



Bijkomende voorbeelden van wijzigingen in de wetgeving door het nieuwe goederenrecht: fiscale gevolgen van volumebezit

Vanaf 1 september 2021 is Boek 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in werking getreden, waarmee de langverwachte hervorming van het Belgische eigendomsrecht wordt geïmplementeerd. Een van de meest interessante aspecten is het nieuwe concept van volume-eigendom, of de mogelijkheid om een eeuwigdurend recht te hebben om op een onroerend goed te bouwen, wat resulteert in een eeuwigdurend eigendomsrecht op verscheidene volumes. Een recht van opstal wordt nu immers gedefinieerd als een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of op een deel, op, boven, of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben. Het nieuwe begrip "volumes" verwijst naar een geometrische ruimte van drie dimensies, geografisch gelegen op een welbepaalde plaats.

A. Recht van opstal

Het recht van opstal is in beginsel beperkt tot een maximum van 99 jaar, maar kan onder bepaalde voorwaarden eeuwigdurend zijn. Een eeuwigdurend recht van opstal is bijvoorbeeld mogelijk om de splitsing in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend goed dat verschillende volumes omvat die zelfstandig en onderscheiden kunnen worden gebruikt en die geen gemeenschappelijke delen hebben. Een dergelijk eeuwigdurend recht van opstal houdt dus in wezen in dat de eigendom van een gebouw wordt verdeeld in verschillende delen, horizontaal en verticaal op verschillende niveaus, die zich boven of onder de natuurlijke ondergrond kunnen bevinden, zonder dat er gemeenschappelijke delen tussen deze verschillende delen of volumes worden vastgesteld.

Het spreekt voor zich dat het eeuwigdurende recht om op een onroerende zaak te bouwen, en dus de eeuwigdurende eigendom op volumes, interessante structureringmogelijkheden biedt met betrekking tot een groot gebouwencomplex dat voor verschillende doeleinden wordt gebruikt, bijvoorbeeld voor zowel retail- als residentiële projecten.

B. Fiscale gevolgen

Indien het onroerend goed waarop het bouwrecht betrekking heeft, reeds constructies omvat, wordt volgens de nieuwe regels de eigendom van bestaande constructies door de verlening van het bouwrecht overgedragen aan de houder van het bouwrecht (tenzij anders overeengekomen door de partijen). Bijgevolg zou een dergelijke overdracht kunnen worden onderworpen aan (i) BTW - indien het gaat om de levering van een (gedeelte van een) gebouw dat als "nieuw" voor btw-doeleinden kwalificeert; de "verkoper" kwalificeert als een professionele bouwer; of bij wijze van optie - of (ii) registratierechten van 10% in Vlaanderen of 12,5% in Brussel en het Waalse Gewest. De fiscaal meest optimale structuur zal onder meer afhangen van de vraag of de houder van het recht van opstal de

BEBOTAX BV
Jan STEURTEWAGEN
Steenweg Deinze 124 B
B-9810 NAZARETH

BTW-BE-0438.569.761
RPR GENT AFD. GENT



19 oktober 2021
Jaar 2021 nr. 26

Online Actualiteit

voorbelaasting zal kunnen recupereren en of al dan niet de verlaagde BTW-tarieven beschikbaar zijn.

Er dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de fiscale gevolgen bij de beëindiging van het recht van opstal. De standaardregel (weliswaar een regel van aanvullende aard) is dat de opstalgever de opstalhouder moet vergoeden voor de verwerving van gebouwen op grond van ongerechtvaardigde verrijking. Indien de overeenkomst inzake het recht om te bouwen iedere schadeloosstelling uitsluit, zullen er doorgaans geen overdrachtsbelastingen of BTW verschuldigd zijn, maar dit zal wel vragen op het gebied van de inkomstenbelasting doen rijzen. Omgekeerd, indien de overeenkomst inzake het recht om te bouwen in een schadeloosstelling voorziet, zullen overdrachtsbelastingen of btw doorgaans van toepassing zijn. Hierop zijn echter uitzonderingen. Gelet op het voorgaande is het van belang de gevolgen van de overdracht van het gebouw voor de BTW of de registratierechten van geval tot geval te beoordelen..

Bebotax is steeds tot uw beschikking voor verdere gedetailleerde uitleg in verband met uw specifieke situatie

Bronnen:

- De Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 « Goederen » van het Burgerlijk Wetboek (BS 17 maart 2020)

BEBOTAX BV
Jan STEURTEWAGEN
Steenweg Deinze 124 B
B-9810 NAZARETH

BTW-BE-0438.569.761
RPR GENT AFD. GENT



19 oktober 2021
Jaar 2021 nr. 26

Online Actualiteit

Herhaling nieuwe diensten van Bebotax

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website www.bebotax.com. U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar annulaties@bebotax.com.
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm.
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM (2 lijnen):

lijn 1: 0496/97.22.10 ;

lijn 2: 0498/88.44.35 ; Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: info@bebotax.com.

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA
Steenweg Deinze 124 B
9810 Nazareth