

Sixth edition				
New Belgian general anti-abuse provision in tax law. Impact on real estate transactions? by Claudine Bodeux p. 2	Investissements immobiliers au Luxembourg par Maxime Grosjean et Cédric Paulus p. 3	Opletten met doorverkoop van een appartement in oprichting door Stijn Vastmans en Joaquim Heirman p. 4	Zijn Community Land Trusts een echte oplossing voor het huisvestingsprobleem? door William Timmermans p. 5	De verkeerde keuze van aannemer: de gevolgen voor bouwheer en architect door Joseph Spinks p. 5

The Belgian Real Estate Market in 2012: as convoluted as a bow-tie



When, on 5 December 2011, the new Belgian federal government was finally sworn in, the worldwide financial markets reacted positively. Belgium had just set a new world-record for the longest period without a (federal) government. Shortly afterwards, the new government passed a budget, and the rating agencies shifted their attention elsewhere. At first sight, all seemed well. The joy did however not last for long...

Six months later, the Belgian professional real estate market is still in the process of digesting and assessing the consequences of the budget measures.

Compared to other countries in Europe, registration duties at 10% or 12.5% are very high. Therefore, many more tax-efficient ways have been found to transfer real estate. For example, a special purpose vehicle (“SPV”), whose main asset is the real estate, can be set up, and then the real estate can be transferred by selling the shares in the SPV to the new owner, thus avoiding said high registration duties. Another method of transferring real estate, known as a “split sale”, involves granting a long-term lease to party A, and then transferring the remaining ownership rights to party B (who is related to party A). This means the total transfer tax (i.e. registration duties) is reduced from roughly 12.5% or 10% to around 1%. In addition, the parties to many real estate transactions usually did obtain a ruling from the Ruling Commission that the tax authorities could not requalify the transaction resulting into higher registration duties if additional conditions were honoured by the parties. This practice had become so widespread that the Ruling Commission published its opinion and the required conditions on its website.

As soon as the new draft budget was on the table, the Ruling Commission removed this information from its website. The new government proposed a new anti-abuse provision in tax law (see article by C. Bodeux on p. 2). The uncertainty caused by these proposals led to a drop in real estate transactions and split sales, as uncertainty arose as to

the Belgian professional real estate market is still in the process of digesting and assessing the consequences of the budget measures

whether the split-sale deals would survive the new anti-abuse provisions and it was uncertain whether parties would still be able to get comfort from a ruling. Such potential increase in transfer tax has put the market on hold, exacerbated by the crisis in confidence in the wider European financial markets.

Below, we give a few potential suggestions for supporting the reactivation of the Belgian real estate market, while still providing some tax relief to participants.

The Belgian regional governments could decide to reduce the rates of property registration duties. When

this rate was reduced from 12.5% to 10% in the Flemish Region in 2002, it had the desired effect of resulting into a higher income from registration duties levied in the residential housing market. However, the professional real estate market in 2012 will need a bigger reduction to make it attractive to foreign investors again. In addition, the high national debt has led some

politicians to criticise a “pricing war” between the three Belgian Regions, which will result in an overall reduction in tax receipts.

Alternatively, parties could consider not transferring the full ownership rights, but to limit the transfer to the granting of a real right or a right in rem (most likely a long-term lease right/erfpacht/emphytéose of up to 99 years), i.e. reducing the split sale by granting the buyer only a long-term lease, while the remaining ownership rights remain with the seller. This raises the question of the effect it will have on market prices for professional real estate, as parties will no longer be transferring full ownership rights

at once and may thus be less willing to sell or buy if ownership rights remain in the hands of the seller or even a third party.

This idea would also require the re-thinking of the system of one large (almost full) upfront payment under the long-term lease at the time of transfer to the acquiring party, followed by nominal annual payments during the remainder of the long-term lease between party A and party B belonging to the same group. In such a new scenario, one could imagine that sellers (for accounting or other purposes) would wish to dispose of the remaining or residual ownership rights. This implies that a market for such “residual ownership” transactions would develop, which might result in so-called “land banks” owning residual ownership rights, entitling them to receive the annual payments under the long-term leases and raising the long-term prospect of becoming full owners when the long-term leases expire. In contrast to the split-sale system, where the annual payments to the SPV which owned the remaining ownership rights were often aligned to the cost of administering the SPV, this new structure would require larger annual payments in order to attract parties willing to invest in remaining ownership rights or in SPVs which own such residual ownership rights. The Belgian real estate market will thus not only be considering community land trusts (see article by W. Timmermans on p. 5) but also commercial land banks or trusts, which will need to be financially robust in order to minimise the risk of bankruptcy. It could be the start of “crowd funding” in the real estate market in Belgium.

On the other hand, the parties acquiring the long-term lease right could ensure that the contracts give them some pre-emptive or preferential rights if the residual ownership rights are sold, although they would have to be careful that the tax authorities do not requalify the transaction. Also preferential rights could be negotiated with respect to entering into a new long-term lease or other real or personal right on such property.

2012 is set to be another challenging year for the professional real estate market in Belgium!

Lieven Peeters - ALTIUS

The Real Estate Gazette is intended for general information purposes only. ALTIUS cvba, Tiberghien 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.
VU/E.R.: William Timmermans & Lieven Peeters (ALTIUS cvba), Havenlaan 86 C. B414, 1000 Brussels.

Nieuwigheden voor aannemers door Jolijn Weytjens p. 6	De boekhoudkundige verwerking van huurvoordelen bij het afsluiten van een huurovereenkomst door Claudine Bodeux p. 6	Meer kansen voor woningen in het Brussels Gewest door Evelyne Goossenaerts p. 7	Opgepast met schuldfinanciering van vastgoedprojecten! door Robin Minjauw p. 8
--	---	--	---



New Belgian general anti-abuse provision in tax law. Impact on real estate transactions?



A new anti-abuse concept is introduced in Belgian tax law to combat tax law abuse more efficiently.

Abuse of law is deemed to exist if:

- a tax payer sets up a construction to avoid the application of Belgian tax law provisions in a manner incompatible with its objectives; and
- a tax payer sets up a construction to benefit from the application of Belgian tax law provisions, to obtain an advantage which is incompatible with its objectives.

The tax administration will have to prove that abuse of law exists. They may prove this by all legal means of evidence (including presumptions). The tax payer then has to show the existence of relevant objectives other than tax avoidance.

Thus, the new provision targets 'wholly artificial arrangements', which do not meet the economic objectives of the tax provision concerned or are not carried out under normal financial and economic conditions.

If the tax payer does not show any legitimate non-tax motive for his act, the tax authorities will reclassify the act to bring it in line with the objective of the avoided tax provision at stake. The tax authorities may then determine the taxable base and the amount of tax due as if the abusive practice did not take place.

For corporate income tax purposes, the new provision will apply as from the tax year 2012 (assessment year 2013). For companies applying a book year different from the calendar year, the provision may also apply to acts relating to the tax year 2011 (assessment year 2012).

With respect to registration duties and inheritance tax, the new provision will apply as from 1st June 2012.

This measure could influence share deals regarding real estate companies as well as transactions structured via a so-called split sale

The exact extent of the new anti-abuse measure is not yet known. The explanatory memorandum to the Bill did not mention any examples of tax law abuse. However, although the provision is intended to correct the tax consequences of 'wholly artificial arrangements', it can be expected that tax authorities will try to attack a large number of transactions based on this anti-abuse measure.

Thus, this measure could influence share deals regarding real estate companies as well as transactions structured via a so-called split sale, commonly used to reduce the burden of registration duties on real estate asset transactions.

Although currently this new legislation clearly gives rise to legal uncertainty, especially in the first period where no case law will be available, it should be

noted that it remains possible to apply for an advanced ruling in order to obtain legal certainty. The explanatory memorandum to the Bill mentioned that a transaction cannot be reclassified if the Belgian Ruling Commission has issued a ruling clarifying that the Commission follows the classification that a tax payer has given to a certain act.

Claudine Bodeux - Tiberghien

Investissements immobiliers au Luxembourg - Aperçu du paysage fiscal Première partie – impôts directs



Les résidents belges ou étrangers souhaitant réaliser un investissement immobilier au Luxembourg dans le cadre de leur patrimoine privé peuvent opter pour différents types de structures.

Avant de passer en revue le traitement fiscal spécifique des différentes alternatives offertes aux contribuables non-résidents, il est nécessaire de rappeler que les revenus immobiliers luxembourgeois, ainsi que les plus-values réalisées sur des immeubles situés au Luxembourg, sont toujours imposables au Luxembourg, conformément au droit interne luxembourgeois et, *a fortiori*, aux conventions préventives de double imposition conclues par le Luxembourg.

Investissement dans un immeuble luxembourgeois réalisé directement par un contribuable résident belge ou au travers d'une société transparente (société en commandite simple, société en nom collectif, société civile immobilière)

Lorsqu'une personne physique belge souhaite investir dans un immeuble au Luxembourg, directement ou au travers d'une société transparente, afin d'en tirer des revenus locatifs, ces derniers sont imposables au Luxembourg dans la catégorie des revenus provenant de la location de biens au barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (18 tranches de 0% jusqu'à environ 11.500 euro à 39% au-delà d'environ 40.000 euro).

Le contribuable non résident pourra déduire des loyers bruts tous les frais d'exploitation liés à l'immeuble, tels que les intérêts débiteurs, les frais de financement, les frais d'entretien et de réparation, les impôts fonciers, les primes d'assurance, les frais de gérance et de nettoyage, les redevances communales, etc. Il aura également la possibilité d'amortir l'immeuble sans limite de durée et de déduire les charges d'amortissement correspondantes. Les taux d'amortissement admissibles varient selon certains critères (tels que l'âge ou l'affectation de l'immeuble) de 15% à 4% par an. Dans le cas d'immeubles affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte à moins de 6 ans, le taux annuel d'amortissement s'élèvera même à 6%.

Les éventuelles pertes réalisées sur l'activité de location ne sont pas reportables sur les exercices futurs mais peuvent toutefois s'imputer sur d'autres revenus immobiliers luxembourgeois ou tout autre revenu de source luxembourgeoise réalisés au cours du même exercice d'imposition. Les plus-values sur des immeubles luxembourgeois sont imposables au Luxembourg au barème progressif par tranche en cas de plus-values spéculatives

(c.-à-d. réalisées endéans les 2 ans de leur acquisition). Dans les autres cas, elles sont imposables à un taux spécifique correspondant à la moitié du taux effectif d'imposition supporté par le contribuable, certains abattements spécifiques pourront en outre réduire la plus-value réalisée. Le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value n'est pas réduit des amortissements ayant été déduits par le contribuable. Le prix d'acquisition peut même être réévalué dans certains cas sur base de coefficients déterminés par la loi fiscale afin de prendre en compte l'augmentation du coût de la vie et ainsi réduire le montant de la plus-value imposable.

Signalons enfin que ces plus-values pourront être immunisées pour les immeubles détenus depuis plus de deux ans en cas de remploi du prix de cession dans un immeuble destiné exclusivement au logement locatif nouvellement construit.

Aucun impôt sur la fortune n'est dû au Luxembourg par les personnes physiques.

Investissement dans un immeuble luxembourgeois par l'intermédiaire d'une société de capitaux luxembourgeoise (société anonyme, société à responsabilité limitée, société en commandite par actions)

Les revenus provenant de la location d'un immeuble luxembourgeois détenu par une société de capitaux luxembourgeoise sont soumis d'une part à l'impôt sur le revenu des collectivités (« IRC ») au taux de 22,05% et d'autre part à l'impôt commercial communal (« ICC ») à un taux qui varie de 6,75% à 12% selon les communes.

Ainsi, les revenus immobiliers luxembourgeois perçus par une société de capitaux établie dans la commune de Luxembourg seront soumis à l'IRC et à l'ICC au taux cumulé de 28,8%.

Les sociétés de capitaux étrangères réalisant de tels revenus immobiliers échapperont à l'impôt commercial communal et seront donc uniquement soumises à l'IRC au taux de 22,05%.

A l'exclusion de certaines charges (telles que les impôts directs et les tantièmes), toutes celles supportées par la société, y compris les dotations aux amortissements, seront en principe déductibles des loyers bruts perçus.

En règle générale, la durée d'amortissement à retenir est la durée usuelle d'utilisation qui est fixée, pour les immeubles bâtis, à une durée de 20 à 50 ans.

Pour les bâtiments, la méthode de l'amortissement dégressif n'est pas admise mais un amortissement accéléré au taux de 6% est prévu par la loi luxembourgeoise pour les immeubles bâtis affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte à moins de 6 ans.

Les éventuelles pertes réalisées sur l'activité de location sont reportables dans le futur sans limite de temps.

En outre, les sociétés de capitaux luxembourgeoises sont soumises à l'impôt sur la fortune au taux de 0,5% appliqué sur leur valeur unitaire qui correspond approximativement à leur valeur d'actif net après application de certains retraitements prévus par la loi fiscale. Cependant, la valeur unitaire retenue pour les propriétés immobilières est établie par l'Administration fiscale luxembourgeoise sur base de la situation du marché au 1er janvier 1941. Dès lors, l'impôt sur la fortune dû sur les biens immobiliers luxembourgeois est assis sur une valeur s'élevant généralement à environ 10% de la valeur de marché actuelle de l'immeuble et est donc en principe négligeable.

Enfin, les plus-values sur les immeubles situés au Luxembourg sont pleinement imposables à l'IRC et à l'ICC. Les amortissements pratiqués par la société diminuent le prix d'acquisition utilisé pour déterminer le montant imposable de la plus-value réalisée. Si le bâtiment est détenu depuis plus de 5 ans, la plus-value peut être immunisée en cas de remploi du prix de cession sur une autre immobilisation (au sens large) faisant partie d'un établissement stable luxembourgeois.

Investissement dans un immeuble luxembourgeois par l'intermédiaire d'une société de capitaux étrangère

Les revenus découlant d'un investissement immobilier passif réalisé au Luxembourg par une société de capitaux étrangère seront imposables dans la catégorie des revenus provenant de la location de biens. Ainsi, la base imposable de la société sera déterminée selon les mêmes règles que celles décrites ci-avant pour les investissements immobiliers directement détenus par une personne physique.

En matière de taux, les sociétés de capitaux étrangères réalisant de tels revenus immobiliers échapperont à l'impôt commercial communal qui n'a vocation à s'appliquer qu'au bénéfice commercial et seront donc uniquement soumises à l'IRC au taux de 22,05%.

Les sociétés de capitaux non résidentes sont par ailleurs soumises à l'impôt sur la fortune au taux de 0,5% appliqué à la valeur

unitaire selon le même mode de calcul que celui décrit pour les sociétés résidentes, à l'exception du fait que seuls les éléments de leur fortune situés au Luxembourg seront inclus dans leur valeur unitaire.

En conclusion, si parfois la constitution d'une société au Luxembourg peut présenter certains avantages (par exemple, pour l'utilisation de titres au porteur dans le cadre de planning successoral), il peut aussi être plus intéressant d'investir dans l'immobilier luxembourgeois par l'intermédiaire d'une entité étrangère voire directement, sans mise en place de structure, en fonction des objectifs recherchés par l'investisseur étranger.

Nous recommandons donc de procéder à une analyse détaillée de la situation particulière de chaque investisseur au préalable afin de déterminer la solution la plus adéquate à mettre en place au moment de l'acquisition.

Maxime Grosjean - Tiberghien
Cédric Paulus - Tiberghien



ALTIUS | Tiberghien
Legal and tax solutions for your real estate projects

En route vers la simplification administrative à Bruxelles

Depuis février 2012, les citoyens et sociétés bruxellois peuvent consulter l'état d'avancement de leur dossier de demande de permis d'urbanisme sur internet. Une initiative de la Région de Bruxelles-Capitale, en vue d'accroître la transparence administrative en cette matière, est à l'origine de ce projet unique en Belgique. Une carte interactive affiche tous les permis (et certificats) d'urbanisme et de lotir instruits (octroyés, en cours, refusés et annulés) par la Région depuis 2009. Le demandeur de permis peut dès lors suivre l'évolution de son dossier via un accès sécurisé au moyen de l'identification par carte d'identité électronique et permettre à un tiers, par exemple son architecte, d'accéder à son dossier en ligne. L'intérêt de cette consultation en ligne pour les citoyens réside aussi dans les informations plus générales qu'ils peuvent obtenir quant aux demandes de permis intro-

duites dans leur quartier par exemple. Cette initiative de simplification administrative devrait, dans le futur, s'étendre également au permis d'environnement. <http://urbanisme.irisnet.be/les-permis-en-ligne/permis>. (CHB)

Assouplissement fiscal en vue dans le secteur résidentiel à Bruxelles

Les acquéreurs de biens résidentiels dans la Région de Bruxelles-Capitale peuvent actuellement bénéficier d'une diminution de la base imposable pour le calcul des droits d'enregistrement de 12,5%, aussi connue sous le nom d'«abattement». Les droits d'enregistrement ne seront calculés que sur la partie du prix qui dépasse le montant de l'abattement. Cet abattement étant très avantageux, il est soumis à certaines conditions strictes. Une des conditions impose que les bénéficiaires doivent conserver leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale

pendant une période de cinq ans ininterrompue à partir de l'établissement de leur résidence principale dans le bien acheté. Cette dernière condition a suscité le mécontentement de la Commission européenne, qui a rendu un avis motivé à la Belgique en février 2012, au motif qu'elle enfreint la libre circulation des personnes. Les bénéficiaires de l'abattement qui quittent la Région avant l'écoulement de ce délai, sont effectivement tenus de payer rétroactivement les droits d'enregistrement exonérés, ce qui décourage la mobilité des citoyens. Si la Région ne s'est pas mise en conformité d'ici le mois de mai 2012, la Commission pourra saisir la Cour européenne de Justice. (CHB)

Reeds meer dan 11 miljoen euro planschade uitbetaald sinds 2007

Uit een schriftelijke vraag gericht aan Vlaams Minister Muyters van eind 2011 blijkt dat er tussen 2007 en midden 2011 reeds een bedrag van 11.334.920 euro werd uitbetaald aan

planschadevergoeding. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, hoewel het voorafgaand aan het ruimtelijk uitvoeringsplan nog wél in aanmerking kwam voor een vergunning. Opvallend is dat er in Oost-Vlaanderen nog geen enkele planschadevergoeding werd uitbetaald, terwijl in Vlaams-Brabant reeds 6.013.571 euro werd uitbetaald. Daarnaast zijn er nog meer dan 250 gerechtelijke procedures lopende inzake planschadevergoeding. (JW)

Teruggave registratierechten bij aankoop nieuwe woning onder BTW-stelsel

Op 22 maart 2012 heeft het Grondwettelijk Hof uitspraak gedaan inzake de teruggave van de registratierechten bij de aankoop van een nieuwbouwwoning die onderworpen is aan

21% BTW. Indien men een nieuwe woning koopt, kunnen de registratierechten die verschuldigd waren bij de aankoop van de vorige woning, normaal verrekend worden met de verschuldigde registratierechten voor de nieuwe woning. In het geval waar het Hof uitspraak over heeft gedaan, dienden er voor de nieuwe woning echter geen registratierechten betaald te worden, aangezien het ging over de aankoop van een nieuwbouwwoning. Er was alleen een heffing van 21% BTW verschuldigd. Door het feit dat de nieuwe woning onder het BTW-stelsel viel, kon de verzoekende partij niet genieten van de verrekening met de registratierechten die zij hadden betaald voor hun vorige woning. Het Grondwettelijk Hof heeft nu geoordeeld dat dit een discriminatie inhoudt, aangezien kopers van oudere woningen of kopers van een nieuwbouwwoning waarbij de grond en de woning aan verschillende eigenaars toebehoorden, wel genieten van de meeneembaarheid van registratierechten. (JW)

Btw en registratierechten: opletten met doorverkoop van een appartement in oprichting



De concrete juridische kwalificatie van een verkoop op plan maakte reeds het voorwerp uit van een uitgebreide discussie zowel in rechtspraak als rechtsleer. In de praktijk wordt het nog complexer indien een gebouw dat via een verkoop op plan wordt aangekocht, korte tijd nadien wordt doorverkocht en de oprichtingswerken nog niet voltooid zijn. Op fiscaal vlak kan men in dergelijke situatie geconfronteerd worden met een dubbele heffing van btw en registratierechten.



De situatie kan als volgt worden geschetst. Een partij A, particulier, koopt een appartement in oprichting bij een promotor via een verkoop op plan die onderworpen is aan de bepalingen van de woningbouwwet ('Wet Breyne'). De koper beslist korte tijd nadien om het ap-

partement van het grondaandeel is onderworpen aan het evenredig registratierecht tenzij de constructiewerkzaamheden reeds zouden zijn gestart én grond en gebouw door dezelfde partij worden verkocht (conform beslissing nr. ET 119318 dd. 28 oktober 2010).

De facto is er sprake van een dubbele belasting omdat partij A niet in de mogelijkheid is om de btw op de eerste verkoop op plan in mindering te brengen.

partement door te verkopen aan een derde partij B, eveneens een particulier. De bouwwerken werden nog niet gestart op het ogenblik van de doorverkoop door partij A.

In de eerste relatie tussen de promotor en partij A wordt niet betwist dat de verkoop op plan, als verkoop van een gebouw in zijn toekomstige staat door een beroepsoprichter, onderworpen is aan btw. Daaraan verbonden geldt een vrijstelling op het vlak van registratierechten voor het constructiegedeelte. De over-

dracht van het grondaandeel is onderworpen aan het evenredig registratierecht tenzij de constructiewerkzaamheden reeds zouden zijn gestart én grond en gebouw door dezelfde partij worden verkocht (conform beslissing nr. ET 119318 dd. 28 oktober 2010).

van de Wet Breyne. Daartoe zal de promotor in principe tussenkomen in de verkoopakte tussen partij A en partij B.

De fiscale administraties hebben het in de praktijk moeilijk met de kwalificatie van deze doorverkoop:

- sommige lokale btw-controles beschouwen de doorverkoop niet als een btw-belaste levering van een nieuw gebouw in oprichting omdat het voorwerp van de overeenkomst zich beperkt tot een overdracht van een grondaandeel tegen betaling van een vergoeding, samen met de overname van verbintenissen t.a.v. de promotor. Voor dergelijke overdracht wordt partij A niet toegestaan te opteren voor btw conform de voorwaarden van KB nr. 14.
- registratiekantoren beschouwen de overdracht van de verbintenissen t.a.v. de promotor als een overdracht van een 'onroerende schuldvordering' (artikel 526 BW) die onderworpen is aan het evenredig registratierecht. De waarde van de onroerende schuldvordering dient gevoegd te worden bij de verkoopprijs die werd overeengekomen voor de overdracht van het grondaandeel.

Dat betekent concreet dat de doorverkoop voor de volledige waarde van het appartement in zijn toekomstige staat aan het evenredig registratierecht wordt onderworpen. *De facto* is er sprake van een dubbele belasting omdat partij A niet in de mogelijkheid is om de btw op de eerste verkoop op plan in mindering te brengen.

Tegen die werkwijze zijn tal van bezwaren op te werpen. Wij wijzen onder meer op het volgende:

- waar een verkoop op plan door een beroepsoprichter zonder discussie als een btw-belaste levering van een gebouw wordt gezien, komt het ons absurd voor om die kwalificatie te weigeren ten aanzien van de doorverkoop door partij A. In essentie betreft het voor de btw twee keer dezelfde handeling, met name de verkoop van een gebouw in zijn toekomstige staat.
- de kwalificatie als overdracht van een onroerende schuldvordering op het vlak van registratierechten is onlogisch indien alle feitelijke en juridische elementen in beschouwing worden genomen. Conform de Wet Breyne wordt men bij een verkoop op plan pas eigenaar van de te bouwen opstallen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De eigenlijke bestanddelen van het gebouw in oprichting blijven roerend tot op het ogenblik van plaatsing. Op het ogenblik van de doorverkoop kan partij A dan ook onmogelijk een onroerend goed of een schuldvordering op een onroerend goed overdragen. In essentie heeft de overdracht van de schuldvordering bij de doorverkoop dan ook een roerend karakter.

Deze problematiek kan opgevangen worden door voorafgaand met de btw-controle af te stemmen, met verwijzing naar de juridische argumenten, dat de doorverkoop wel degelijk betrekking heeft op de overdracht van een nieuw gebouw met toepassing van de btw onder de occasionele btw-plicht (conform KB nr. 14). Op die manier kan men een vrijstelling op vlak van registratierechten garanderen.

Indien er op het vlak van btw geen afstemming gebeurt en/of men de doorverkoop niet kan verwezenlijken met toepassing van btw, loopt men een reëel risico op een navordering van evenredige registratierechten wegens overdracht van een onroerende schuldvordering.

Stijn Vastmans - Tiberghien
Joaquim Heirman - Tiberghien

Zijn Community Land Trusts een echte oplossing voor het huisvestingsprobleem?



Community Land Trusts of CLT's zijn in. Overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen willen het systeem onderzoeken en toepassen om hun aanbod aan sociale woningen te diversifiëren. Hoog tijd om eens kort stil te staan bij dit systeem, dat overgewaaid is uit de VS.

CLT's vinden hun oorsprong in de burgerrechtenbeweging in de Verenigde Staten. Ook daar was de nood ontstaan aan betaalbare huisvesting. Er werd naar systemen gezocht om de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van de gebouwen. Geleidelijk aan is zo een model ontwikkeld. De trust, een organisatie zonder winstgevend doel, verwert de grond en laat de woningen bouwen. De trust wordt beheerd door de lokale gemeenschap en de toekomstige bewoners van de woningen worden automatisch lid. De woningen kunnen worden aangekocht door mensen met een laag of beperkt inkomen. De grond blijft echter eigendom van de trust. Belangrijk is dat de CLT doorgaans een voorkoopprecht heeft op de woning. Bij een verkoop of overdracht zal de bewoner de meerwaarde van de woning moeten afstaan aan de trust.

Ook in België worden vandaag al een aantal CLT-formules toegepast. Er zijn evenwel nogal wat uitdagingen verbonden aan de vormgeving van een CLT. Een eerste punt is natuurlijk de initiatiefnemer: er is een "regisseur" nodig die een aantal mensen samenbrengt en de impuls geeft voor een CLT.

Dat hangt nauw samen met een tweede essentieel probleem: het financieren van de verwerving van de grond. Het blijft immers noodzakelijk een partij te vinden die de grond wil financieren. In de VS zijn er liefdadigheidsinstellingen die dat op zich kunnen nemen, wat in België veel minder gebruikelijk is. In ons land zullen doorgaans overheden of sociale huisvestingsmaatschappijen de regisseur zijn en de grond financieren.

Ten derde moet goed nagedacht worden over het recht dat wordt toegekend aan de bewoners. Naar Belgisch recht kan er geen eeuwigdurend onderscheid worden gemaakt tussen grondeigendom en de eigendom van de gebouwen.

Zakelijke rechten, zoals erfpacht, opstal, vruchtgebruik of het recht van bewoning, zijn beperkt in de tijd. In de praktijk stellen we vast dat er eerder voor erfpacht wordt gekozen, gelet op de maximumtermijn van 99 jaar.

Ten vierde is er de vraag welke structuur aan de "trust" wordt gegeven.

Het zakelijk recht dat zij verwerven, blijft beperkt in de tijd. Daarnaast hebben de bewoners geen recht op (het grootste deel van) de meerwaarde van hun woning als ze die verkopen.

Hier kan men bijvoorbeeld denken aan een VZW of een burgerlijke CVBA. Het fiscale statuut van de trust is natuurlijk ook niet zonder belang.

Een CLT opstarten en in de praktijk brengen is een hele klus en vraagt duidelijk een langetermijnengagement. CLT's kunnen in een aantal gevallen een gerichte oplossing bie-

den. Zoals gezegd, is de financiering van de grond vaak het grootste probleem. Daarom ook zal het systeem wellicht beperkt blijven tot een doelpubliek van personen of gezinnen met een laag inkomen. De overheid beschikt eenvoudigweg niet over de middelen om gronden te verwerven ten bate van personen of gezinnen met een gemiddeld of hoog inkomen.

Wat men wel kan overwegen, is om gronden aan te wenden voor CLT's die anders moeilijk ontwikkeld zouden worden.

Tot slot nog een bedenking. Het systeem is voor een stuk gebaseerd op het feit dat de bewoners, voor de duur van hun zakelijk recht, zelf eigenaar zijn van hun woning. Dat geeft

hen uiteraard een incentive om die woning goed te onderhouden en om er zelf verbeteringswerken in uit te voeren. Dat is natuurlijk positief, maar toch mag niet de indruk gewekt worden dat de bewoners "voor altijd" eigenaar zullen blijven. Het zakelijk recht dat zij verwerven, blijft beperkt in de tijd. Daarnaast hebben de bewoners geen recht op (het grootste deel van) de meerwaarde van hun woning als ze die verkopen. Dat botst natuurlijk met de klassieke motivatie bij de aankoop van een eigen woning, namelijk dat men die later kan doorgeven aan zijn afstammelingen of dat men bij verkoop ervan geniet van de meerwaarde.

CLT's hebben dus een aantal intrinsieke beperkingen, maar kunnen zeker een gerichte oplossing bieden voor huisvesting op bepaalde locaties of voor specifieke groepen.

William Timmermans - ALTIUS

De verkeerde keuze van aannemer: de gevolgen voor bouwheer en architect



Bij een aanneming van werk is de aannemer verplicht (zonder dat er hiervoor enig bijzonder beding in de aannemingsovereenkomst vereist is) het overeengekomen werk tot stand te brengen, dat tijdig te doen en, ten slotte, dat vakkundig te doen.

Het vakkundig uitvoeren van de aannemingsopdracht is m.a.w. een verplichting die voortvloeit uit de aard van de aannemingsovereenkomst zelf. Wat echter indien na de (gebrekkige) uitvoering van de overeengekomen werken blijkt dat uw aannemer zelfs niet over de nodige vakbekwaamheid beschikte om die werken uit te voeren? Kan men dan de bedragen die reeds betaald werden, terugvorderen?

In zijn recent arrest van 6 januari 2012 bevestigde het Hof van Cassatie immers een uitspraak van het Hof van Beroep van Luik waarin gesteld werd dat in het geval dat de aannemer niet over de nodige sectorale beroepsbekwaamheid beschikte om de werken uit te voeren, de (gehele) aannemingsovereenkomst nietig is wegens schending van de regelgeving (van openbare orde) m.b.t. de gereglementeerde beroepen. Het Hof stelt verder dat de bouwheer dan geen aanspraak maakt op de volledige terugbetaling van de betaalde voorschotten. Wel komt het tot een soort van afrekening waarbij de bouwheer "slechts" betaalt voor de effectieve kostprijs (werkuren en materiaal) van de uitgevoerde werken. De aannemer moet dus enkel zijn winst laten vallen.

Ter onderbouwing van deze beslissing beriep het Hof van Beroep zich op de figuur van de "verrijking zonder oorzaak". Er is sprake van verrijking zonder oorzaak wanneer iemand verarmd wordt ten voordele van een ander terwijl daar geen juridische oorzaak voor bestaat. Toegepast op de hierboven geschetste problematiek, houdt dit in dat de aannemer verarmd werd ten voordele van de

bouwheer (!) zonder juridische oorzaak (de aannemingsovereenkomst is immers nietig). Bijgevolg oordeelde het Hof dat aangezien het niet mogelijk is om de partijen te herstellen in hun oorspronkelijke toestand,

Wanneer de bouwheer een beroep doet op een aannemer die niet over de sectorale beroepsbekwaamheid beschikt voor de overeengekomen werken, komt dus de aansprakelijkheid van de architect in het gedrang

er een beroep moet gedaan worden op de regels van de verrijking zonder oorzaak: nu de bouwheer het bouwwerk behoudt, kan hij slechts aanspraak maken op het verschil tussen de door hem betaalde voorschotten en de waarde van de werken die overeenkomen met de reële verarming van de aannemer.

Het bovenvermelde arrest van ons hoogste rechtscollege is nog op een tweede vlak interessant. Het gaat dieper in op de bijstands- en informatieverplichting die rust op de architect ten aanzien van de bouw-

heer, namelijk de verplichting om de bouwheer bij te staan in de keuze van de aannemer in het licht van de uitvoering van de werken onder de beste prijs- en kwaliteitsvoorwaarden. Het arrest bevestigt daarbij dat de architect meer in het bijzonder ook de verplichting heeft om de bouwheer in te lichten over de

regelgeving m.b.t. de gereglementeerde beroepen en de gevolgen ervan. De partijen (bouwheer en architect) kunnen niet verzaken aan deze verplichting in een onderlinge particuliere overeenkomst (aangezien de regelgeving m.b.t. de gereglementeerde beroepen van openbare orde is).

Wanneer de bouwheer een beroep doet op een aannemer die niet over de sectorale beroepsbekwaamheid beschikt voor de overeengekomen werken, komt dus de aansprakelijkheid van de architect in het gedrang: indien de architect (wiens tussenkomst wettelijk verplicht is voor al wie bouwt, verbouwt of herbouwt of van zodra de stabiliteit van een gebouw gewijzigd wordt) de bouwheer niet op voorhand inlichtte over de regelgeving m.b.t. de gereglementeerde beroepen, komt hij tekort aan zijn (eveneens wettelijke) advies- en bijstandsplicht.

Joseph Spinks - ALTIUS

Nieuwigheden voor aannemers



De voorbije maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die van belang zijn voor (onder)aannemers. Zo voorziet de Wet van 7 november 2011 houdende fiscale en diverse bepalingen in de afschaffing van de registratie als aannemer. Daarnaast heeft het Grondwettelijk Hof op 2 februari 2012 uitspraak gedaan aangaande de reikwijdte van de rechtstreekse vordering van onderaannemers. Die twee punten worden hierna kort besproken.

Afschaffing registratie aannemers

De oorspronkelijke regeling inzake de registratie van aannemers is wel bekend. Indien men als bouwheer samenwerkte met niet-geregistreerde aannemers, was men hoofdelijk aansprakelijk voor een gedeelte van de fiscale en sociale schulden van die aannemers. Bovendien gold eveneens een inhoudingsplicht en een doorstortingsplicht aan de overheid voor die schulden. Die regeling was weliswaar niet van toepassing op natuurlijke personen die voor louter privédoeleinden werken lieten uitvoeren.

Op 1 januari 2008 veranderde de regelgeving echter. Op 9 november 2006 werd België door het Hof van Justitie namelijk veroordeeld, aangezien de Belgische regeling inzake registratie van aannemers strijdig

De nieuwe wet van 7 november 2011 schaft nu het registratiestelsel zelf af, aangezien dit strijdig is met het vrij verkeer van diensten en niet conform is aan de bepalingen van de Dienstenrichtlijn

was met het vrij verkeer van diensten. Gevolggevend aan dit arrest heeft België op 27 april 2007 een Programmawet afgekondigd waarbij de inhoudingsplicht en de hoofdelijke aansprakelijkheid niet langer afhankelijk werden gesteld van het al of niet geregistreerd zijn, maar wel van het feit of er al dan niet fiscale en sociale schulden zijn.

Belangrijk is echter op te merken dat het systeem van registratie nog wel bleef bestaan. Het al dan niet geregistreerd zijn van de aannemer,

bleef onder andere toepasselijk voor het verkrijgen van bepaalde premies. Maar ook die regelgeving is strijdig met het vrij verkeer van diensten. Zo werd België in het kader van de overheidsopdrachtenreglementering veroordeeld door het Hof van Justitie op 15 juli 2010, aangezien de opgelegde vereiste van registratie van aannemers strijdig was met het Europees recht. Geleidelijk aan verdween de registratievoorwaarde uit de regelgeving. Op 14 april 2011 is er bijvoorbeeld een wet afgekondigd om de voorwaarde in het WIB af te schaffen.

De nieuwe wet van 7 november 2011 schaft nu het registratiestelsel zelf af, aangezien dit strijdig is met het vrij verkeer van diensten en niet conform is aan de bepalingen van de Dienstenrichtlijn. Hiertoe wordt de registratie in het WIB en de RSZ-wet geschrapt.

Oorspronkelijk wou de wetgever de wet in werking laten treden op de eerste dag van de tweede maand volgend op de bekendmaking ervan.

Arrest van het Grondwettelijk Hof van 2 februari 2012

Op 2 februari 2012 heeft het Grondwettelijk Hof uitspraak gedaan over de mogelijkheid voor onderaannemers "in de derde graad" (en verder) om een rechtstreekse vordering in te stellen. Artikel 1798 BW verleent de onderaannemer in de eerste graad het recht een rechtstreekse vordering in te stellen tegen de bouwheer en verleent de onderaannemer in de tweede graad hetzelfde recht tegen de hoofdaannemer. Er wordt niets vermeld over onderaannemers in verdere graden. De vraag rees dan ook of de rechtstreekse vordering kan toegekend worden aan de onderaannemer in de derde graad (en verder) ten aanzien van de onderaannemer in de eerste graad (en verder).

Het Grondwettelijk Hof concludeert dat niets in de parlementaire voorbereiding van artikel 1798 BW erop wijst dat men de bescherming van de rechtstreekse vordering heeft willen beperken tot onderaannemers in de eerste of tweede graad. Onderaannemers in de derde graad (en verder) hebben als dusdanig evenveel recht op bescherming door de rechtstreekse vordering als onderaannemers in de eerste of tweede graad.

Belangrijk om op te merken is dat het Grondwettelijk Hof oordeelt dat onderaannemers slechts beschikken over een rechtstreekse vordering ten aanzien van de schuldenaar van hun schuldenaar. Alleen de onderaannemer in de eerste graad heeft de mogelijkheid om de bouwheer aan te spreken. Onderaannemers in verdere graden kunnen de bouwheer dus niet aanspreken.

Jolijn Weytjens – ALTIUS

De boekhoudkundige verwerking van huurvoordelen bij het afsluiten van een huurovereenkomst



In een vastgoedmarkt waar huurvoordelen of gratis huurperiodes een courant fenomeen zijn, is het logisch dat zich regelmatig de vraag stelt hoe die voordelen boekhoudkundig verwerkt moeten worden. De Commissie voor Boekhoudkundige Normen heeft die in een advies van 11 januari 2012, advies 2012/2, toegelicht.

Huurvoordelen, toegekend bij aanvang of heronderhandeling van een huurovereenkomst, kunnen in de praktijk diverse vormen aannemen: de betaling van een vergoeding bij het tekenen van de overeenkomst, het vergoeden door de verhuurder van door de huurder gemaakte kosten (zoals verhuiskosten, aanpassingen aan het vastgoed en opzegvergoedingen verbonden aan de bestaande huurovereenkomst), het toestaan van een aantal huurvrije maanden of maanden met een verlaagde huurvergoeding.

Om de boekhoudkundige verwerking van dergelijke huurvoordelen vast te stellen, heeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen zich gebaseerd op de basisprincipes van de Belgische boekhoudwetgeving. Ze vereist dat rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop de kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van die opbrengsten onzeker is.

De boekhoudkundige principes leiden ertoe, aldus de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, dat de verhuurder de totale kost verbonden aan de voordelen gedurende de huurperiode lineair in resultaat moet opnemen als een vermindering van de huuropbrengsten. Voor de huurder geldt het omgekeerde en zal de opbrengst verbonden aan de voordelen gedurende de huurperiode lineair in resultaat geboekt moeten worden als een vermindering van de huurkosten. De Commissie maakt wel een voorbehoud voor de hypothese waarin een andere systematische basis representatief zou zijn voor het tijds patroon volgens hetwelk het voordeel van het gehuurde actief afneemt.

Wat betekent dit nu concreet? De Commissie voor Boekhoudkundige Normen licht dit toe aan de hand van een voorbeeld van een huurcontract met een huurvrije periode van 2 maanden, in de hypothese van een huurtermijn van 3 jaar en een maandelijkse huur van 18.000 euro.

De boekhoudkundige spreiding van het huurvoordeel, in dit voorbeeld 36.000 euro te spreiden over 36 maanden, leidt er bij de verhuurder toe dat maandelijks 17.000 euro in plaats van 18.000 euro als opbrengst beschouwd moet worden, terwijl bij de huurder maandelijks 17.000 euro als kost wordt geboekt.

Die boekhoudkundige verwerking heeft ook fiscale consequenties. Ze zal er toe leiden dat een verhuurder voor de huurvrije periode op huuropbrengsten zal worden belast, 34.000 euro in ons voorbeeld, die hij nog niet heeft ontvangen, terwijl de huurder voor diezelfde periode voor eenzelfde bedrag kosten in aftrek mag brengen die hij nog niet betaald heeft. Nadien zal dat pro rata temporis worden gecompenseerd door maandelijks 1.000 euro huur niet als opbrengst te boeken en te belasten bij de verhuurder c.q. 1.000 euro betaalde huurkost, niet als kost te boeken en fiscaal ten laste te nemen bij de huurder.

Entiteiten vertrouwd met IFRS zullen niet verrast zijn door dit CBN-advies (en de bijhorende fiscale gevolgen). De boekhoudkundige verwerking voorgesteld door de Commissie voor Boekhoudkundige Normen is immers volledig in lijn met de voorschriften van IFRS.

Claudine Bodeux - Tiberghien



Volgens recente bevolkingsprognoses van het Planbureau zal de Brusselse bevolking de komende jaren aangroeien met 14.000 inwoners per jaar. Dat betekent dat er ieder jaar ongeveer 7.000 gezinnen bijkomen en dat er dus behoefte is aan evenveel bijkomende woningen. Uit een analyse van de beschikbare gronden is gebleken dat, zonder een aanpassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (hierna GBP), de thans nog beschikbare terreinen en de in uitvoering zijnde huisvestingsprojecten onvoldoende plaats kunnen bieden. Om de behoefte aan woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te vangen, stelt de Brusselse regering dan ook voor om in bepaalde monofunctionele gebieden, zoals industriegebieden of administratieve gebieden, ook woningen toe te laten.

Meer kansen voor woningen in het Brussels Gewest

De Brusselse regering heeft vorig jaar bij besluit van 20 januari 2011 de procedure van gedeeltelijke wijziging van het huidig GBP van 3 mei 2001 opgestart. Het GBP verdeelt het grondgebied van het gewest in verschillende zones en bestemmingen. Elke stedenbouwkundige vergunning dient ermee conform te zijn. De geplande wijziging van het GBP, dat al snel het "Demografisch GBP" werd genoemd, zal vooral tegemoetkomen aan de uitdaging van de demografische groei waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het hoofd moet bieden. Er is in het bijzonder een tekort aan woningen en een dringende behoefte aan schoolinfrastructuur. Concreet gaat het er om de voorschriften te herzien om tegemoet te komen aan die behoeften, onder meer door een optimaal gebruik van de beschikbare ruimten en door de dichtheid te bepalen van sommige te verstedelijken zones nabij het openbaar vervoer.

Indmiddels hechtte de Brusselse regering op 2 februari 2012, op voorstel van minister-president Charles Picqué, haar goedkeuring aan de basisbeginselen van het Demografisch GBP. Het ontwerpplan omvat twee essentiële doelstellingen, m.n. (1) de aanpak van de bevolkingsgroei; en (2) de inrichting van twee strategische zones van het plan voor de internationale ontwikkeling van Brussel (ook gekend als PIO), m.n. Heizel en Delta, om de Belgische en Europese rol van het gewest te versterken.

De "aanpak van de bevolkingsgroei" bestaat uit vier belangrijke voorstellen die neerkomen op de invoering en aanpassing van (nieuwe) voorschriften in het GBP.

Het belangrijkste voorstel betreft de invoering van de "ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving" (OGSO's). Door voor deze nieuwe zones een gemengd karakter voor te schrijven, laat het GBP toe die gebieden te verlichten om er woongelegenheden te creëren, maar tevens om ruimte te bieden voor economische activiteiten die werkgelegenheid verschaffen voor de Brusselse bevolking.

Het tweede voorstel gaat over de "sterk gemengde gebieden", die bestemd zijn voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. Momenteel bestaat de verplichting om minstens 35% huisvesting in dergelijke gebieden te verwezenlijken. Dankzij de aanpassing van het GBP kan dit percentage opgetrokken worden tot 50%, evenwel met behoud van het gemengd karakter dat eigen is aan die gebieden, en met een hoger percentage groene ruimten.

Het derde voorstel heeft betrekking op de "administratiegebieden", bestemd voor kantoren. Omwille van de relevante leegstandsgraad in die gebieden, die schommelt rond de 10% (waarvan 15% van die lege kantoren gemakkelijk een nieuwe bestemming zou kunnen krijgen), wordt voorgesteld om administratiegebieden, naast een kantoorfunctie, in hoofdzaak te bestemmen voor een woonfunctie. Dit zal de omvorming van kantoren tot woningen aanmoedigen, en dus de inplanting van huisvesting toelaten.

Ten slotte stelt de Brusselse regering voor om in bepaalde "Gebieden van Gewestelijk Belang" (Weststation, Thurn en Taxis en het GGB Van Volxem) huisvesting toe te laten in gebieden waar dit vandaag niet mag, dan wel om het aandeel van de woonfunctie in die gebieden te verhogen.

Meerdere verenigingen (Bral, Ieb, Arau en BBRoW) hebben aan de Brusselse regering gevraagd om het project van herziening van het GBP onmiddellijk stop te zetten. De verenigingen stellen zich namelijk vragen over de noodzaak om dit Demografisch GBP snel door te voeren, zonder eerst een gewestelijk ontwikkelingsplan goed te keuren. Zij vinden dat er eerst een akkoord



moet zijn over een strategische visie; pas nadien kan men tot de concrete invulling overgaan. Die verenigingen vragen dat de toename van de

selse regering op 26 november 2009. In die intentieverklaring worden de vijf nieuwe uitdagingen voor het GPDO geschetst: bevolkingsgroei;

maatregel die vooruitloopt op het GBP dat zal voortvloeien uit het GPDO. De bedoeling is wel om het Demografisch GBP af te stemmen op de werkzaamheden van het GPDO.

De geplande wijziging van het GBP, dat al snel het "Demografisch GBP" werd genoemd, zal vooral tegemoetkomen aan de uitdaging van de demografische groei waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het hoofd moet bieden

Brusselse bevolking en de hiermee samenhangende kwesties (nood aan scholen, sociale woningen, infrastructuur, ...) worden onderzocht en besproken in het kader van het toekomstige Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (hierna GPDO). Het GPDO betreft de herziening van het huidige Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), als gevolg van de "Intentieverklaring voor de volledige wijziging van het GewOP", goedgekeurd door de Brus-

tewerkstelling, beroepsopleiding en onderwijs; leefmilieu; de strijd tegen de armoede en de dualisering van de stad, en de internationalisering.

Volgens het kabinet van Charles Picqué zou een gedeeltelijke wijziging van het GBP twee jaar tijdswinst opleveren ten opzichte van het GPDO. Het "voorlopige" Demografisch GBP is dus een instrument om dringend in te gaan op een aantal nijpende problemen, en vormt bijgevolg een

Dit jaar nog wordt een definitief akkoord over het Demografisch GBP verwacht. Vooraleer het definitief plan zal worden goedgekeurd, zal er een openbaar onderzoek georganiseerd worden. Tijdens dit openbaar onderzoek kan iedere burger zijn opmerkingen of bezwaren uitspreken over het plan.

Evelyn Goossenaerts – ALTIUS

Opgepast met schuldfinanciering van vastgoedprojecten!



De reeks fiscale maatregelen van de regering Di Rupo blijven niet zonder impact voor de vastgoedsector. Naast het elders in deze editie besproken nieuw anti-misbruik artikel, zijn ook op het vlak van vastgoed (en andere) financiering de spelregels grondig gewijzigd. Zo zal een marktconforme interest betaald aan een verbonden bedrijf niet meer per definitie fiscaal aftrekbaar zijn, maar slechts als bepaalde grenzen gerespecteerd worden. We staan even stil bij de hoofdlijnen.

Stel dat een vastgoedgroep een nieuw project wenst te realiseren via een afzonderlijke projectvennootschap. Voor de financiering bestaan diverse mogelijkheden. Zij heeft de keuze om dit Special Purpose Vehicle ('SPV') hoog te kapitaliseren, maar de SPV kan ook een externe financiering aangaan, of er kan een lening binnen de groep toegerekend worden.

De keuze tussen een financiering met eigen vermogen, dan wel met vreemd vermogen is uiteraard van veel factoren afhankelijk. Op fiscaal vlak leidt een hoge kapitalisatie tot een maximaal gebruik van de veelbesproken notionele interestaf trek. Maar omdat het tarief daarvan steeds verder ingeperkt wordt (nu 3%), zou men de voorkeur kunnen

geven aan een lening, verstrekt door een andere vennootschap van dezelfde groep.

Zoals voorheen, moet de betaalde interestvergoeding marktconform zijn teneinde fiscaal in mindering

Zoals voorheen, moet de betaalde interestvergoeding marktconform zijn teneinde fiscaal in mindering van het resultaat van de projectvennootschap te worden gebracht. Maar dat is niet (meer) de enige vereiste. Ook de verhouding tussen schuld en eigen vermogen mag niet te hoog oplopen

van het resultaat van de projectvennootschap te worden gebracht. Maar dat is niet (meer) de enige vereiste. Ook de verhouding tus

sen schuld en eigen vermogen mag niet te hoog oplopen. Meer bepaald mag – op een aantal uitzonderingen na, bijvoorbeeld in het kader van PPS-projecten – het totale bedrag van die 'interne' leningen bij de SPV niet hoger zijn dan vijf maal

de som van de belaste reserves bij het begin van het belastbare tijdperk en het gestorte kapitaal bij het einde van dat tijdperk. Is dat wel het

geval, dan wordt die onderkapitalisatie fiscaal bestraft, en is de interest – in de mate van overschrijding – niet aftrekbaar.

Aangezien die 5 op 1 aftrekbeperking enkel geldt voor interne leningen, zou de wakkere burger eraan kunnen denken een externe partij bij het verhaal te betrekken (bv.: de verbonden onderneming leent niet zelf aan de SPV, maar een bank leent aan de SPV met waarborg van de verbonden onderneming, of nog: de verbonden onderneming leent geld aan de bank, die het op haar beurt leent aan de SPV). Maar de wetgever heeft dat achterpoortje meteen in de kiem gesmoord.

We kunnen gerust stellen dat het structureren van een project weer

iets complexer is geworden. Dat gezegd zijnde, kan een fiscale meerkost relatief makkelijk vermeden worden door de nodige aandacht aan de toepasselijke regels te besteden. Bovendien valt het af te wachten of er nog aan de nieuwe regeling zal gesleuteld worden, want nog vóór de publicatie van de wet is de inwerking-treding van het nieuwe regime al uitgesteld tot medio dit jaar, voor een nadere analyse van mogelijke ongewenste effecten.

Robin Minjauw - Tiberghien

ALTIUS

ADVOCATEN | AVOCATS | LAWYERS

The ALTIUS real estate team advises clients on all legal issues regarding real estate. We assist our clients in complex real estate transactions, such as divestitures, sale-and-leaseback transactions, and project development contracts. Our team focuses on both public and private law matters regarding real estate in an integrated way. We assist with 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.

WWW.ALTIOUS.COM

Real Estate Team

ALTIUS and Tiberghien can also offer their clients an integrated service. The integration of tax and legal services constitutes a particular strength of the ALTIUS-Tiberghien real estate practice.

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 national and international 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.

Tiberghien

Tiberghien's real estate practice advises Belgian and international private and corporate clients and public authorities on all tax aspects (income tax 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.

WWW.TIBERGHIE.COM

ALTIUS Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.414
BE-1000 Brussels
T +32 2 426 14 14
F +32 2 426 20 30
E info@altius.com

ALTIUS Antwerp

Minerva Building
Karel Oomsstraat 47A b.4
BE-2018 Antwerp
T +32 3 232 07 67
F +32 2 426 20 30
E info@altius.com

ALTIUS Luxembourg

Valley Park
44, Rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg
T +352 27 47 51 51
F +352 27 47 51 50
E info@altius.com

Tiberghien Luxembourg

Valley Park
44, Rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg
T +352 27 47 51 11
F +352 27 47 51 10
E info@tiberghien.com

Tiberghien Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.419
BE-1000 Brussels
T +32 2 773 40 00
F +32 2 773 40 55
E info@tiberghien.com

Tiberghien Antwerp

Minerva Building
Karel Oomsstraat 47A b.5
BE-2018 Antwerp
T +32 3 443 20 00
F +32 3 443 20 20
E info@tiberghien.com



lieven.peeters
@altius.com



william.timmermans
@altius.com



evelyne.goossenaerts
@altius.com



claudine.bodeux
@tiberghien.com



stijn.vastmans
@tiberghien.com



robin.minjauw
@tiberghien.com



charlotte.boumal
@altius.com



jolijn.weytjens
@altius.com



joseph.spinks
@altius.com



joaquim.heirman
@tiberghien.com



cedric.paulus
@tiberghien.com



maxime.grosjean
@tiberghien.com