



Vastgoed Update

Aftrek kosten tweede verblijf: ook voor belasting tweede verblijven

Fiscoloog 1441 p.12

Een belastingplichtige werkt meer dan 50 km verder in een ziekenhuis. Tijdens zijn wachtdienst moet hij binnen het kwartier aanwezig kunnen zijn in het ziekenhuis. Daarom heeft hij een appartement aangekocht dat dienst doet als tweede verblijf. De kosten in verband met het appartement wil hij in aftrek brengen als beroepskost. Anders dan de Administratie, staat de rechtbank deze aftrek toe : uit niets blijkt immers dat de belastingplichtige het appartement zou hebben gekocht, "indien hij niet in het ziekenhuis werkzaam was en bovendien niet de contractuele plicht zou hebben om tijdens wachtdiensten binnen het kwartier in dit ziekenhuis aanwezig te zijn". De aankoop gebeurde dus niet uit "financiële of persoonlijke overwegingen".

Alle kosten die "een dubbel gebruik" uitmaken zijn aftrekbaar. De kosten voor elektriciteit en water niet, omdat op die tijdstippen er geen gebruik is van de nutsvoorzieningen in zijn hoofdverblijfplaats. (rb. Leuven 10 oktober 2014)

Belasting op tweede verblijf van inwoner

Fiscoloog 1442 p. 12

Een inwoner van een kustgemeente, die in dezelfde gemeente nog een studio heeft, beroept zich op het gelijkheidsbeginsel om de belasting op tweede verblijven aan te vechten.

De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen wijst dit beroep af. Gelet op het doel en de aard van de belasting (het ontmoedigen van tweede verblijven in de dorpskern zodoende een boeiend en coherent sociaal leven te behouden) is het niet onredelijk dat het belastingreglement zowel inwoners als niet-inwoners aan de belasting op tweede verblijven onderwerpt.

Appartementenverkoop en abnormaal beheer van privévermogen

Fiscoloog 1447 p. 13

Een natuurlijk persoon gaat een lening aan om een nieuw gebouw met 8 appartementen op te richten. Na twee jaar worden vijf appartementen verkocht. De drie andere worden verhuurd.

De fiscus stelt meteen al bij de verkoop van het tweede appartement dat de gerealiseerde meerwaarde belastbaar is als divers inkomen (33%). De belastingplichtige betwist dat: volgens hem kan de fiscus geen speculatie bewijzen. Het hof van beroep te Gent geeft de fiscus gelijk en bevestigt de belastbaarheid.

Dat de verrichtingen in casu niet kaderen in het normale beheer van het privévermogen, leidt het hof af uit de feitelijke omstandigheden.

In de omstandigheden waarin zowel de verwerving als de verkopen van de onroerende goederen geen normale verrichtingen van beheer van een privévermogen zijn, is de bij de verkoop gerealiseerde meerwaarde het resultaat van die abnormale verrichtingen en integraal belastbaar op grond van artikel 90, 1° WIB 1992.

Vrijstelling wegens improductiviteit door niet-inning van huurgelden

Fiscoloog 1452 p. 10

Een belastingplichtige beroept zich op de kwijtschelding/proportionele vermindering onroerende voorheffing met betrekking tot een verhuurd gebouw, waarvan hij de achterstallige huurgelden niet kan innen en waarvoor hij kosten draagt voor uithuiszettingen. Het hof van beroep te Gent acht de bepaling in dergelijke gevallen niet toepasselijk. Het nauwelijks ontvangen van huurgelden maakt het onroerend goed niet improductief. Er moet gekeken worden naar de toestand van (im)productiviteit van het onroerend goed op zich. De huurovereenkomst bevestigt de verhuurbaarheid van het onroerend goed. De inningsmoeilijkheden zijn geen elementen die het nodige bewijs van improductiviteit opleveren.

Zonnepanelen: op welke termijn afschrijven?

Creatief boekhouden nr. 2015/22

Omdat uit de beschikbare informatie in casu blijkt dat de nuttigheidsduur van zonnepanelen minstens 20 jaar bedraagt, oordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen dat slechts een afschrijvingspercentage van 5% kan worden toegepast (in plaats van de 10% door de belastingplichtige).

In deze zaak speelde wellicht ook mee dat de zonnepanelen geplaatst waren op een gehuurd onroerend goed van een groepsvennootschap en dat geen verduidelijking werd gegeven over het lot van de zonnepanelen in geval het huurcontract effectief zou worden stopgezet na de lopende duurtijd van tien jaar.

Boekhoudkundige verwerking van de aankoop van een onroerend goed bestemd voor verkoop

Accountancy Actualiteit nr. 2015/21

De Commissie voor Boekhoudkundige normen publiceerde recent haar advies 2015/8 waarin de aankoop van een dergelijk onroerend goed bestemd voor verkoop centraal staat.

In het artikel wordt dit advies nader toegelicht.

Commissie voor Boekhoudkundige normen publiceert overzichtsadvies over zakelijke rechten op onroerende goederen

Accountancy Actualiteit nr. 2015/20-22

In advies 2015/5 van de Commissie voor Boekhoudkundige normen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de boekhoudkundige verwerking van transacties met betrekking tot vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht en erfdienstbaarheden.

Stelsel van gespreide taxatie: datum compromis

Fiscale koerier 2015/18 p. 849-852

Een vennootschap ondertekent op 18/03/2005 een compromis voor de aankoop van een onroerend goed. De notariële aankoopakte wordt op 27 juni 2005 verleden. Het onroerend goed wordt op 15 april 2010 bij notariële akte verkocht. De vraag is of de gerealiseerde meerwaarde in aanmerking komt voor het stelsel van de gespreide taxatie. De fiscus oordeelt van niet omdat het onroerend goed nog geen vijf jaar in het bezit is geweest van de vennootschap (periode tussen de beide authentieke akten). De vennootschap betwist deze zienswijze. Volgens de vennootschap moet de fiscus voor de bepaling van de termijn rekening houden met de data waarop tussen de betrokken partijen overeenstemming is bereikt over de aankoop resp. verkoop. De administratie kan de onderhandse akten niet negeren. Het feit dat in de onderhandse akte werd gesteld dat het eigendomsrecht van het onroerend goed pas effectief bij het verlijden van de notariële akte werd overgedragen, kan voor de realisatie van de verkoop niet als een opschortende voorwaarde worden beschouwd. De rechtbank volgt de redenering van de belastingplichtige en besluit bijgevolg dat de meerwaarde in aanmerking komt voor het stelsel van de gespreide taxatie.

Grove herstellingswerken uitgevoerd door vruchtgebruiker

Fiscale koerier 2015/18 p. 849-852

Een advocaat oefent zijn beroep uit binnen een professionele vennootschap (EVBA). De vennootschap verwerft in 2001 voor een periode van 15 jaar het vruchtgebruik op een onroerend goed. Het onroerend goed wordt zowel beroepsmatig als privé gebruikt. In de loop van 2009-2010 ziet de vennootschap/vruchtgebruiker zich genoodzaakt in het pand bijkomende renovatiewerken uit te voeren. De fiscus is van oordeel dat de uitgevoerde werken als “grove herstellingswerken” kwalificeren en dergelijke kosten vallen in principe ten laste van de naakte eigenaar. Om deze redenen wordt de belastingplichtige voor aanslagjaren 2010 en 2011 aanvullend belast op een bijkomende bedrijfsleidersbezoldiging. De advocaat betwist de zienswijze van de controlediensten. De rechtbank beslist dat de voordelen die door de belastingplichtige werden genoten uit hoofde van de uitgevoerde werken, terecht als bijkomende beroepsinkomsten werden belast.

In het artikel worden vraagtekens geplaatst bij het oordeel van de rechter om de voordelen te laten belasten tijdens de looptijd van het vruchtgebruik. Een voordeel is immers slechts belastbaar op het moment dat de begunstigde het voordeel definitief heeft verworven wat hier pas zou gebeuren bij het verstrijken van het vruchtgebruik.

Verkooprecht wordt 15% voor aankoop derde woning (Waals Gewest)

Decreet 17 december 2015 houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor begrotingsjaar 2016

De Waalse overheid voorziet voor het begrotingsjaar 2016 bijkomende inkomsten uit een verhoging van het verkooprecht naar 15% in plaats van het huidige 12,5%. Concrete toepassingsvoorwaarden worden uiteen gezet in een nieuw artikel 44bis van het Waalse Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Het verkooprecht van 15% zal van toepassing zijn in die gevallen waar een onroerend goed gelegen in Wallonië wordt verkocht, dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning en waar de koper op het moment van de overdracht reeds in het bezit is van het geheel of minstens 33% in volle eigendom of vruchtgebruik van ten minste twee andere woongebouwen, gelegen in België of in het buitenland. Een woongebouw is een ééngezinswoning of appartement, bestemd om door een gezin te worden bewoond.

Afstand van het recht van natrekking

(Cass. (1e k.) AR C. 14.0121.N, 26 december 2014 (I.G. / J.V.D.)

Een woning gebouwd (door 2 samenwonenden) op een perceel grond dat exclusief toebehoort aan één van beiden, wordt vermoed aan de grondeigenaar toe te behoren ingevolge natrekking. Volgens het Hof van Beroep

te Antwerpen, bevestigd door het Hof van Cassatie, kan de afstand van het recht van natrekking door de grondeigenaar echter afgeleid worden uit volgende feiten: (1) aanvraag bouwvergunning door beide samenwonenden, (2) het gezamenlijk aangaan van een hypothecaire lening dewelke met gezamenlijke middelen wordt afbetaald, (3) het bestellen van de aankopen en werken met betrekking tot de oprichting van de woning op beider namen en het betalen ervan via de gemeenschappelijke rekening en (4) het genieten door beide partijen van het fiscale voordeel van de woonlening.

Ogenblik inbreng niet langer sleutelmoment: toekomstige bestemming nu wel relevant!

Nieuwsbrief Notariaat nr. 16 weken 44 en 45 2015 – Eric SPRUYT

Bij een inbreng door natuurlijke personen van onroerende goederen die ‘aangewend’ of ‘bestemd’ worden tot bewoning, wordt deze inbreng onderworpen aan het verkooprecht.

Uit de rechtspraak en het federale standpunt ter zake blijkt dat het ogenblik van de inbreng hierbij het sleutelmoment vormt ter beoordeling van de aard van het onroerend goed en dat de aanwending (= effectief gebruik) prevaleert op de bestemming (= natuurlijke inrichting) van het onroerend goed.

Hoe reageert VLABEL, bevoegd voor de heffing van de Vlaamse registratiebelasting inzake verkooprecht? In haar standpunt van 2 september 2015 oordeelt VLABEL dat in plaats van een loutere beoordeling op het ogenblik van de inbreng zelf, vanaf nu ook rekening dient gehouden te worden met de toekomstige bestemming. De bestemmingswijziging zal echter enkel in acht worden genomen indien het goed (geheel of gedeeltelijk) tot woning wordt bestemd. In het omgekeerde geval (aanwending als woning op het ogenblik van de inbreng en bestemmingswijziging na de inbreng) wordt geen rekening gehouden met de toekomstige bestemming.

<http://belastingen.vlaanderen.be/sp-15124-inbreng-van-een-woning-in-een-vennootschap>

Praktisch zal de inbrenger in de inbrengakte bij de pro-fisco-verklaring dus duidelijk de geplande bestemmingswijziging moeten aangeven.

Wijziging ouderdomsvereiste woning

De ouderdomsvereiste van een woning voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatiewerken wordt vanaf begin 2016 verhoogd van 5 jaar naar 10 jaar. Deze wijziging werd door de Ministerraad van 27.11.2015 goedgekeurd en gaat volgend jaar in. De Minister van Financiën voorziet in de volgende overgangmaatregel: “werkzaamheden onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunningsplicht of meldingsplicht waarvoor de aanvraag of melding is gedaan uiterlijk op 31.12.2015 kunnen blijven genieten van de toepassing van 6% btw volgens de huidige regels in de mate dat de betrokken facturen worden uitgereikt uiterlijk op 31.12.2017. Hetzelfde geldt voor contracten met vaste datum die zijn opgemaakt uiterlijk 31.12.2015.”

Bouwbarometer oktober 2015: vergunningen voor nieuwe woningen gestegen

Confederatie Bouw, oktober 2015

<http://www.confederatiebouw.be/PressCommunication/Bouwbarometer%20oktober%202015%20.pdf>

Tijdens het tweede kwartaal van dit jaar steeg het aantal vergunningen voor nieuwe woningen. Het aantal ligt wel nog altijd een stuk lager dan gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Voor de renovatie van woongebouwen en voor niet-woongebouwen (renovatie en nieuwbouw) was er een daling. Het orderboek van de aannemers is gestabiliseerd en bevat werk voor 5,37 maanden. De bouwactiviteit nam toe tijdens het tweede kwartaal, maar de werkgelegenheid zette zijn daling verder met 0,3% (203.300 arbeidsplaatsen).

Notarisbarometer 3de trimester 2015: bijzonder drukke zomermaanden

http://www.notaris.be/admin/files/assets/subsites/8/documenten/1428590233_notarisbarometer24-1stetrimester-2015.pdf

In het 3de trimester 2015 steeg het aantal vastgoedtransacties met +12,7% in vergelijking met het 3de trimester 2014. Vooral in juli en augustus was het bijzonder druk op onze vastgoedmarkt (+18%). Het aantal vastgoedtransacties steeg in de drie regio's. In Vlaanderen ging het om een stijging van +11,8% in vergelijking met het 3de trimester 2014. In Brussel was er een stijging met +12,7% en in Wallonië was de stijging nog opvallender, nl. +14,5%. In het 3de trimester 2015 bedroeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in ons land 239.763 euro, een stijging van +1,4% in vergelijking met het 2de trimester 2015. De gemiddelde prijs van een appartement steeg met +1,5%, van 204.751 euro naar 207.793 euro.

Slechts 7 procent Belgen denkt nog zelf te kunnen bouwen

Netto, 16 december 2015

http://netto.tijd.be/vastgoed/Slechts_7_procent_Belgen_denkt_nog_zelf_te_kunnen_bouwen.9710821-1625.art?ckc=1&ts=1450266035

Twee op de drie Belgen die de komende vijf jaar willen investeren in een woning, zouden verkiezen een nieuwe woning te bouwen. Slechts een minderheid verwacht die droom waar te kunnen maken. Vooral de dure bouwgronden blijken een niet te nemen hindernis.

Deloitte Fiduciaire
Berkenlaan 8b, 1831 Diegem

Accountancy • Tax & Legal • Business & IT • M & A

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This publication is for internal distribution and use only among personnel of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte Network"). None of the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

© 2016 Deloitte Fiduciaire

[Our Intranet](#) | [Our Website](#) | [RSS](#)