



## Vastgoed Update

### **Vruchtgebruik in kader van bezoldigingstheorie**

Fiscale actualiteit nr. 37, pag. 1-5, 30.10.2014

Het Hof van Cassatie oordeelt in een zaak rond een ziekenhuisgeneesheer-cardioloog dat het hof van beroep terecht kon beslissen dat de kosten van de aankoop van het vruchtgebruik van een uitsluitend privé ter beschikking gestelde woning, niet aftrekbaar zijn (Cass. 20 juni 2013, F.120058) ondanks het feit dat de bedrijfsleider-cardioloog belast wordt op een voordeel van alle aard.

### **Haalt Cassatie bezoldigingstheorie onderuit ?**

Het arrest vormt slechts een toepassing in vruchtgebruikdossiers van de klassieke rechtspraak dat bezoldigingen slechts aftrekbaar zijn als er werkelijke prestaties tegenover staan. Het Hof van Cassatie aanvaardt hier met enige welwillendheid de conclusie van het hof van Bergen dat er geen dergelijke prestaties geweest zouden zijn, althans dat die niet in het betrokken onroerend goed uitgeoefend werden.

### **Kost woning als vergoeding bedrijfsleider is aftrekbaar! Cassatie slaat en zalft...**

Fiscale actualiteit nr. 43, pag. 1-6, 18.12.2014

In zijn arrest van 13 november 2014 aanvaardt het Hof de fiscale aftrekbaarheid van kosten met betrekking tot een huis dat een doktersvennootschap aankocht en vervolgens gratis ter beschikking stelde als woonst aan haar enige zaakvoerster ter vergoeding van haar prestaties voor de vennootschap.

Cassatie concludeert dat het hof van beroep wettig kon beslissen dat de kosten (voor het huis) voortkomen uit de toekenning van het voordeel aan de zaakvoerster als tegenprestatie voor haar werkzaamheid voor de vennootschap. Daarmee weerlegde het hof van beroep terecht het argument van de fiscus dat er geen verband zou zijn tussen de kosten en de maatschappelijke activiteit van de vennootschap. De aftrek is echter geen automatisme. De bezoldiging moet een werkelijk uitgeoefende activiteit vergoeden die wel verband houdt met het doel van de vennootschap.

## Vestiging recht van erfpacht gevolgd door verkoop trefonds: administratie oppert veinzing

Fiscale koerier 2015/15 pag. 601-606

Een vennootschap verleent op 21 maart 2011 een recht van erfpacht op een bedrijfsgebouw. Het erfpacht wordt verleend voor een periode van 99 jaar en mits betaling van een eenmalige canon van 1 377 500 euro. Op de vestiging van het erfpachtrecht wordt het registratierecht geheven tegen het (toenmalig) tarief van 0,2 %. Op 7 april 2011 wordt het onroerend goed verkocht aan een andere (verbonden) vennootschap. In de akte wordt vermeld dat het onroerend goed bezwaard is met een zakelijk recht van erfpacht. De verkoopprijs voor het onroerend goed bedraagt daarom slechts 72 500 euro. Op de verkoopprijs van het onroerend goed wordt het registratierecht voor verkoop geheven van 10 %.

Volgens de rechtbank is er in fiscale zaken geen sprake van veinzing indien partijen “alle gevolgen van hun handelingen aanvaarden en geen wettelijke bepalingen schenden”. De fiscus moet de keuze van de belastingplichtige respecteren, ook als de opgezette constructie als enig doel heeft de belastingdruk te verminderen. De rechtbank wijst erop dat in de notariële akte waarbij het recht van erfpacht werd gevestigd, is gestipuleerd dat de partijen er zich toe hebben verbonden om gedurende de termijn van het erfpacht de volle eigendom niet weder samen te stellen. Uit het dossier blijkt dat de betrokken partijen deze engagementen hebben gerespecteerd. Let op, de rechtbank doet hier geen uitspraak over de antimisbruikbepaling.

## Echtpaar verhuurt 41 studentenkamers. Divers inkomen?

Fiscale koerier 2014/15 pag. 589-593

Een echtpaar verwerft in een periode van 5 jaar meerdere gebouwen die als studentenkamers worden verhuurd. De aankopen worden grotendeels gefinancierd door bankleningen. In totaal verhuurt het echtpaar 41 studentenkamers.

Volgens de rechtbank gaat de verhuring van de studentenkamers gepaard met aanzienlijke prestaties. De verhuring gaat verder dan het louter “genot verschaffen van onroerende goederen”. De rechtbank is van oordeel dat de inkomsten voortkomen uit verrichtingen die niet kunnen worden gekwalificeerd als normale verrichtingen van beheer van een privévermogen. De huurinkomsten zijn bijgevolg belast als diverse inkomsten bij toepassing van artikel 90, 1° WIB92.

## Moet BBI voorafgaand akkoord met de administratie respecteren?

Fiscale koerier 2014/17 pag. 637-641

De vennootschap houdt zich voor de bepaling van de aftrekbare btw (bouw nieuw retailpark bestaande uit vier winkelblokken) aan de gemaakte afspraken met de gewestelijke directeur. De vennootschap factureert aan de gebruikers van het retailpark conform het akkoord met de btw-directie.

De BBI onderzoekt twee jaar later het dossier van de vennootschap. De BBI neemt voornamelijk aanstoot aan de wijze waarop de vennootschap het bedrag van de aftrekbare btw heeft bepaald. De vennootschap legt de betwisting voor aan de fiscale rechtbank. De rechtbank stelt vast dat de vennootschap met de btw-directie duidelijke afspraken maakte omtrent de wijze waarop het recht op aftrek van voorbelasting zou worden uitgeoefend. De rechtbank is van oordeel dat de BBI door de beslissing van de gewestelijke directie te negeren de beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

## Beroepsverklaring: bewijs wederverkoop

Fiscale koerier 2014/18

5 jaar na het afleggen van de ‘beroepsverklaring’, stelt het ontvangkantoor vast dat de vennootschap geen wederverkopen heeft gedaan. De ontvanger stelt de vennootschap hiervoor in gebreke. In antwoord op de ingebrekestelling van de ontvanger legt de vennootschap vier onderhandse verkoopovereenkomsten voor die allen in april 2010 zijn gedateerd. De overeenkomsten werden in augustus 2010 (d.w.z. na de aanmaning van de ontvanger) ter registratie aangeboden.

De ontvanger wijst het verweer van de vennootschap van de hand. Volgens de ontvanger hebben de voorgelegde onderhandse akten slechts vaste datum gekregen na het verstrijken van de periode van vijf jaar na het neerleggen van de beroepsverklaring. De ontvanger ziet daarom geen reden om zijn vordering in te trekken.

### Vrijstelling OV voor sociale werkplaats

Fiscoloog 1411 p. 6

Het hof van beroep te Gent kent de kwalificatie van 'soortgelijke weldadigheidsinstelling' toe aan een erkende sociale werkplaats. Sociale werkplaatsen bieden permanent gesubsidieerde tewerkstelling aan laaggeschoolde werkzoekenden via een contract van onbepaalde duur. De bedoeling van een sociale werkplaats zoals in casu is niet zonder meer tewerkstelling, maar wel de tewerkstelling van personen die hulpbehoevend zijn.

### Te koop, maar niet te huur

Fiscoloog 1411 p.17

Volgens de rechtbank van eerste aanleg te Gent kan de Administratie de vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit niet afhankelijk maken van de vereiste dat een te koop gesteld gebouw eveneens te huur wordt aangeboden, als blijkt dat door de aard van het gebouw (een industrieel complex met een zeer specifiek machinepark) een tehuurstelling "eerder contraproductief zou werken ten aanzien de tekoopstelling", mede gelet op het feit dat in casu aan het onroerend goed een voorkooprecht kleefde en belangrijke saneringswerken ingevolge bodemvervuiling moesten worden uitgevoerd. Het is aannemelijk dat het onroerend goed in deze context "minder attractief" is om verhuurd te worden en de tekoopstelling de meest haalbare optie is.

### Ook 'aankoop' tweede verblijf kan in beperkte mate aftrekbaar zijn

Fiscoloog 1408 p.9

In casu gaat het om een vrouwelijke professor die voltijds benoemd is aan de Universiteit Antwerpen. Uit de ruling blijkt dat de woonplaats zo ver van de universiteit verwijderd is, dat zij een 'abnormaal' lange pendel zou moeten maken tussen haar woon- en haar werkplaats. Zij en haar man besluiten daarom in Antwerpen een appartement aan te kopen op twee kilometer van haar werkplaats, waar zij tijdens de week zal verblijven.

De Rulingcommissie besluit dat in deze omstandigheden, de kosten in verband met de aankoop en het verblijf in het appartement te Antwerpen in aanmerking komen als aftrekbare beroepskosten. Maar wat de aankoop van het appartement betreft, merkt de Rulingcommissie op dat de keuze voor een 'aankoop', in plaats van een 'huur' ook geïnspireerd is door persoonlijke overwegingen, met name het doen van een "financiële investering" op lange termijn. De Rulingcommissie beperkt daarom de aftrek van de kosten die verband houden met de aankoop van het appartement, "tot het bedrag van de huurprijs van een soortgelijk appartement".

### Leegstandbelasting en overmacht

Fiscoloog nr. 1.404

Naar de mening van het hof van beroep te Gent is overmacht een beginsel dat ook in fiscale zaken van toepassing is. Overmacht is een omstandigheid of gebeurtenis onafhankelijk van de menselijke wil, die door deze niet kon worden voorzien noch vermeden.

Inzake belasting op leegstand betekent dit dat de belastingplichtige moet bewijzen dat de improductiviteit ontstaan is en gehandhaafd bleef op een wijze die onvrijwillig was d.w.z. onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.

In casu waren de belastingplichtigen onverdeelde eigenaars geworden van een improductief onroerend goed door erfopvolging van hun overleden vader. De rechtbank had de uitonverdeeldheidtrekking en de openbare verkoop bevolen. Uit de vonnissen blijkt dat de belastingplichtigen geen daden van beschikking of beheer mochten stellen om een einde te maken aan de geërfde leegstand. In dit geval dient overmacht te worden aanvaard.

## Studentenkamers kleiner dan 12m<sup>2</sup> : verlenging van de termijn voor de aanvraag van een conformiteitsattest

Eigenaarsmagazine nr. 419

De minimale oppervlakenorm voor een studentenkamer bedraagt momenteel 12m<sup>2</sup>. Een minimale oppervlakte van 8 m<sup>2</sup> volstaat weliswaar indien de kamer gebouwd werd vóór 1 september 1998 en er een conformiteitsattest werd gevraagd vóór 1 september 2001.

De verhuurder van een studentenkamer waarvan de oppervlakte minder bedraagt dan 12 m<sup>2</sup> en die aan hoger genoemde voorwaarden voldoet, kan tot 10 februari 2016 een verlenging van het conformiteitsattest aanvragen.

## Commandverklaring in alle gewesten op dezelfde lijn!

Tips & advies nr. 9 (14 januari 2015) en [www.legalworld.be](http://www.legalworld.be)

### Commandverklaring?

Met een commandverklaring of aanwijzing van lastgever wijst de koper van een onroerend goed een andere persoon – de command – aan die de plaats van de eerste, ogenschijnlijke koper zal innemen. Die techniek komt vaak voor bij openbare verkopen, maar kan ook bij verkoop uit de hand gebruikt worden.

De commandverklaring heeft tot doel om de anonimiteit van de koper te waarborgen.

De commandverklaring moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, zoniet wordt de aanwijzing van lastgever als een wederverkoop beschouwd en zal er een dubbele heffing van registratierechten zijn: één in hoofde van de lastgever en één in hoofde van de gelastigde.

### Concreet?

Binnen de 5 werkdagen ① na het ondertekenen van de (onderhandse) compromis (bij verkoop uit de hand) ② na de toewijzing bij openbare verkoop dienen de stroman en de ‘echte koper’ bij de notaris langs te gaan om via notariële akte de commandverklaring vast te leggen. De notaris heeft dan 15 dagen de tijd om deze commandverklaring te laten registreren. Dit geldt voortaan voor de drie gewesten.

## Nieuwe omzettingsregels voor vruchtgebruik gelden vanaf 25 januari 2015

Ministerieel besluit tot bepaling van de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als bedoeld in artikel 745sexies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek ([www.legalworld.be](http://www.legalworld.be))

Op 22 mei 2014 besliste de wetgever om uniforme regels in te voeren voor de omzetting van een vruchtgebruik in volle eigendom of geld. De eenvormige waarderingsregels zouden 10 dagen na publicatie van de eerste omzettingstabel van toepassing worden. Die eerste omzettingstabel verscheen op 15 januari 2015 in het Belgisch Staatsblad, zodat de nieuwe waarderingsregels op 25 januari kunnen ingaan.

### Belangrijk:

1/ De partijen mogen echter altijd een andere waardering overeenkomen.

2/ De huidige omzettingstabel is alleen van belang tussen de partijen. De fiscus waardeert het vruchtgebruik op een heel andere manier.

## Nieuw pandrecht in allerijl met twee jaar uitgesteld

Balans nr. 728

De wet van 11 juli 2013 – gemeenzaam de nieuwe Pandwet genoemd – heeft het recht inzake zakelijke zekerheden op roerende goederen grondig hervormd. Bij de invoering van de wet werd de inwerkingtreding van de wet voorzien ten laatste op 1 december 2014. Inmiddels werd de datum van inwerkingtreding met twee jaar uitgesteld en zal ze in principe pas op 1 januari 2017 in werking treden, tenzij de datum van een deel of het geheel van deze wet bij K.B. zou worden vervoegd.

**Reden:** elektronisch pandregister nog niet operationeel.



## Miserietaks: terug naar 'AF'

Fiscale Wenken nr.2

Op 1 augustus 2012 werd door de Vlaamse regering de taks voor het uitonverdeeldheid treden verhoogd van 1% naar 2,5% voor onroerende goederen gelegen in Vlaanderen. Hoewel in een aantal vrijstellingen werd voorzien, kostte deze verhoging scheidende koppels veel geld.

Met het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 wordt het verdeelrecht aangepast; doch enkel voor uitonverdeeldheidtrekking bij koppels die uit elkaar gaan (zowel gehuwden als wettelijke samenwonenden), zodat zij hoogstens 1 procent verdeelrecht betalen.

De tariefverlaging van het verdeelrecht geldt sinds 31 december 2014.

## De verkoper is bijna dement ...

Tips & Advies nummer 8

Ingevolge een recente wet van 17 maart 2013 tot hervorming van de regeling van de wilsonbekwaamheid, is het voortaan mogelijk om op het ogenblik dat iemand nog wilsbekwaam is (lastgever) deze een volmacht verleent aan een vertrouwenspersoon (lasthebber) om rechtshandelingen in zijn naam en voor zijn rekening te stellen voor het geval de lastgever wilsonbekwaam zou worden. Vóór deze nieuwe wetgeving was dit niet mogelijk; een volmacht werd automatisch ongeldig als de betrokkene wilsonbekwaam werd.

**Huidige regeling:** In een onderhandse of een notariële volmacht wordt een bijzondere (bv. om een bepaald onroerend goed te verkopen) dan wel een algemene lastgeving vastgelegd. Deze volmacht dient verplicht geregistreerd te worden in het centraal register dat wordt bijgehouden door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Op het ogenblik dat de lastgever wilsonbekwaam wordt, kan de lasthebber rechtsgeldig optreden voor de lastgever conform de verleende volmacht.

Deze nieuwe regeling geldt sinds 1 juni 2014.

## Wijziging bodemdecreet

<http://www.ovam.be/gewijzigdbodemdecreet>

Sinds 1 januari 2015 is het Bodemdecreet gewijzigd. Dit is het resultaat van een evaluatie na vijf jaar praktijkervaring met de recente bodemwetgeving. Op basis van eigen ervaring van de OVAM en bevragingen bij relevante actoren zijn hiaten, knelpunten en verbetertrajecten in de bestaande regelgeving geïdentificeerd en zijn oplossingen uitgewerkt.

Inhoudelijk worden volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- overdrachtsprocedure van risicogronden wijzigt: meldingsplicht verdwijnt;
- melding en onderzoeksplicht bij onteigening van risicogronden vervalst;
- specifieke regeling voor 'vermengde' bodemverontreiniging;
- wijzigingen in vrijstelling van saneringsplicht;
- bodemonderzoeksplicht bij 'aanwijzing ernstige bodemverontreiniging'.

## Vanaf 1 januari 2015 in Vlaanderen registratie- en successierechten

<http://belastingen.vlaanderen.be>

### Nieuwe Vlaamse regeling voor beroepsverkoop

Tips & advies nr. 9 (14 januari 2015)

Met de staatshervorming krijgt Vlaanderen er, zoals bekend, een pak bevoegdheden bij.

Een ervan is de inning van registratie- en successierechten, die vanaf 1 januari 2015 zal gebeuren door de Vlaamse Belastingdienst (in plaats van FOD Financiën). Daarmee verandert ook de naam. De Vlaamse overheid heeft het voortaan over registratiebelasting en erfbelasting.

Dit heeft tot gevolg dat beroepsverkopers een nieuwe beroepsverklaring moeten indienen en een nieuwe borgstelling moeten doen. Deze beroepsverklaring zal enkel dienen voor Vlaanderen. De voorwaarden tot behoud van het verlaagd tarief blijven ongewijzigd.

## Bouwbarometer november 2014: Activiteit gedaald

Confederatie Bouw, november 2014

<http://www.confederatiebouw.be/nl-be/persberichten/bouwbarometer.aspx>

De bouwactiviteit is in het tweede kwartaal van 2014 gedaald met 1% (+3,5% in vergelijking met de zelfde periode vorig jaar). Deze vergelijking is evenwel vertekend door de weersomstandigheden. De bouwwerkgelegenheid verminderde lichtjes met 0,3% (-2,9% in vergelijking met vorig jaar). Het gemiddeld orderboek van de aannemers bevatte in de periode augustus-oktober werk voor 5,35 maanden. Dit betekent een stijging van 1,6% ten opzichte van vorig kwartaal.

Voor de woningbouw is er tijdens de maanden mei-juli een daling bij zowel nieuwbouw als bij renovatie. Het aantal vergunningen voor nieuwe woningen daalde met 58,2%. Het aantal vergunde eengezinswoningen daalde met 59,5% en het aantal vergunde appartementen met 56,4%. Voor de renovatie is er een daling met 13,7%. Ook voor de niet-woningbouw is er tijdens de maanden mei-juli een daling bij zowel nieuwbouw als bij renovatie. Het vergunde volume daalde met 39,1% en het aantal vergunde nieuwe gebouwen daalde met 15,6%. Voor de renovatie is er een daling met 5,2%.

Tot slot daalde het aantal faillissementen tijdens de periode juli-september met 1,1%.

## Notarisbarometer april - juni 2014: Het Belgisch vastgoed houdt stevig stand

[http://www.notaris.be/admin/files/assets/subsites/8/documenten/1413190205\\_notarisbarometer21-2detrimester-2014.pdf](http://www.notaris.be/admin/files/assets/subsites/8/documenten/1413190205_notarisbarometer21-2detrimester-2014.pdf)

De vastgoedactiviteit sluit in het 2de trimester 2014 af op een index van 105,3. In het 1ste trimester 2014 was dit 105,0. In vergelijking met 2013 zien we voor de maand april een stijging met 4%, voor de maand juni een stijging met 4,6%, maar voor de maand mei een daling met 3,3%. Dit komt neer op een gemiddelde stijging van 4,8% in verband met het 2de trimester van 2013. Ten opzichte van de eerste zes maanden van 2013 steeg de vastgoedactiviteit met 2,6%.

## Belgische kantoormarkt is aan de betere hand

Trends, 14 januari 2015

<http://trends.knack.be/economie/immo/belgische-kantoormarkt-is-aan-de-betere-hand/article-normal-525295.html>

Trends, 18 december 2014

<http://trends.knack.be/economie/immo/kantoor-in-belgie-aanzienlijk-duurder-dan-in-nederland/article-normal-519603.html>

Het aantal huur- en verkooptransacties van kantoorruimte in Brussel stond eind 2014 op ruim 400.000 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van 2013 is dit een stijging met 25%. De topperiode, met kantooropnames van meer dan 500.000 m<sup>2</sup> is evenwel voorbij.

De voornaamste verklaring ligt in de besparingsoefeningen van bedrijven. Bedrijven tekenden in 2014 voor 207.000 m<sup>2</sup>. Dat is goed voor ongeveer de helft van de opname. In de periode 2008-2013 was dat gemiddeld 64%. Vastgoedadviseurs blijven echter optimistisch over het aantrekken van de vraag naar kantoorruimte door bedrijven. In 2015 zou de kantooropname door bedrijven moeten stijgen tot boven het niveau van 2014. Aangezien ook de leegstaand in het centrum onder de 6% is gedaald, lijkt een stijging van de huurprijzen (na 10 jaar status quo) mogelijk.

Ook in Vlaanderen lijkt de opname van kantoorruimte weer aan te trekken. De totale opname wordt berekend op 200.000 m<sup>2</sup>. Ook hier zien we de recordjaren met opnames ruim boven de 200.000 m<sup>2</sup> niet terug. Maar er is een kwalitatieve verschuiving te zien: moderne, duurzame gebouwen zijn in trek.

Uit de Occupier Cost Index blijkt bovendien dat de kosten van kantoorgebruik per voltijds equivalent in België 33% hoger ligt dan het Europese gemiddelde. Daarmee is een kantoor in België aanzienlijk duurder dan in de buurlanden zoals Nederland (+22%) en Duitsland (+37%).

## Kleiner wonen is de toekomst

Trends, 16 december 2014

<http://trends.knack.be/economie/immo/kleiner-wonen-is-de-toekomst/article-normal-518885.html>

Uit een recente studie blijkt dat 56% van de respondenten ((kandidaat)- bouwers, -kopers en –verbouwers) vindt dat grote woningen niet meer van deze tijd zijn. Een grote meerderheid (85%) verwacht dat mensen in de toekomst almaar kleiner gaan wonen. Comfort en energiezuinigheid spelen hierbij een belangrijke rol.

## Een tweede verblijf in het buitenland blijft populair

Trends, 30 oktober 2014

<http://trends.knack.be/economie/immo/een-tweede-verblijf-in-het-buitenland-blijft-populair/article-normal-494725.html>

De Belg blijft investeren in vastgoed in het buitenland. Vooral Spanje is populair. De verkoop van Spaans vastgoed aan Belgen is op jaarbasis met 20% gestegen. De belegen tekenden voor 6% van de verkoop van onroerende goederen in Spanje aan buitenlanders.

Eén van de belangrijkste oorzaken is de aantrekkelijke prijs. In Spanje koop je een appartement met twee slaapkamers voor 75.000 euro. De prijzen in Spanje zouden daarbij op jaarbasis stijgen met gemiddeld 1,5%. In de kustzones kan dat zelfs oplopen tot 10%.

Ook Frankrijk blijft niet onpopulair voor de Belgische investeerders. De Côte d’Opale aan de Noordzee lijkt de nieuwe favoriete badplaats te zijn. Daar heb je voor 200.000 euro een appartement met zicht op zee. Ook de fiscale voordelen van het Plan Littoral waarmee de Franse regering het verouderende en achterhaalde toeristische aanbod wil opkrikken, spelen een doorslaggevende factor.

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](http://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.

© 2015 Deloitte Fiduciaire

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

**EXPERTISE NEWS (Januari 2015)**

**Gemiddelde huurprijzen (EUR / m<sup>2</sup>):**

	Kantoren	Semi-industrie & logistiek
<b>Brussel</b>	120 – 160 *	50 - 100
<b>Antwerpen</b>	83 - 95	30 - 50
<b>Gent</b>	100	47
<b>Limburg</b>	-	27 - 55
<b>West-Vlaanderen</b>	-	25

\* Met uitschieters 77 EUR (Rue Monténégro, Vorst) en 195 EUR (Av. des Arts)

**Nieuws:**

**Aanbod kantoren en magazijnen in Brussel toegenomen**

- Vraaghuurprijzen huidige aanbod kantoren: 145 – 195 EUR / m<sup>2</sup>
- Vraaghuurprijzen huidige aanbod magazijnen: 45 – 83 EUR / m<sup>2</sup>
- Verkooprijzen huidige aanbod magazijnen: 459 – 1.168 EUR / m<sup>2</sup>

**Belgische vastgoedinvesteringsmarkt draait op volle toeren**

- 2014 op drie na hoogste niveau van de afgelopen 15 jaar
- 143 investeringen voor 3,39 miljard euro

**Fiscaliteit: De come back van de 'split deal'**

- 2 grootste retailtransacties van 2014 (Ring Kortrijk - 84,5 mio. EUR & Julianus-portefeuille – 35,6 mio. EUR) telkens met 2 kopers aan de buy side (erfpacht – tréfonds)
- 3 belangrijke voorwaarden volgens specialisten:
  1. Absoluut geen verbondenheid tussen beide kopers
  2. Tréfonds moet een voldoende en door een onafhankelijke expert bepaalde waarde hebben (> 8% van de totale waarde)
  3. Erfpachthouder dient reële canons te betalen die voldoende rendement opleveren (4 à 7% van de totale waarde)
- Bank Degroof: oprichting fonds voor beleggingen in tréfonds

**Transacties:**

Locatie	Type	Opp.	Prijs	Prijs / m <sup>2</sup>
Pacheco 34 - Brussel (Koramic Real Estate)	Kantoren	7.000 m <sup>2</sup>	9,5 mio. EUR	1.350 EUR/m <sup>2</sup>
Lloyd George – Elsene	Kantoren	15.000 m <sup>2</sup>	37 mio. EUR	2.430 EUR/m <sup>2</sup>
Veeweydestraat - Anderlecht	Kantoren Magazijnen	4.000 m <sup>2</sup> 1.050 m <sup>2</sup>	4 mio. EUR	790 EUR/m <sup>2</sup>
St-Laureinsstraat - Brussel	Kantoren	2.105 m <sup>2</sup>	-	120 EUR/m <sup>2</sup> (huur)



