventuellement à effectuer des études d'orientation du sol et à insérer les clauses adéquates dans les conventions. (CHB)

LENING ALS OPSCHORTENDE VOORWAARDE KOOP

Een wetsvoorstel werd op 1 maart 2011 ingediend tot wijziging van artikel 1584 van het burgerlijk wetboek en houdende verplichting om een opschortende voorwaarde op

te nemen in koopovereenkomsten van onroerende goederen. Deze voorwaarde bepaalt dat de koop niet doorgaat als de koper geen hypothecaire lening wordt toegestaan. De indieners van het wetsvoorstel vinden dat deze opschortende voorwaarde rechtszekerheid biedt, terwijl haar huidige facultatief karakter ervoor kan zorgen dat ze misbruikt wordt om diverse kandidaat-kopers tegen elkaar uit te spelen. De tekst is hangende in de Kamer. (CHB)

MODIFICATION PARTIELLE DU PRAS

Le PRAS est en voie d'être modifié en vue de permettre le développement de certaines zones de la Région. Le 20 janvier 2011, le Gouvernement bruxellois a ouvert la procédure de modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol ("PRAS"). Cette modification a plusieurs objectifs, elle vise notamment à aménager 10 zones stratégiques dont les sites Delta et le plateau du Heysel. Cette dernière zone est destinée à accueillir de grands équipements tels qu'une salle de spectacles, un centre de congrès et un centre commercial, ce que son affectation actuelle ne permet pas. Le projet de modification devrait être soumis à enquête publique cet automne. (SM)

ARREST GRONDWETTELIJK HOF: DECREET GROND-EN PANDENBELEID

Bij arrest van 6 april 2011 heeft het Grondwettelijk Hof een aantal prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie naar aanleiding van een aantal argumenten die de verenigbaarheid van het grond- en pandendecreet met het Europees Unierecht ter discussie stellen. De opgeworpen vragen houden onder meer verband met de staatssteunregels, de dienstenrichtlijn en het Europees overheidsopdrachtenrecht. Nadat het Hof van Justitie zich over deze vragen heeft gebogen, zal het Grondwettelijk Hof definitief uitspraak doen naar aanleiding van het beroep tot vernietiging ingesteld tegen voornoemd decreet. (TB)

Een nieuwe discussie die nu de kop opsteekt, is verbonden met de nieuwe regeling voor btw & terreinen. Een aantal btw-controleurs stellen met name –onterecht- de vraag of de bijzondere regeling wel toepassing kan vinden bij zgn.

“gesplitste verkopen” (noot: om met ingang van 1 januari 2011 btw op bijhorend terrein te vermijden, wordt het terrein verkocht via de grondvennootschap en worden de constructies verkocht via een constructievennootschap).

Besluit

Op basis van het voorgaande is het duidelijk dat er gerede argumenten zijn om de btw over de uitgaven voor de diverse lasten in aftrek te brengen. Gezien de gestage groei van de omvang van

die lasten zou het echter wenselijk zijn om terzake zekerheid te verwerven. Gezien deze lasten ontegensprekelijk verbonden zijn met de economische activiteit én een noodzakelijke voorwaarde zijn om btw-belaste activiteiten te realiseren, zou een

duidelijk standpunt van de btw-administratie mogelijk moeten zijn. Voorlopig lijkt het echter behelpen met de algemene kostentheorie en de bijzondere regeling voor infrastructuurwerken.

Danny Stas - Tiberghien

LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN CAS DE CESSION ET DE MISE À DISPOSITION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

La cession ou la mise à disposition d'un bâtiment requiert, dans les trois régions, l'établissement d'un certificat de performance énergétique. Les modalités et dates d'application de cette obligation diffèrent selon la Région considérée.

L'Union Européenne s'est engagée à réduire ses émissions de CO2 de 20 % d'ici 2020. Dans cette optique, une attention accrue est portée à la performance énergétique des bâtiments.

L'Union s'était déjà dotée, en 2002, d'une directive en la matière, la directive 2002/91/CE.

Afin d'atteindre ses objectifs, l'Union a décidé de renforcer les exigences posées par cette directive. Une nouvelle directive a donc été adoptée le 19 mai 2010, la directive 2010/31/UE. Elle devra être transposée dans le droit des Etats membres le 9 juillet 2012 au plus tard et les législations nationales devront être applicables pour le 9 juillet 2013.

La directive 2010/31/UE prévoit que les Etats membres doivent veiller à ce qu'un certificat de performance énergétique ("certificat") soit délivré pour tous les bâtiments ou unités de bâtiments vendus ou loués à un nouveau locataire.

En Belgique, la matière relève de la compétence des trois Régions.

En Région flamande, la matière était réglée à l'origine par le décret du 22 décembre 2006 et ses arrêtés d'exécution.

Ce décret a été abrogé et la matière est à présent reprise dans le Décret sur l'Energie du 8 mai 2009 et ses arrêtés d'exécution. Pour les bâtiments résidentiels, un certificat est requis en cas de vente, de location de plus de deux mois et de leasing immobilier. En cas de vente, le vendeur doit disposer d'un certificat. Il doit indiquer, lors du compromis, s'il existe un certificat et s'il a été porté à la connaissance de l'acheteur. Lors de la passation de l'acte authentique, l'acte comporte une déclaration des parties selon laquelle l'acheteur a été informé de l'existence et du contenu d'un certificat. L'acte mentionne en outre si le certificat a été transmis à l'acheteur. Ces obligations sont d'application depuis le 1er novembre 2008. En cas de bail, le bailleur doit disposer d'un certificat et le transmettre au preneur lors de la signature du contrat de bail. Ces obligations sont d'application depuis le 1er janvier 2009.

Pour les bâtiments non-résidentiels, un certificat est requis en cas de vente, de location de plus de deux mois, de concession immobilière et de leasing immobilier. Les obligations imposées au vendeur et au bailleur sont identiques à celles requises pour les bâtiments résidentiels. Elles ne sont toutefois pas encore d'application à ce jour.

En Région wallonne, le décret du 19 avril 2007 et ses arrêtés d'exécution ont intégré dans le CWATUP (devenu CWATUPE) la performance énergétique des bâtiments. Un certificat est requis pour les actes de vente, pour les actes déclaratifs, translatifs ou constitutifs d'un droit réel (ex: usufruit, emphytéose) et pour tout acte conférant un droit personnel de jouissance (ex: location).

Un certificat est requis en cas de vente (même partielle) d'un bâtiment, de location, de cession d'un droit réel entre vifs et de leasing immobilier. Le certificat doit être disponible préalablement aux transactions précitées.

Le certificat doit être disponible lors de l'établissement de l'acte. En cas de location, il doit en outre être mis à disposition du candidat locataire sur simple demande.

Les obligations précitées sont en vigueur ou ont reçu une date d'entrée en vigueur uniquement pour les bâtiments résidentiels. Pour l'acte de vente d'une maison unifamiliale, elles sont d'application depuis le 31 décembre 2010 ou le 1er juin 2010 selon que la demande de permis d'urbanisme

soit antérieure ou postérieure au 1er décembre 1996. Pour les ventes publiques volontaires de maisons unifamiliales, les obligations sont également entrées en vigueur le 31 décembre 2010. Pour toutes les autres transactions, elles seront d'application à partir du 1er juin 2011.

Pour les bâtiments non-résidentiels, la date d'entrée en vigueur des obligations précitées est, à l'instar de la Flandre, encore indéterminée.

En Région de Bruxelles-Capitale, le siège de la matière se trouve dans l'ordonnance du 7 juin 2007 et ses arrêtés d'exécution.

Un certificat est requis en cas de vente (même partielle) d'un bâtiment, de location, de cession d'un droit réel entre vifs et de leasing immobilier. Le certificat doit être disponible préalablement aux transactions précitées. Certaines des informations qui y figurent doivent être reprises dans la publicité. En cas de vente, l'acte doit mentionner que l'acheteur a reçu l'original du certificat. Pour les autres opérations, seule une copie doit être remise.

L'entrée en vigueur diffère selon qu'il s'agisse d'habitations individuelles (maisons unifamiliales, appartements, appart-hôtels) ou de bâtiments ayant une autre

affectation, appelés "unités tertiaires" (bureaux, commerces, hôtels, industries, etc.).

Pour les habitations individuelles, les obligations entrent en vigueur le 1er mai 2011 en ce qui concerne les ventes et le 1er novembre 2011 pour les autres opérations.

L'entrée en vigueur diffère selon qu'il s'agisse d'habitations individuelles (maisons unifamiliales, appartements, appart-hôtels) ou de bâtiments ayant une autre affectation, appelés "unités tertiaires" (bureaux, commerces, hôtels, industries, etc.).

Pour les bâtiments affectés à d'autres fonctions, l'entrée en vigueur se fait en trois étapes: pour les bâtiments de plus de 500 m² affectés aux bureaux et services, le 1er mai 2011 s'il s'agit d'une vente et le 1er novembre 2011 pour les autres opérations; pour les autres types de bâtiments (bureaux de moins de 500 m², commerces, etc.), le 1er janvier 2013.

Suzy Miller - ALTIUS



INTERVIEW MET FILIEP LOOSVELDT

Voorzitter Vlaamse Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO)

"In December 2007 Filippe Loosveldt was appointed as Chairman of the Flemish Strategic Advice Council for Territorial Planning and Immovable Heritage (SARO). In 2009 he was appointed as a member of the jury for strategic spatial planning projects in the Flemish Region. He has been re-appointed in 2010."

Filipe Loosveldt is een deskundige op het vlak van vastgoed en zeer onderlegd in materies van ruimtelijke ordening. Hij is de eerste voorzitter van de SARO. De SARO is de Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed. De oprichting ervan kaderde in de operatie "Beter Bestuurlijk Beleid" of kortweg "BBB", een grootscheeps vernieuwingsproject dat de Vlaamse overheid in 2006 heeft opgezet om transparanter en slagvaardiger te kunnen optreden. De taken en bevoegdheden van de Vlaamse overheid worden gegroepeerd in dertien beleidsdomeinen. Eén van deze domeinen is Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). De SARO en de Vlaamse Woonraad vormen de strategische adviesraden van het beleidsdomein RWO.

Ik ben dus de eerste voorzitter van de eerste SARO.

De SARO is nog volop in ontwikkeling. Op 1 juni 2009 werd mevrouw Bea Kayaerts benoemd als vaste secretaris van de SARO. Pas op 1 mei 2010 kwam een eerste secretariaatsmedewerker in dienst.

De SARO ambieert om op korte termijn verder uit te groeien tot een volwaardige strategische adviesraad voor ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. Aandacht zal gaan naar het expliciteren van de rol en de plaats van de SARO binnen het breder maatschappelijk debat, de rol van de SARO als informatiebron voor de raadsleden, publiek, politiek en naar de afstemming met andere strategische adviesraden en overlegstructuren.

ALTIUS: Wat zijn precies de taken van de SARO?

F. Loosveldt: De SARO brengt advies uit over strategische beleidsvraagstukken en de hoofdlijnen van het beleid inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. Dit gebeurt in hoofdzaak in antwoord op een vraag van de Vlaamse regering. De SARO heeft bovendien een klankbordfunctie. Hij draagt bij tot het vormen van een beleidsvisie en het interpreteren van maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed.

ALTIUS: Hoe werkt de SARO?

F. Loosveldt: De SARO telt twintig leden: vijf onafhankelijke deskundigen, twaalf vertegenwoordigers van het middenveld en drie vertegenwoordigers van de provincies, steden en gemeenten. De Vlaamse regering benoemt de leden voor vier jaar en duidt een voorzitter onder de leden aan. De Raad werd met het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2007 voor het eerst samengesteld.

Ook de SARO werd om advies gevraagd. Ik voorspel de meeste commotie rond de financiering van het onroerend erfgoed. Het betreft soms hele grote kosten die plots een project kunnen bezwaren. De overheid zal dit enigszins pogen te milderen via de tussenkomst van een archeologiefonds, maar het is nog onduidelijk hoe één en ander in concreto zal geoperationaliseerd worden.

De SARO werd eveneens om advies gevraagd over de ministeriële omzendbrief die werd opgesteld teneinde de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid in de praktijk te faciliteren. In 2011 werd bovendien bijkomend advies gevraagd over een ontwerp van wijzigingsdecreet. Ondertussen heeft het Grondwettelijk Hof bij arrest van 6 april 2011 een twaalfal prejudiciële vragen gesteld aan het Europees Hof van Justitie zodat de toekomst van het decreet grond- en pandenbeleid in zijn huidige vorm hoogst onzeker is.

Volgens de SARO is het overigens strategisch belangrijk dat niet alleen vereenvoudigd wordt ten voordele van de grotere (publieke) infrastructuurprojecten met aanzienlijke ruimtelijke impact, maar ook en vooral ten voordele van normale dagdagelijkse projecten.

Op 7 oktober 2010 organiseerde de SARO een hoorzitting "Kan Europa de ruimtelijke ordening in Vlaanderen inspireren". Het verslagboek is raadpleegbaar op de website van de SARO.

Het is belangrijk dat de Europese Unie voor een faciliterend kader zorgt zodat de lidstaten en de decentrale overheden van elkaar kunnen leren, beter kunnen samenwerken en de troeven van verschillende regio's optimaal kunnen inzetten. De uitdaging in Vlaanderen is alvast om de tegenstrijdigheid tussen stedelijk gebied en buitengebied te overstijgen en vooral aandacht te besteden aan de interrelatie van diverse sectoraal ruimtelijk relevante entiteiten, zoals de regionale woningmarkten die verschillende, zowel stedelijke- als buitengebieden, kunnen overschrijden. In dergelijk verhaal wordt het denken in termen van (inter)

functionele netwerken fundamenteel. Eén en ander vereist dat er ook op bovenlokaal niveau keuzes moeten gemaakt worden om de netwerking optimaal te laten functioneren. Is er bij elke gemeente telkens een bos nodig? Moet elke gemeente per definitie een eigen bedrijventerrein, bioscoop of expo hebben? Dit is de vraag die men zich zou moeten stellen in het kader van de gewenste structurele innovatie op ruimtelijk niveau. Bovendien vergt dergelijke innovatieve aanpak ook een procesmanagement op maat, gebaseerd op een helder partnerschapsmodel en heldere budgettaire en financiële afspraken.

Eén en ander dient efficiënt te worden begeleid door competente procesmanagers zodat strategische en operationele doelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor zal wellicht ook nood zijn aan nieuwe instrumenten.

ALTIUS: Wat is er al gebeurd in 2011 en wat wordt er nog verwacht?

F. Loosveldt: De SARO heeft zich recent uitgesproken over de ontwerp-omzendbrief inzake grootschalige detailhandel. De omzendbrief heeft tot doel richtlijnen mee te geven aan de planologische en vergunningverlenende overheden inzake de mogelijke implantatie van grootschalige detailhandel in Vlaanderen.

De Raad heeft heel wat kritiek geuit. De omzendbrief verwijst voor een aantal belangrijke zaken naar een uitgebreide studie in opdracht van de Vlaamse overheid. Die studie is evenwel niet geconcentreerd als een referentiekader, zodat gevreesd wordt voor een onduidelijk en moeilijk toepasbaar instrument.

De SARO werd door Minister-President Peeters eveneens om advies gevraagd over zijn procesnota ruimtelijke economie. De SARO heeft de drie strategische doelstellingen van de procesnota onderschreven, met name (1) het voorzien van voldoende geschikte bedrijfsruimtes voor vestigingsmogelijkheden in lijn met de economische ambities van Vlaanderen en gebaseerd op een transparante monitoring, (2) het doelmatiger maken van het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen zowel op het vlak van bestemming als invulling en (3) het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen.

Op het einde van 2011 mag het Groenboek nieuw Beleidsplan Ruimte verwacht worden. Dit is de eerste stap naar een nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat de opvolger zou moeten worden van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen van 1997.

Ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is volop bezig met de opmaak van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling. Ik hoop dat er voldoende afstemming zal zijn tussen de beide gewesten.

William Timmermans - ALTIUS

THE REAL ESTATE GAZETTE IS INTENDED FOR GENERAL INFORMATION PURPOSES ONLY. ALTIUS CVBA, TIBERGHEN 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.: DANNY STAS (TIBERGHEN CVBA), HAVENLAAN 86 C, B. 419, 1000 BRUSSELS & LIEVEN PEETERS (ALTIUS CVBA), HAVENLAAN 86 C, B. 414, 1000 BRUSSELS

QUELQUES MOTS ENCORE SUR L'EXIT TAX !

Pour rappel, la règle générale prévoit que les opérations de réorganisation telles que les fusions et les scissions (partielles) peuvent bénéficier d'une neutralité fiscale moyennant le respect d'un certain nombre de conditions. Ce régime ne s'applique cependant pas aux opérations auxquelles prend part une sicafi. Dès qu'une sicafi prend part à une fusion, une scission ou une scission partielle, l'opération est imposable. D'un point de vue technique, l'opération est assimilée à des fins fiscales à une liquidation de la société absorbée ou scindée. Une même règle s'applique lorsqu'une société existante est agréée par la CBFA en tant que sicafi. Deux conséquences importantes en découlent au niveau des impôts sur les revenus: (i) l'avoir partagé fictivement est immédiatement imposable à sa valeur réelle à l'impôt des sociétés et (ii) il est considéré dans le chef de l'actionnaire comme un dividende imposable soumis en règle générale à un pré-compte mobilier de 10%.

La société concernée doit donc faire une distinction dans sa déclaration entre “bénéfice ordinaire” et “bénéfice de sicaification”.

En ce qui concerne la première conséquence, à savoir l'imposition à l'impôt des sociétés, le législateur prévoit un taux réduit de 16,5% (soit la moitié du taux nominal de 33% à l'impôt des sociétés), à majorer toutefois d'une cotisation de crise de 3%, ce qui revient à un taux effectif de 16,995%. C'est cet impôt que le secteur appelle communément l'exit tax. Dans un certain sens, l'exit tax est le prix qu'une société doit payer pour passer du régime fiscal ordinaire au régime fiscal de faveur réservé aux OPC.

La base de calcul de ce que l'on appelle l' “Exit Tax” prélevée dans le cadre de sicaifications continue à agiter les esprits. Ce constat ressort à nouveau d'une récente circulaire de l'administration fiscale (Ci.RH.421/608.199 du 15 février 2011) et le moment est venu d'un peu s'y attarder.

Nous nous sommes déjà penchés dans de précédents numéros de notre Real Estate Gazette sur le calcul de la base de l'exit tax, la circulaire du 23 décembre 2004 (Ci.RH.423/567.729) et de possibles optimisations en la matière. Nous y avons essentiellement traité la question de savoir de quelle manière évaluer le bien immobilier sous-jacent pour calculer la base de l'exit tax.

La nouvelle circulaire du 15 février 2011 aborde une toute autre question. Par cette circulaire, l'administration fiscale entend juste préciser quels éléments du bénéfice peuvent bénéficier du taux réduit de 16,995%. Quelques explications techniques s'imposent.

Le régime de l'exit tax figure à l'article 216, 1^{er} bis CIR. Il y est mentionné que le taux de l'impôt des sociétés est fixé à 16,5% “en ce qui concerne les sommes imposables à l'occasion d'une opération visée aux articles 210, § 1, 5^o, et 211, § 1, alinéa 3”. L'article 210, §1, 5^o CIR vise l'opération par laquelle une société existante est agréée par la CBFA en tant que sicafi, tandis que l'article 211, §1, alinéa 3 CIR concerne la fusion, la scission ou la scission partielle à laquelle prend part une sicafi agréée par la CBFA.

Les deux dispositions ont à leur tour pour conséquence que ces opérations seront soumises au régime de liquidation de l'article 209 CIR, ce qui signifie que l'impôt des sociétés sera dû sur l'écart positif entre la valeur réelle de l'avoir partagé (fictivement) et le capital fiscal de la société.

L'article 209 CIR n'établit pas de distinction en fonction du moment où le bénéfice distribué est réalisé. Le bénéfice qui a été obtenu avant la distribution des boni de liquidation, est donc traité de la même manière que le bénéfice qui est réputé réalisé à l'occasion du partage. Ce dernier vise principalement les réserves exonérées ainsi que la plus-value latente sur un actif qui est fiscalement réputée réalisée lors de la distribution de cet actif à l'actionnaire. Il est logique que ces deux types de bénéfices soient soumis à un même régime dans le cadre d'opérations de liquidation ordinaires. Une différence ne serait en effet pas pertinente, puisque les deux types de bénéfices sont imposables, dans ce cas, au même taux nominal à l'impôt des sociétés.

Bien sûr, il en va autrement dans les cas de sicaifications, le législateur ayant précisément prévu un autre taux, qui est le taux de l'exit tax.

Dans la circulaire du 15 février 2011, l'administration fiscale insiste dorénavant sur le fait que le taux de l'exit tax ne s'applique pas aux bénéfices dont le caractère imposable n'est pas à rattacher à l'opération de sicaification proprement dite.

Le problème est toutefois que la loi ne fait pas la différence entre “bénéfice ordinaire” et “bénéfice de sicaification”, au contraire.

En d'autres termes, le bénéfice ordinaire que la société a réalisé au cours de l'exercice concerné indépendamment de la sicaification, reste soumis, selon le point de vue de l'administration fiscale, au taux nominal normal de 33,99%. Cela concerne p.ex. les plus-values éventuelles réalisées sur des biens immobiliers avant la sicaification ou les revenus locatifs tirés des biens immobiliers sicaifiés avant la sicaification. Selon la position de l'administration, la société concernée doit donc faire une distinction dans sa déclaration entre “bénéfice ordinaire” et “bénéfice de sicaification”.

Il est utile d'ajouter que l'actuel formulaire de déclaration à l'impôt des sociétés ne prévoit pas cette possibilité.

Et en outre, la circulaire n'indique pas comment la société concernée doit traiter l'un et l'autre en technique fiscale.

Pour appuyer sa position, l'administration renvoie dans sa circulaire aux travaux préparatoires et – il faut bien le reconnaître – les travaux parlementaires renvoient uniquement, dans le cadre de l'exit tax, aux plus-values latentes et aux réserves exonérées et non pas au bénéfice ordinaire.

Le problème est toutefois que la loi ne fait pas la différence entre “bénéfice ordinaire” et “bénéfice de sicaification”, au contraire.

Le législateur, ayant rendu le régime de liquidation applicable aux opérations de sicaifications, a immédiatement stipulé aussi la base imposable pour de telles opérations, à savoir l'écart positif entre la valeur réelle de l'avoir partagé et le capital fiscal.

Il est donc tout à fait plausible que cette base forme le montant imposable tel que visé à l'article 216, 1^{er} bis CIR (voir supra), ni plus ni moins.

Ce sujet fera certainement encore parler de lui et il faudra une fois de plus attendre une jurisprudence claire. Il semble par ailleurs que la discussion ne devrait que s'envenimer, puisque depuis l'AR du 7 décembre 2010, il est également possible de transformer des sociétés immobilières en sicaifs institutionnelles.

Koen Morbée - Tiberghien

BIETEN DIE NEUEN REGELN BEZÜGLICH IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN MÖGLICHKEITEN IM HEUTIGEN WIRTSCHAFTSKLIMA?

Am 7. Januar 2011 ist der langerwartete königliche Erlass vom 7. Dezember 2010 bezüglich der Immobilieninvestmentgesellschaften mit fixem Kapital (Englisch: “Real Estate Investment Trust”, nachstehend das “REIT”) (vastgoedbevals/sicafi) (nachstehend der “Königliche Erlass”) in Kraft getreten. Der Belgische REIT-Sektor hat diesen langerwarteten Königlichen Erlass weitgehend begrüßt. Die neue Gesetzgebung wird ohne Zweifel wichtige Entwicklungen für Immobilienfinanzierung zur Folge haben. Viele der neuen Bestimmungen führen eine dringend benötigte Flexibilität herbei für zahlreiche REIT in den heutigen Wirtschaftsmärkten.

Die neue Gesetzgebung bringt wichtige Veränderungen herbei. Die wichtigsten gesetzlichen Änderungen können grob in vier Themenfelder eingeteilt werden.

Erstens führt der Königliche Erlass ein flexibles Verfahren für die Kapitalbeschaffung ein. Unter den alten Regeln konnten die REIT sich nur Kapital beschaffen durch eine zeitaufwendige Kapitalerhöhung, und den damit verbundenen Vorkaufsrechten der existierenden Aktionäre sowie einer Angebotsdauer von mindestens 15 Tagen.

Zweitens bietet der Königliche Erlass den REIT eine Vielzahl von Möglichkeiten für die Zusammensetzung ihrer Immobilienbestände, insbesondere durch die Einführung des “Institutionellen REIT”.

Es sollte angemerkt werden dass unter der neuen Belgischen Gesetzgebung, nur Belgische Gesellschaften die durch ein Belgisches REIT kontrolliert werden als Institutionelles REIT gelten.

Unter der neuen Gesetzgebung können die REIT die Vorkaufsrechte der Aktionäre in der Zeit beschränken (drei Tage) oder ausschalten. Der Königliche Erlass lockert auch die Beschränkungen für die Ausgabe von Aktien als Gegenleistung für den Immobilienerwerb durch eine Zurückführung in Natur. Der Königliche Erlass bestimmt ausdrücklich dass REIT nicht nur Aktien herausgeben können sondern auch andere Effekte, wie zum Beispiel Wan-

delschuldverschreibungen und Optionsscheine. Es können jedoch immer noch keine Gewinnanteile (winstbewijzen/parts bénéficiaires) herausgegeben werden. Die REIT können künftig auch Dividenden ausschütten an ihre Aktionäre, und dies nicht nur in Geld sondern auch in Aktien.

Das Institutionelle REIT kann als eine Ad-Hoc-Joint Venture für ein bestimmtes Projekt mit einem Dritten gestaltet werden. Das Institutionelle REIT ist von besonderem Wert für große REIT da diese ab sofort ihre unterschiedlichen Aktivitäten in Pools von separaten Tochtergesellschaften unterbringen können, zum Beispiel gruppiert nach Region oder nach Sektor (Büros, Wohnbauten, Wirtshäuser, Senioren wohnen, usw.). Es sollte angemerkt werden dass unter der neuen Belgischen Gesetzgebung, nur Belgische Gesellschaften die durch ein Belgisches REIT kontrolliert werden als Institutionelles REIT gelten.

Der Königliche Erlass enthält bestimmte Vorgaben für öffentliche REIT die, direkt oder indirekt, Aktien in einem Institutionellen REIT oder einer Immobiliengesellschaft besitzen. Die Beschränkungen des Immobilieneigentums über Tochtergesellschaften können als Ausgleich zu der Einführung des Institutionellen REIT gesehen werden.

Das öffentliche REIT muss die (alleinige oder gemeinsame) Kontrolle über die Tochtergesellschaft haben und diese Kontrollmehrheit darf nicht zusammen mit einem anderen öffentlichen REIT gehalten werden. Der zusammengenommene Wert seiner (alleinigen oder gemeinsamen) Beteiligung darf nicht mehr als 30% (im Falle von alleiniger Kontrolle) oder

20% (im Falle von gemeinsamer Kontrolle) des konsolidierten Reinvermögens des kontrollierenden REIT betragen. Im Falle von gemeinsamer Kontrolle müssen dem REIT durch dem oder den anderen Aktionäre(n) Call- und Put-Optionen gewährt werden, die in einer Konflikt-situation ausgeübt werden können.

Wie schon unter dem alten Erlass, muss das Immobilienrisiko von öffentlichen REIT verteilt werden: öffentliche REIT müssen diversifizieren und dürfen nicht mehr als 20% ihres konsolidierten Vermögens in ein einziges Gebäude oder einen einzigen Standort investieren das oder der ein einziges Investitionsrisiko für das REIT darstellt.

Drittens bringt der Erlass wesentliche Veränderungen an die finanziellen Anforderungen an REIT herbei, insbesondere mit Bezug auf deren Verschuldungsgrad und Gewinnausschüttungen.

Der Schuldengrad eines öffentlichen REIT darf die Grenze von 65% des Werts seiner Aktiva nicht überschreiten und dies nicht nur auf konsolidierter Basis sondern auch auf Gesellschaftsbasis, die gesetzlich zugestandenem Interest Rate Swaps oder andere Derivate zur Absicherung der Ausstattung des REIT an Zinssatzschwankungen können jedoch in Minderung gebracht werden. Wenn als Folge der Fair-Value-Bewer-

tung des Portfolios, der Verstoß gegen die 65%-Grenze länger als zwei Jahre anhält, muss eine Generalversammlung der Aktionäre darüber entscheiden ob das REIT aufgelöst wird oder ob andere Maßnahmen gezogen werden.

Falls der konsolidierte Schuldengrad 50% überschreitet, muss das REIT einen Plan der darauf gezielt ist eine Überschreitung von 65% zu vermeiden bei der Kommission für das Bank-Finanz- und Versicherungswesen (Financial Services and Markets Authority, die “FSMA”) einreichen, und muss der Kommissar der Gesellschaft einen Bericht anfertigen.

Fortsetzung auf der nächsten Seite



Lieven Peeters won onlangs de ILO client choice award 2011 in de categorie commercieel vastgoed.

Hij is ook winnaar in de categorie Real Estate Law Firm of the Year voor België van de Finance Monthly 2011.

REIT sind immer noch dazu verpflichtet 80% ihrer Nettogewinne an ihre Aktionäre aus zu schütten, außer wenn ihr Schuldgrad die 65% Grenze überschreitet oder nach dieser Ausschüttung überschreiten würde. Nicht ausgeschüttete Gewinne müssen reserviert werden und müssen zur Verringerung des Schuldgrads bis unter die 65%-Grenze angewendet werden.

Schließlich führt der Königliche Erlass besondere Regeln in verschiedenen Bereichen ein, diese gehen von einer Verringerung des Maßes an Information das an die FSMA mitgeteilt werden muss, über die Erweiterung der Möglichkeiten für das Zustehen von Sicherungsrechten bis zu einer Erweiterten Rolle der REIT als Betreuer. Die Immobilienexperten müssen ab sofort rotieren und ihre Vergütung darf nicht von dem Wert der Immobilien die sie bewerten abhängig sein. Der Verwaltungsrat muss mindestens drei unabhängige Verwaltungsratsmitglieder zählen und die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder und Manager wurde reguliert. Sicherheitsrechte können künftig unter bestimmten Bedingungen für bis zu 50% des Fair-Value-Werts der Immobilien (statt früher 40%) zugestanden werden.

Das Fazit, obwohl für bestimmte Bestimmungen Bestandsgarantien gelten, müssen die heutigen REIT ihre Satzungen bis zum 7. Juli 2012 ändern um sie in Übereinstimmung zu bringen mit der neuen Gesetzgebung. Es sollte angemerkt werden dass manche besonderen Bestimmungen des Königlichen Erlass neue Beschränkungen einführen. Außerdem hat die Flexibilität unter dem neuen Königlichen Erlass nicht immer eine größere Transparenz zur Folge.

Anscheinend ist ein neuer Entwurf für einen königlichen Erlass in Vorbereitung um die Belgischen REIT näher an die REIT der benachbarten Länder zu bringen (Französische SIIC und Niederländische BI). Dieses Fenster an Möglichkeiten wird wahrscheinlich die Gründung neuer REIT zur Folge haben, laut Gerüchten im Markt sind zurzeit schon mindestens vier REITs in Vorbereitung.

Lieven Peeters - ALTIUS
Bram Delmotte - ALTIUS

The authors wish to thank Esther Goldschmidt, ALTIUS, for the translation.

ASSAINISSEMENT DES SOLS TOUJOURS DÉDUCTIBLE FISCALEMENT ?

Les frais d'assainissement des sols peuvent, dans certains cas, être très élevés. La possibilité de déduire fiscalement ces frais peut panser la plaie. Il ressort à nouveau d'un récent jugement du tribunal de Gand qu'une analyse juridique correcte des faits (sur la base du décret flamand sur l'assainissement des sols) est inévitable afin d'évaluer les conséquences sur le plan fiscal.

Le Tribunal de première instance de Gand (Tr. Gand 22 juin 2010) s'est vu présenter les faits suivants.

En 1987, la SA A a acheté un bien immobilier à une personne physique, qui y exploitait une station-service. La SA A loue ce bien depuis quelques années à la SA B. Ce locataire – la SA B – y exploite un garage.

Le locataire SA B fait exécuter en 1995 une analyse informative du sol. Il en ressort une pollution du sol. Dans une première zone, la pollution était due aux écoulements de carburant de la station-service. Dans la deuxième zone, un accident était à l'origine de cette pollution. Seule cette dernière zone était polluée à la suite de l'exploitation par le locataire SA B.

La personne soumise à l'assainissement peut récupérer les frais à charge de la personne qui est responsable.

Cependant, le locataire pense qu'il est le seul à devoir prendre en charge l'assainissement de l'ensemble du site. Il constitue dès lors une provision pour risques et charges pour laquelle il prétend à une réduction fiscale.



Afin d'émettre une évaluation correcte, il convient de se référer au décret flamand sur l'assainissement des sols tel qu'aplicable au moment des faits.

Selon le décret, il convient de distinguer la personne soumise à l'assainissement et la personne qui est responsable.

L'obligation d'assainir le sol à ses propres frais incombe :

a) à l'exploitant si, sur le terrain où la pollution du sol a été générée, il est implanté un établissement soumis à autorisation ou à déclaration en vertu du décret relatif à l'autorisation écologique

b) au propriétaire du terrain dans tous les autres cas, tant qu'il n'a pas pu démontrer

qu'une autre personne possède, à son propre compte, le contrôle effectif de ce terrain; si le propriétaire apporte cette preuve, l'obligation repose alors sur cette autre personne.

La personne soumise à l'assainissement peut récupérer les frais à charge de la personne qui est responsable. Quiconque a généré une pollution des sols par émission, est responsable des frais exposés conformément au décret.

Si l'émission provient d'un établissement ou est conséquente à une activité soumise(e) à autorisation ou à déclaration en vertu du décret relatif à l'autorisation écologique, l'exploitant de cet établissement ou de cette activité est responsable.

Sur la base de cette législation, le tribunal de Gand n'accepte pas que le locataire soit soumis à l'assainissement pour une pollution qui n'a pas été engendrée par lui.

Il n'incombe pas au locataire de supporter les frais d'assainissement d'une pollution qu'il n'a pas provoquée. Seule pour la seconde zone, où l'activité du locataire est bien à l'origine de la pollution, la provision constituée est considérée comme déductible.

Une analyse juridique correcte des dispositions du décret flamand sur l'assainissement des sols est donc incontestable sur le plan fiscal.

Robin Minjauw - Tiberghien

DE SOCIO-ECONOMISCHE VERGUNNING BEKEKEN DOOR EEN CATALAANSE BRIL

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft zich gebogen over de vergunningsregeling inzake grootwinkelbedrijven toepasselijk in Catalonië. Op 23 maart 2011 heeft het Hof hierin zijn arrest geveld (zaak C-400/08). Die zaak is ook belangrijk voor ons land.

In België bestaat immers nog altijd de socio-economische vergunning, die grootschalige kleinhandel aan een vergunning onderwerpt. Die vergunning is geregeld in de wet van 13 augustus 2004. Onder Europese druk zijn de vergunningsvoorwaarden vanaf eind 2009 veranderd en vooral een heel stuk vager geworden. Er bestond dus nogal wat hoop in de sector dat het Hof van Justitie de puntjes op de 'i' zou zetten en meer duidelijkheid zou verschaffen naar aanleiding van de Catalaanse zaak. Die hoop is maar gedeeltelijk uitgekomen...

In Catalonië is de vergunning voor grootwinkelbedrijven deels geregeld door Spaanse en deels door Catalaanse regels. Het is overigens spannend om te lezen dat er voor het Hof van Justitie een pittige ruzie ontstond in welke mate de Spaanse regels van toepassing zijn in Catalonië.

Advocaat-generaal Sharpston wees er terecht op dat het Hof van Justitie geen uitspraak moet doen over "Spaanse constitutioneelrechtelijke vraagstukken", lees: interne ruzies. Omdat bepaalde regels onder de Spaanse en de Catalaanse wetgeving toch dezelfde waren, kon het Hof van Justitie deze kwestie omzeilen. Ook in dat opzicht is de typisch Belgische problematiek niet veraf. Men kan zich immers de vraag stellen of een aantal criteria die de federale wetgever heeft gesteld (zoals de ruimtelijke ligging en de bescherming van het stedelijk milieu) eigenlijk geen gewestbevoegdheden zijn. In elk geval weten we dat het Hof van Justitie hierover geen duidelijkheid zal verschaffen.

Ten gronde legden de Spaanse en Catalaanse overheden inderdaad een vergunningsstelsel op voor grootwinkelbedrijven. De vergunningsaanvraag voor een groot of middelgroot winkelbe-

drijf moest een studie inzake het marktaandeel bevatten en de vergunning kon niet worden toegekend indien het rapport ongunstig was. De Catalaanse regels voorzagen in een verbod om dergelijke winkels te vestigen buiten de geconsolideerde bebouwde kom van een beperkt aantal gemeenten. Bovendien werden er beperkingen gesteld aan de vestiging van nieuwe hypermarkten en mochten nieuwe hypermarkten slechts 9 % van de verkoop van supermarkttikelen en 7 % van de verkoop van warenhuisartikelen voor hun rekening nemen. De commissie die advies moest uitbrengen over de vergunningsaanvraag, was samengesteld uit afgevaardigden van de overheid en van de handelaars; de organisaties voor consumenten- of milieubescherming waren niet vertegenwoordigd.

bestaande winkels en met de impact van de nieuwe grootwinkel op die bestaande winkels. Het Hof zegt heel duidelijk dat deze regel niets te maken heeft met consumentenbescherming, maar met de bescherming van de bestaande handelaars, wat niet aanvaardbaar is. Hetzelfde geldt overigens voor de vereiste van een marktaandeelverslag, waarbij de vergunning geweigerd wordt als het ongunstig is. De Belgische wetgever heeft dergelijke voorwaarden dus terecht geschrapt uit de wet op de socio-economische vergunningen.

Daarnaast veroordeelt het Hof ook regelingen die de ligging en omvang van nieuwe winkelbedrijven beperken. De Catalaanse regels voorzagen in een verbod om dergelijke winkels te vestigen buiten de geconsolideerde bebouwde kom van een beperkt aantal gemeenten.

verenigingen voor milieu- en consumentenbescherming. Anders kan een lidstaat niet geloofwaardig voorhouden dat de doelstellingen van een dergelijke vergunning wel degelijk bestaan in de bescherming van het leefmilieu, de ruimtelijke ordening en de consumentenbescherming.

Belangrijk is dat het Hof van Justitie aanvaardt dat een vergunningsstelsel een gepast argument is om de doelstellingen te realiseren die de Spaanse regering beweert na te streven: milieubescherming en ruimtelijke ordening.

Het Hof stelt dat een systeem van toetsing achteraf de eventueel aangerichte schade aan het leefmilieu of aan de ruimtelijke omgeving niet kan herstellen.

Belangrijk is dat het Hof van Justitie aanvaardt dat een vergunningsstelsel een gepast argument is om de doelstellingen te realiseren die de Spaanse regering beweert na te streven: milieubescherming en ruimtelijke ordening.

De Europese Commissie daagde Spanje voor het Hof van Justitie wegens schending van artikel 49 van het Verdrag op de werking van de Europese Unie (voorheen art. 43 EG-Verdrag) over de vrijheid van vestiging. Het is dus heel belangrijk te noteren dat het Hof de Catalaanse regeling niet getoetst heeft aan de Dienstenrichtlijn.

Het Hof van Justitie benadrukt dat puur economische motieven onaanvaardbaar zijn als het gaat om een beperking van de vrijheid van vestiging. In die zin veroordeelt het Hof onvoorwaardelijk de verplichting dat de overheid, bij het verlenen van de vergunning, rekening moet houden met de

Bovendien werden er beperkingen gesteld aan de vestiging van nieuwe hypermarkten en mochten nieuwe hypermarkten slechts 9 % van de verkoop van supermarkttikelen en 7 % van de verkoop van warenhuisartikelen voor hun rekening nemen. Het Hof is van oordeel dat de Spaanse overheid onvoldoende precieze gegevens bijbrengt waarom deze beperkingen nodig zijn en is niet overtuigd van de noodzaak ervan.

Ook vindt het Hof dat er in een commissie die advies verschaft over dergelijke vergunningsaanvragen, afgevaardigden moeten zijn van

Bijgevolg moet men wel opteren voor een stelsel van een voorafgaande vergunning. Het valt op te merken dat het Hof hierbij geen melding maakt van de doelstelling van de consumentenbescherming.

Een andere discussie die voor het Hof van Justitie werd gevoerd, ging over de vage criteria voor de toekenning van de vergunning. De criteria van de Catalaanse regelgeving waren onder meer "de veiligheid van het project en de integratie van het winkelbedrijf in de stedelijke omgeving", de "door het project gegenereerde verkeersstromen" en het "recht van de consument op een breed en geva-

rieerd aanbod wat de kwaliteit, kwantiteit, prijzen en kenmerken van producten betreft". De Europese Commissie aanvaardde blijkbaar de pertinentie van die criteria. Maar de Commissie was wel van oordeel dat die criteria onvoldoende precies zijn, zodat een vergunningsaanvrager niet op voorhand zijn kansen kon inschatten en zodat vergunningsinstanties over een te grote beoordelingsvrijheid beschikken. Verrassend genoeg is het Hof van Justitie deze laatste kritiek niet bijgetreden. Het Hof stelde dat het moeilijk is om preciezere criteria vast te stellen, omdat meer rigiditeit wellicht een nog grotere inbreuk zou vormen op de vrijheid van vestiging.

Dit is ongetwijfeld de meest teleurstellende passage van het arrest. Vage criteria vormen absoluut geen garantie dat de vrijheid van vestiging niet wordt geschaad. Het Hof laat na hieraan voldoende uitdrukkelijk een duidelijk tegengewicht te verbinden: als vage criteria al worden toegestaan, kan dit enkel als de vergunningspraktijk zelf evenmin een schending vormt van de vrijheid van vestiging. Die vergunningspraktijk moet dan onderworpen worden aan een strenge motiveringsplicht, effectieve toegang tot de rechter, etc.

Wie op basis van dit arrest van mening zou zijn dat de Belgische socio-economische vergunning definitief "juridisch" gered is, zou wel eens bedrogen kunnen uitkomen. Zoals al benadrukt, heeft het Hof van Justitie het Catalaanse stelsel enkel getoetst aan de regels inzake vrijheid van vestiging en niet aan de Dienstenrichtlijn zelf. Die richtlijn is op een aantal vlakken toch preciezer en verregaander dan de rechtspraak inzake vrijheid van vestiging, anders was de richtlijn niet nodig geweest.

William Timmermans - ALTIUS

DE WATERTOETS GEACTUALISEERD

Elk bouwproject, of algemener, elk initiatief waarvoor een vergunning nodig is, moet onderworpen worden aan de zogenaamde watertoets.

Daarnaast dienen ook plannen en programma's waaronder de ruimtelijke uitvoeringsplannen onderworpen te worden aan deze watertoets.

De Vlaamse Regering wilde hiermee in 2003 decretaal voorkomen dat er onder andere gebouwd werd in overstromingsgebieden. Recent heeft de Vlaamse Regering een voorontwerp van besluit goedgekeurd waarbij de watertoets geactualiseerd en vereenvoudigd wordt. Een belangrijke wijziging bestaat erin dat in bepaalde gevallen de vergunningverlenende overheid verplicht is om advies te vragen over het al dan niet optreden van de schadelijke effecten.



De watertoets is een Vlaamse, decretaal geregelde beoordeling over de schadelijke effecten als gevolg van een verandering in de toestand van het oppervlaktewater, het grondwater of de waterafhankelijke natuur. Het decreet van 18 juni 2003 betreffende het integraal waterbeleid bepaalt in artikel 8 dat de watertoets één van de algemene instrumenten is ter uitvoering van het integraal waterbeleid. Zo wordt bouwen in overstromingsgebieden aan strenge voorwaarden onderworpen of zelfs geweigerd. De uitkomst van deze watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. De vergunningverlenende overheid heeft hierbij de mogelijkheid om

maatregelen en voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, beperken of herstellen. Daarnaast heeft ze tevens de mogelijkheid om de vergunning te weigeren.

Via richtlijnen die door de minister zullen uitgevaardigd worden, zal de vergunningverlenende overheid kunnen nagaan hoe deze effecten kunnen vastgesteld worden (en vermeden, beperkt of hersteld kunnen worden)

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit inzake de watertoets goed. Dit besluit legde de richtlijnen inzake de watertoets vast voor de overheden. Enerzijds werden de regels voor de toepassing van de watertoets beschreven, anderzijds gaf het besluit aan wie

de mogelijke adviesinstanties zijn en hoe de adviesprocedure werkt. Dit besluit was echter niet langer in overeenstemming met de veranderingen die in mei 2007 aan het decreet zijn doorgevoerd.

In november 2010 werd Vlaanderen echter getroffen door overstromingen. Deze gebeurtenissen hebben ertoe geleid dat de CIW een aanvullende en meer diepgaande evaluatie voert naar de vergunningen die sinds november 2006 werden afgeleverd. De resultaten van deze evaluatie worden pas verwacht tegen mei 2011. Ten gevolge van deze overstromingen, organiseert het Vlaams Parlement momenteel ook hoorzittingen over waterbeheer en wateroverlast, waarin tevens de watertoets aan bod komt.

De resultaten van deze hoorzittingen zullen meegenomen worden om het beleid inzake de watertoets verder te sturen.

In de tussentijd heeft de Vlaamse Regering een voorontwerp van besluit betreffende een geactualiseerde watertoets goedgekeurd. Het doel van deze actualisatieoefening bestond erin om de watertoets vormelijk en inhoudelijk te vereenvoudigen. Tevens was een afstemming op artikel 8 van het decreet en een actualisatie van de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden noodzakelijk.

Het aantal vergunningen, programma's en plannen waarvoor een watertoets dient uitgevoerd te worden, wordt door de Vlaamse Regering uitgebreid in een aanvullende lijst. Zo dient bijvoorbeeld, indien een schadelijk effect kan veroorzaken worden, bij de afgifte van een conformiteitsattest van een bodemsaneringsproject de watertoets toegepast te worden. Daarnaast kan opgemerkt worden dat de meldingsplichtige handelingen in uitvoering van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening niet aan de watertoets dienen onderworpen te worden.

De beoordelingsschema's voor de vergunningverlenende overheid die in het besluit van 2006 waren opgenomen, worden opgeheven en vervangen door een samenvattend artikel waarin wordt gesteld dat de vergunningverlenende overheid nagaat of er sprake kan zijn van een schadelijk effect. Via richtlijnen die door de minister zullen uitgevaardigd worden, zal de vergunningverlenende overheid kunnen nagaan hoe deze effecten kunnen vastgesteld worden (en vermeden, beperkt of hersteld kunnen worden). Een belangrijke wijziging die in het oog springt, is de verplichte adviesaanvraag bij de adviesinstantie die in bepaalde gevallen opgelegd wordt aan de vergunningverlenende overheid.

In het eerste deel van 2010 werd door de Commissie Integraal Waterbeleid (CIW) dan ook een grondige evaluatie gehouden van de watertoets als instrument van het integraal waterbeleid.

In november 2010 werd Vlaanderen echter getroffen door overstromingen. Deze gebeurtenissen hebben ertoe geleid dat de CIW een aanvullende en meer diepgaande evaluatie voert naar de vergunningen die sinds november 2006 werden afgeleverd. De resultaten van deze evaluatie worden pas verwacht tegen mei 2011. Ten gevolge van deze overstromingen, organiseert het Vlaams Parlement momenteel ook hoorzittingen over waterbeheer en wateroverlast, waarin tevens de watertoets aan bod komt.

De actualisering van de watertoets zoals deze nu voorligt in het voorontwerp van besluit, zorgt ervoor dat de watertoets eenvoudiger en resultaatgerichter wordt. Het is nog afwachten of dit, als het besluit daadwerkelijk wordt goedgekeurd, in de praktijk ook zo zal zijn.

Jolijn Weytjens - ALTIUS

LA CESSION ET LA TACITE RECONDUCTION DU BAIL COMMERCIAL À L'ÉPREUVE DE LA CONSTITUTION

Le bail commercial sous la loupe de la Cour Constitutionnelle: importance de la solvabilité du cessionnaire pour le preneur d'un bail commercial qui risque de répondre seul de ses obligations en cas de manquement combiné à une faillite excusable et exclusion de la faculté de révision du loyer en cas de tacite reconduction du bail.

En 2010, la Cour Constitutionnelle a eu l'occasion de s'exprimer à deux reprises en matière de baux commerciaux.

Dans son arrêt du 27 mai 2010, la Cour s'est penchée sur la question de la solidarité entre le locataire cédant et le locataire cessionnaire en cas de faillite de ce dernier.

L'article 11, III de la loi sur les baux commerciaux dispose en effet qu'en cas de cession du bail, le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

Cette disposition est le pendant de la faculté pour le preneur de céder son bail et son fonds de commerce sans que le bailleur ne puisse s'y opposer sans justes motifs.

La différence de traitement était bien justifiée dans la mesure où les parties peuvent soit mettre facilement fin au bail commercial tacitement reconduit, soit convenir à l'amiable du renouvellement du bail en prévoyant conventionnellement une faculté de révision.

En l'espèce, le cessionnaire avait été déclaré failli excusable de sorte qu'il ne pouvait plus être poursuivi par ses créanciers – dont le bailleur – en vertu de l'article 82, alinéa 1er de la loi du 8 août 1997 sur les faillites. Le preneur principal s'est donc vu seul poursuivi par le bailleur pour les manquements du cessionnaire sur la base de l'article 11, III de la loi sur les baux commerciaux.

Il revenait à la Cour de décider si cette différence de traitement, à savoir le fait de ne pas poursuivre le cessionnaire failli excusé, était raisonnablement justifiée et la Cour a répondu par l'affirmative.

Cet arrêt ne nous semble pas apporter une lumière nouvelle sur le sujet car le principe de la solidarité telle que prévue à l'article 11, III de la loi sur les baux com-

merciaux est bel et bien que l'un peut se retrouver seul tenu des obligations de l'autre au cas où ce dernier serait défaillant.

Il n'en demeure pas moins qu'il importe pour un preneur qui souhaite céder son bail d'être extrêmement prudent dans le choix de son cessionnaire au risque de devoir répondre seul de ses obligations en cas de manquement combiné à une faillite excusable. Dans son arrêt du 22 décembre 2010, c'est la faculté de révision du loyer en cas de tacite reconduction du bail commercial qui était en cause devant la Cour.

En vertu de l'article 14, alinéa 3 de la loi sur les baux commerciaux, si le preneur, forcé du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée.

Dans le cas concret soumis à la Cour, le bail du preneur avait été tacitement reconduit et celui-ci a ensuite sollicité la révision du loyer conformément à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux selon lequel à l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision. Le bailleur s'était opposé à cette révision pour le motif qu'elle n'est pas applicable aux baux à durée indéterminée.

La question préjudicielle posée par la Cour de Cassation concernait dès lors la différence de traitement en ce qui concerne la faculté de révision suivant que l'on se trouve dans le cadre d'un bail commercial renouvelé pour neuf ans conformément à l'article 13 ou d'un bail tacitement reconduit conformément à l'article 14, alinéa 3.

Gardant à l'esprit la raison d'être de cette faculté de révision, à savoir servir de contre-poids à la durée minimale de neuf ans du bail commercial,

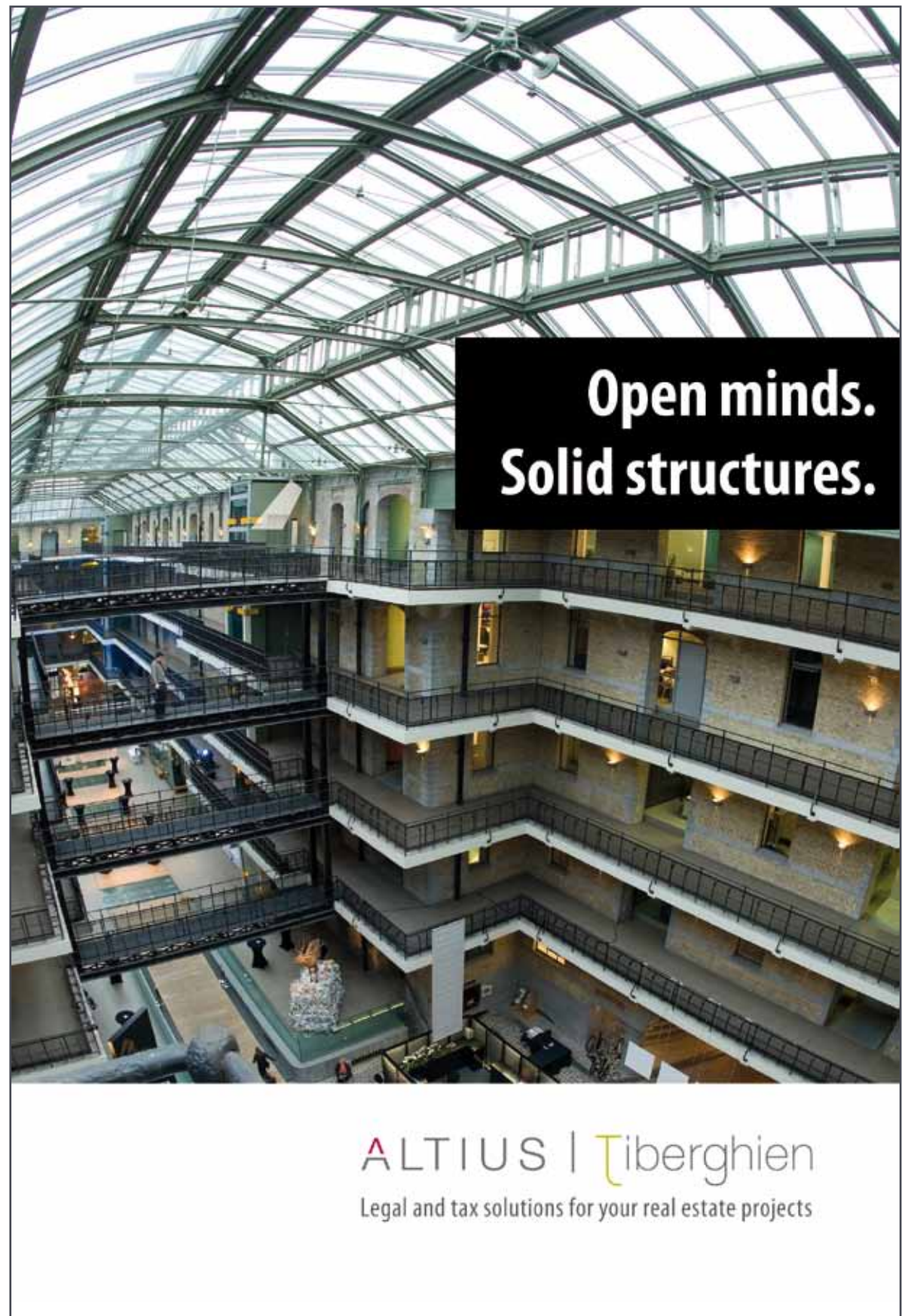
la Cour a décidé que la différence de traitement était bien justifiée dans la mesure où les parties peuvent soit mettre facilement fin au bail commercial tacitement reconduit, soit convenir à l'amiable du renouvellement du bail en prévoyant conventionnellement une faculté de révision.

La Cour Constitutionnelle a par ailleurs admis qu'une autre

interprétation consistant à aligner l'hypothèse de la tacite reconduction d'un bail à celle d'un bail conclu pour une durée supérieure à neuf ans pour laquelle rien ne permet d'affirmer que l'application de la révision du loyer est exclue ne donne lieu, elle, à aucune différence de traitement. Il appartient à la Cour de Cassation de décider quelle interprétation donner aux dispositions en cause.

En attendant la décision de la Cour de Cassation, il convient de faire preuve de prudence. L'obtention d'un arrangement à l'amiable avec le bailleur en cas de tacite reconduction n'étant pas certaine, l'on ne répètera jamais assez l'importance pour le preneur d'un bail commercial de veiller à obtenir, dans les délais et les formes requis, le renouvellement de son bail.

Charlotte Boumal - ALTIUS



MEERWAARDE NIET ONMIDDELLIJK VOLLEDIG BELAST BIJ HUURGARANTIE EN EEN VOORZIENING VOOR LEEGSTAND?

De Nederlandse Hoge Raad heeft op 3 december 2010 een voor de vastgoedsector interessant arrest gevelde. De Hoge Raad oordeelde dat de in de verkoopmeerwaarde vervatte premie voor huurgarantie pas belast hoeft te worden in de jaren waarop de garantie betrekking heeft. Een steun in de rug dus voor Nederlandse projectontwikkelaars. Waarom zou dezelfde redenering niet opgaan in België?

De casus waarover de Hoge Raad uitspraak moest doen, was de volgende. Een Nederlandse projectontwikkelaar verkocht een nieuw bedrijfspand aan een investeerder. Hij wilde het pand deels zelf verder gebruiken en sloot, gelijk met de verkoop, een marktconforme huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar (een “sale and lease back” dus). De huurovereenkomst betrof het hele gebouw, maar, aangezien de projectontwikkelaar slechts een gedeelte zelf wilde gebruiken, verkreeg hij ook een recht om het gebouw te onderverhuren.

Het leegstandsrisico lag dus bij de projectontwikkelaar. De nieuwe eigenaar van het pand was (vrijwel) zeker dat het verworven gebouw 10 jaar verhuurd was. Er was met andere woorden een impliciete huurgarantie.

In het arrest kwamen 2 vragen aan de orde.

In eerste instantie stelde zich de vraag of de projectontwikkelaar een belastingvrije voorziening voor leegstand mocht aanleggen.

Deze vraag vond geen gehoor bij de Hoge Raad.

De projectontwikkelaar had een voorziening aangelegd in zijn boeken voor de contante waarde van de huur die, voor het deel van het gebouw dat hij niet zelf zou gebruiken, zou verschuldigd worden.

Uitstel van een deel van de meerwaardebelasting bij verkoop van vastgoedprojecten zou uiteraard ook in België welkom zijn, vooral in periodes met hoge leegstand.

Aan het einde van het jaar waarin hij de huurovereenkomst had aangegaan, stond het resterende

deel van het gebouw immers nog leeg. Of er nog lang en veel leegstand zou zijn, was niet bekend op het ogenblik dat de provisie werd aangelegd.

Wij betwijfelen of een Belgische rechter in dezelfde situatie een andere beslissing zou hebben genomen. Ook in België mag geen voorziening worden aangelegd voor een potentiële winstderving.

De tweede vraag die zich stelde, was in hoeverre de meerwaardebelasting zou kunnen worden uitgesteld. De projectontwikkelaar had het gebouw zelf in huur genomen om een zo hoog mogelijke verkoopwaarde voor het gebouw te kunnen realiseren. Een verhuurd gebouw heeft immers een hogere verkoopwaarde dan een niet verhuurd gebouw. Een langere resterende huurperiode levert eveneens een hogere verkoopwaarde op dan een korte resterende huurperiode. De projectontwikkelaar had het deel van de meerwaarde dat

overeenstemde met de huurgarantie vrijgesteld van belasting door het te boeken op een overlopende rekening. De premie voor de huurgarantie zou gespreid belast worden. De Hoge Raad oordeelde dat de premie voor de verstrekte huurgarantie begrepen in de verkoopmeerwaarde mag worden toegerekend aan de latere periodes waarvoor de huurgarantie geldt. Uitstel van een deel van de meerwaardebelasting bij verkoop van vastgoedprojecten zou uiteraard ook in België welkom zijn, vooral in periodes met hoge leegstand.

Aangezien de redenering van dit arrest voornamelijk steunt op boekhoudregels, die - omwille van Europese richtlijnen - gelijkwaardig zijn in België en Nederland, vragen wij ons af waarom een gelijkaardige behandeling van een premie voor huurgarantie ook niet in België zou kunnen gelden.

Claudine Bodeux - Tiberghien

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 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 also focuses on planning, energy, environmental and public procurement matters, providing advice in permit or tender proceedings and assisting clients in litigation before the ordinary courts, the Constitutional Court and the Council of State.

• ALTIUS Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan 86C B.414 | Avenue du Port
1000 Brussels | Belgium
T +32 2 426 14 14 | F +32 2 426 20 30

• ALTIUS Antwerp

Karel Oomsstraat 47A B.4
2018 Antwerp | Belgium
T +32 3 232 07 67 | 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 in 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, non-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.

• ALTIUS Luxembourg

44, rue de la Vallée
2661 Luxembourg
T +35 2 27 47 51 51

• Tiberghien Luxembourg

44, rue de la Vallée
2661 Luxembourg
T +352 27 47 51 11

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

Tour & Taxis Building
Havenlaan 86C B.419 | Avenue du Port
1000 Brussels | Belgium
T +32 2 773 40 00 | F +32 2 773 40 55

• Tiberghien Antwerp

Karel Oomsstraat 47A B.5
2018 Antwerp | Belgium
T +32 3 443 20 00 | F +32 3 443 20 20

www.tiberghien.com



Lieven Peeters

lieven.peeters@altius.com



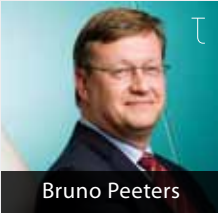
William Timmermans

william.timmermans@altius.com



Suzy Miller

suzy.miller@altius.com



Bruno Peeters

bruno.peeters@tiberghien.com



Ben Van Vlierden

ben.vanvlierden@tiberghien.com



Koen Morbée

koen.morbee@tiberghien.com



Tim Bruyninckx

tim.bruyninckx@altius.com



Charlotte Boumal

charlotte.boumal@altius.com



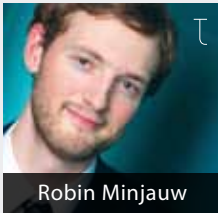
Jolijn Weytjens

jolijn.weytjens@altius.com



Danny Stas

danny.stas@tiberghien.com



Robin Minjauw

robin.minjauw@tiberghien.com



Claudine Bodeux

claudine.bodeux@tiberghien.com

design by www.bidule.be