

Real Estate Gazette

EDITED BY ALTIUS AND TIBERGHIEU - BELGIUM

Eighth edition

Ruling zet *thin cap* buitenspel voor financieringsvennootschap private partners

door Kim Dirix
p. 2

**Meldplicht voor verkoop of verhuur...
Zonevremde bossen geïnventariseerd**

door Katrien Espagnet
p. 2

La signature d'un avocat sur un contrat ou l'envoi d'une mise en demeure par le biais d'un avocat

par Lieven Peeters
p. 3

Kunstmatig opgesplitste bouw- of constructiewerken worden opnieuw samengevoegd

door Robin Minjauw en Quentin Masure
p. 4

Eindelijk steunregeling voor groene warmte en restwarmte op komst

door Jolijn Weytjens
p. 5

Draft for new rules on soil pollution in Wallonia



The Walloon Government is currently reviewing the rules on soil pollution and will file a draft bill with the Walloon Parliament. The Walloon soil decree dated 5 December 2008 will be amended. Under the new draft rules, every transfer of land will require a soil certificate. Nevertheless, it will not become compulsory to carry out a soil survey if risk land is transferred. Thus, parties will be free

to agree on their obligations with respect to any soil pollution. However, caution is advised. Potential purchasers requiring the seller to carry out a soil survey, must bear in mind that *any pollution* found will have to be notified to the authorities. Moreover, further obligations might be imposed. In the absence of a compulsory soil survey procedure, the drafting of real estate agreements for land in the Walloon Region will become crucial. Also for share deals, this new notification obligation for *any pollution* must be taken into account.

The new draft rules impose that for every transfer of land (including land with no current or past risk activities) the transferor has the obligation to apply for a soil certificate with the Soil Registry. The content of this certificate must be copied into the agreement signed between the parties ("*onderhandse overeenkomst*" / "*contrat sous seing privé*"). Also, the certificate must be attached to the notary deed. Furthermore, the purchaser must declare whether or not he is aware of any pollution on the land to be transferred. If the seller does not comply with these information obligations, the purchaser can request the annulment of the transfer of land before the courts.

Particular rules apply with respect to risk land, i.e. land with current or prior risk activities. It is important

to point out that a key article of the Walloon soil decree of 5 December 2008, i.e. Article 21, has not yet entered into force. This article lists

the so-called "triggering events": these are events that trigger the obligation to perform a soil survey on risk land, and possibly, the obligation

to carry out further obligations. The triggering events currently include the transfer of land, the application for an environmental permit for risk activities, any transfer of such activities, etc. Since, so far, Article 21 has not yet entered into force, these events currently do not trigger any soil obligations.

Currently, however, the Walloon soil decree already applies to a voluntary clean-up (Article 19) and if the authorities issue an administrative order (Article 20). Also, and more importantly, there is an obligation for operators to notify the authorities of any pollution exceeding the thresholds for a clean-up (Article 5). As soon as such a notification has been sent, the Walloon authorities can impose further actions with respect to soil pollution. Because of these rules, the administrative prac-

tice of evaluating soil surveys has recently increased.

Under the new draft rules, Article 21 shall not enter into force in its current form. The list of triggering events will be modified. Most importantly, the transfer of risk land shall no longer trigger any obligations under the soil decree. This means that purchasers of such risk lands do not benefit from the protection of a statutory obligation for the seller to carry out a soil survey and to notify this survey to the regional authorities, who can decide on further actions. Such statutory obligations exist in the Flemish Region and in the Brussels Metropolitan Region. In the Walloon Region, the parties will remain free to agree on their obligations with respect to any pollution present or caused at the land to be transferred. Also, a decision will have to be made. A cautious purchaser may want the seller to carry out a soil survey prior to the transfer of land. Nevertheless, the parties must be aware that under the new draft rules, *any pollution found* will have to be notified to the authorities (and no longer only a pollution exceeding the clean-up thresholds). That obligation is laid down in the draft modification of Article 5 of the Walloon decree. Such a notification can trigger further obligations, including a clean-up. Therefore, the parties need to agree on all consequences of a soil survey and its notification to the authorities. That is also true for share deals: if a purchaser requires the seller to carry out a soil survey, notification obligations may apply which can trigger further obligations. Careful drafting will be of the essence for transactions regarding real estate in Wallonia.

William Timmermans - 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.

Assistentiewoningen als buffer voor woonzorgcentra

door Joseph Spinks
p. 6

Nieuw besluit inzake stedenbouwkundige lasten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

door Katrien Espagnet
p. 7

BTW: verlaagd tarief van 12%

door Stijn Vastmans
p. 7

Denial of setting off capital losses from selling real estate in France against Finnish capital gains compatible with...

by Claudine Bodeux
p. 8



Sinds medio 2012 beperkt een verstrengde *thin cap* reglementering de fiscale aftrekbaarheid van marktconforme interest in een intra-groepscontext. De wetgever voorzag evenwel in een uitzondering voor PPS-projectvennootschappen. Uit een recente ruling (voorafgaande beslissing nr. 2012.537) blijkt een vrij soepele interpretatie van deze uitzondering door niet alleen de projectvennootschap die toetreedt tot de PPS-overeenkomst, maar ook de financieringsvennootschap van de private partners van deze uitzondering te laten genieten.

Goed nieuws voor PPS-projecten

Ruling zet *thin cap* buitenspel voor financieringsvennootschap private partners

In een eerdere editie van de Real Estate Gazette wezen we reeds op de gewijzigde spelregels inzake schuldfinanciering in een intra-groepscontext (zie R. MINJAUW, "Opgespat met schuldfinanciering van vastgoedprojecten!", Real Estate Gazette, zesde editie, p. 8). Kort samengevat, komt de huidige *thin cap* regeling erop neer dat de verhouding tussen de schuld en het eigen vermogen van een vennootschap niet te hoog mag oplopen. Meer bepaald mag het totale bedrag van de intra-groepsleningen die door een vennootschap werden aangegaan niet hoger zijn dan vijf maal de som van haar belaste reserves bij het begin van het belastbaar tijdperk en haar gestort kapitaal bij het einde van dat tijdperk. Indien deze 5:1 ratio overschreden wordt, zal de betaalde interest – in de mate van deze overschrijding – niet fiscaal aftrekbaar zijn.

De wetgever voorzag echter in een uitzondering voor PPS-vennootschappen, "waarvan de voornaamste activiteit bestaat in het uitvoeren van een project van publiek-private samenwerking gegund na inmededingingstelling conform de reglementering inzake overheidsopdrachten". Voor deze PPS-vennootschappen blijft intra-groep interestlast aftrekbaar ook wanneer de 5:1 ratio overschreden wordt.

Een PPS-project wordt in de praktijk echter gerealiseerd in een samenwerking door diverse vennootschappen (een financieringsvennootschap, een aannemingsvennootschap, ...). De vraag stelde zich dan ook snel of de wettelijke uitzondering enkel doelde op de projectvennootschappen die rechtstreeks partner zijn in de PPS-overeenkomsten met de aanbestedende overheid, dan

wel of ook andere vennootschappen opgericht in het kader van het PPS-project in aanmerking kwamen.

Recent werd een ruingaanvraag ingediend voor een financieringsvennootschap van een PPS-project. De vennootschap bundelt de belangen van de private partners in het kader van de DBFM-overeenkomst (Design, Build, Finance, Maintenance) en speelt een belangrijke rol op

Kort samengevat, komt de huidige *thin cap* regeling erop neer dat de verhouding tussen de schuld en het eigen vermogen van een vennootschap niet te hoog mag oplopen.

het vlak van de financiering van het project. Een andere projectvennootschap trad toe tot de DBFM-overeenkomst met publieke partners.

De financieringsvennootschap ontleende bij de private consortiumpartners, waarna deze fondsen werden aangewend om een lening te verstrekken aan de projectvennootschap. Met de ruling wilde men bevestiging krijgen dat de interesten

betaald aan de private partners (op de bij hen ontleende gelden) niet in aanmerking komen voor de *thin cap* aftrekbeperking.

De rulingcommissie bevestigt dat voor de financieringsvennootschap de onderkapitalisatieregels inderdaad niet van toepassing zijn, aangezien uit de feiten duidelijk blijkt dat de financieringsvennootschap werd opgericht in het kader van een

PPS-project dat werd gegund na inmededingingstelling conform de reglementering inzake overheidsopdrachten én als voornaamste activiteit het ten uitvoer brengen van het project heeft. Bovendien blijkt dat de ontleende kapitalen effectief worden aangewend voor deze activiteit.

Kim Dirix - Tiberghien

Zonevreemde bossen geïnventariseerd

Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) finaliseert momenteel de inventarisatie van bossen in Vlaanderen. Hierbij wordt ook een ecologische score toegekend.

Uit die inventarisatie is echter gebleken dat bijna 1 op 3 Vlaamse bossen zonevreemd is. Minister Schauvliege vreest dat die vaststelling tot een massale kap zal leiden en wil dan ook herbestemmen "waar dat nuttig en nodig is". Dergelijke herbestemming verloopt echter zeer traag, en dreigt een serieus prijskaartje met zich mee

(KE)

te brengen. Bovendien betreft het herbestemmen van de bossen geen exclusieve bevoegdheid van minister Schauvliege.

Op korte termijn lijken er echter weinig mogelijkheden te bestaan om de kwetsbare bossen te beschermen. De minister heeft daarop het ANB gevraagd om strengere criteria te hanteren bij de adviesverlening omtrent het kappen van bomen.

(KE)

La signature d'un avocat sur un contrat ou l'envoi d'une mise en demeure par le biais d'un avocat

Au cours de l'été 2013, la signature de l'avocat a fait l'objet de nouvelles dispositions légales. Voici un bref aperçu.



La loi du 29 avril 2013 introduit une catégorie particulière d'acte sous seing privé : « l'acte d'avocat ». Quelles sont désormais les conséquences de l'ajout des signatures des avocats des parties sur un acte tel que, par exemple, un contrat de bail, un compromis ou une convention de transaction ?

L'acte d'avocat emprunte à l'acte authentique sa capacité à faire pleine foi de l'écriture et de la signature des parties. Qu'est-ce que cela signifie ? Les parties à un acte d'avocat ne pourront dès lors plus désavouer leur signature et leurs héritiers ou ayants-cause ne pourront plus déclarer qu'ils ne connaissent pas la signature. Seule une procédure pour faux permettra encore à une partie de contester l'existence du contrat ou l'authenticité d'une signature. Le premier avantage réside donc dans la valeur probante conférée à l'existence du contrat et des signatures qui s'y trouvent. Cet effet est néanmoins soumis à la condition que l'acte soit signé par les avocats de toutes les parties, étant entendu que chaque partie ayant un intérêt distinct doit être représentée par un avocat différent. Il est donc requis, pour bénéficier de cet avantage, que toutes les parties fassent appel à un avocat en tant que conseil. La signature d'un conseil d'une des parties ne suffit donc pas à faire exister l'« acte d'avocat ». S'il existe le moindre doute quant à l'autre partie et si vous souhaitez obtenir les effets d'un acte d'avocat, cette autre partie devra donc faire appel à un avocat disposé à co-signer le contrat.

Puisqu'il s'agit d'un acte sous seing privé, la valeur probante de l'acte restera néanmoins limitée aux parties et à leurs successeurs et ne s'étendra donc pas aux tiers.

Mise à part cette protection des parties les unes à l'égard des autres, cette co-signature a également des conséquences du point de vue de la relation entre l'avocat et son (sa) client(e). Le contrat co-signé par l'avocat doit mentionner que l'avocat a pleinement éclairé la/les partie(s) qu'il conseille sur les conséquences juridiques de ce contrat. Il ressort des travaux préparatoires que cette obligation d'information doit être comprise de manière large.

L'acte d'avocat emprunte à l'acte authentique sa capacité à faire pleine foi de l'écriture et de la signature des parties.

Celle-ci ne pourra vraisemblablement pas se limiter à la seule information sur le plan du droit de la preuve, mais bien sur toutes les conséquences juridiques du contrat en question. Dès lors, il faudra veiller à soumettre bien à temps cette demande de co-signature aux avocats des différentes parties, afin qu'ils puissent exercer leur obligation d'information à temps et de manière complète, à défaut de quoi un avocat pourrait refuser la demande afin de ne pas risquer d'engager sa responsabilité professionnelle.

La loi impose en outre d'augmenter le nombre d'originaux du contrat, de sorte que toutes les parties ayant un intérêt différent et tous les avocats reçoivent chacun un original, sauf s'il est fait usage d'une signature électronique. Chaque original doit mentionner le nombre d'originaux ayant finalement été établi, mais il n'y a, pour le surplus, pas d'autres mentions manuscrites obligatoires. Peu après, au début du mois de juillet

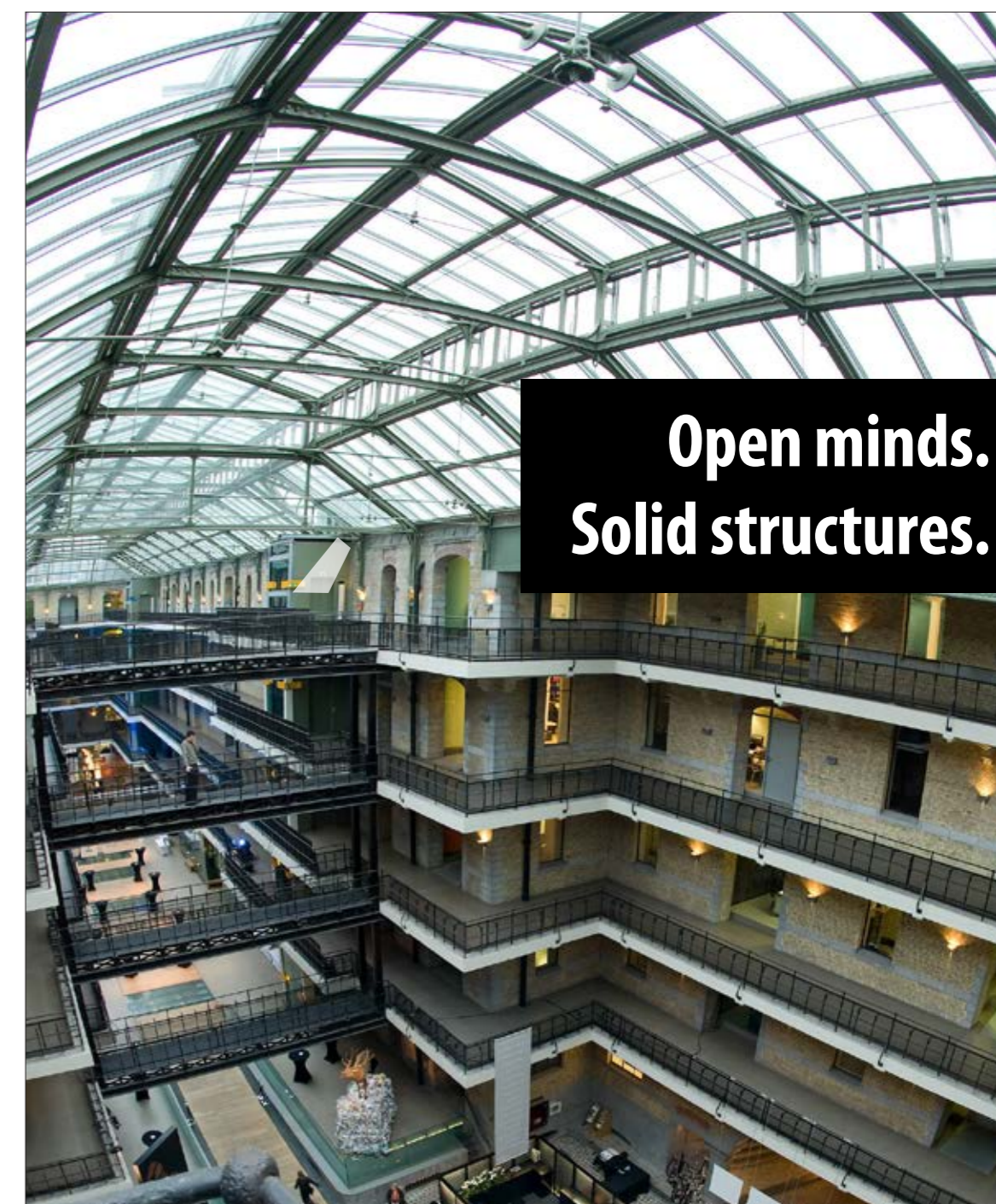
2013, le législateur a conféré la capacité d'interrompre une prescription à une mise en demeure envoyée par un avocat par courrier recommandé avec accusé de réception. Une mise en demeure envoyée par un huissier de justice ou par une personne pouvant ester en justice au nom du créancier en vertu de l'article 728, § 3, du Code judiciaire (par exemple, un délégué syndical) bénéficiera également d'un tel effet interruptif. La loi n'est toutefois pas claire sur la question de savoir si ces derniers

ne peut pas être réduit en raison d'une telle mise en demeure. Suite à cette loi, l'avocat qui s'est engagé à interrompre une prescription est, selon les travaux préparatoires, soumis à une obligation

de résultat. Par contre, concernant l'acte d'avocat, l'on ne sait pas encore clairement si l'obligation pour l'avocat d'informer son (sa) client(e) sur les conséquences juridiques de l'acte qu'il co-signe est une obli-

gation de moyen ou de résultat. La pratique nous dira si ces instruments seront effectivement utilisés.

Lieven Peeters - ALTIUS



Open minds.
Solid structures.

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

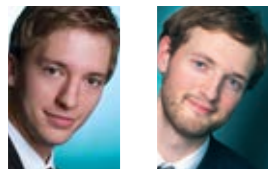
Meldplicht voor verkoop of langdurige verhuur in overstroomingsgebied

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB) werd recent gewijzigd door het decreet van 19 juli 2013. Een belangrijke nieuwigheid hierbij is dat vanaf 11 oktober 2013 een meldplicht geldt voor zowel particuliere als professionele verkopers als een onroerend goed volledig of gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstroomingsgebied, een afgebakende oeverzone of in mogelijk of effectief overstroomingsgevoelig gebied, vastgesteld door de Vlaamse Regering.

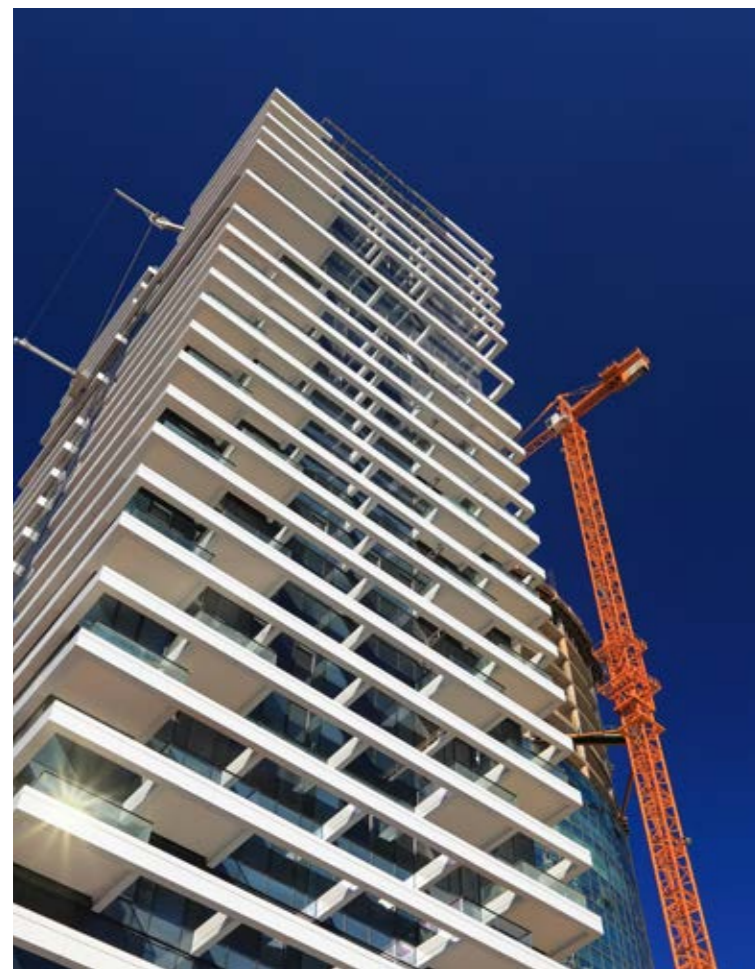
Iedereen die een dergelijk onroerend goed verkoopt, verhuurt voor meer dan 9 jaar of inbrengt in een vennootschap, is verplicht het watergevoelige karakter te vermelden in de publiciteit die hij hieraan geeft. De Vlaamse Regering zal nog nader bepalen wanneer er sprake is van 'publiciteit'.

(KE)

Misbruik 'dichtgemetseld' Kunstmatig opgesplitste bouw- of constructiewerken worden opnieuw samengevoegd



Voor bouw- of constructiewerken uitgevoerd in België door verschillende buitenlandse entiteiten van eenzelfde groep wordt sneller besloten tot belastingplicht in België.



richting uitmaken wanneer deze zich uitstrekken over een periode van meer dan 12 maanden. In de door België afgesloten dubbelbelastingverdragen varieert deze periode overigens sterk (vb. Verdrag met Nederland: 12 maanden, met Frankrijk en Luxemburg: 6 maanden, met Duitsland: 9 maanden).

Volgens de OESO-commentaar maken sommige ondernemingsgroepen misbruik van de verdragsrechtelijke minimumperiode, door één groot contract op te delen in meerdere kortlopende contracten, en deze toe te wijzen aan verschillende entiteiten van hun groep. De OESO stelt landen dan ook voor hiertegen op te treden, hetzij door een specifieke bepaling in de door hen afgesloten verdragen op te ne-

De Belgische voorwaarden waaronder bouw- of constructiewerken een Belgische inrichting vormen zijn merklijk strenger dan wat op verdragsniveau wordt vooropgesteld door de OESO

Sedert de wet van 13 december 2012 maken bouw- en constructiewerkzaamheden een Belgische inrichting uit, indien hun duur een ononderbroken periode van 30 dagen overschrijdt. Voor zover deze werkzaamheden eveneens een vaste inrichting vormen in de zin van de afgesloten dubbelbelastingverdragen, of in niet-verdragsituaties, worden buitenlandse entiteiten dan in België onderworpen aan de belasting voor niet-inwoners, waarbij een deel van de winst van de buitenlandse entiteit aan België wordt toegewezen.

De Belgische voorwaarden waaronder bouw- of constructiewerken een Belgische inrichting vormen zijn merklijk strenger dan wat op verdragsniveau wordt vooropgesteld door de OESO om tot een vaste inrichting te concluderen voor dergelijke werkzaamheden. Het OESO-modelverdrag voorziet immers dat bouw- en constructiewerkzaamheden pas een vaste in-

men (wat een aantal landen effectief ook doen), hetzij door een antimisbruikbepaling in te voeren in hun nationale wetgeving.

Met de wet van 13 december 2012 wordt op Belgisch niveau tegen deze vormen van misbruik ingegaan door op te nemen dat verschillende contracten dienen te worden 'samengevoegd' als het gaat om 'gelijkaardige werkzaamheden' die in België worden uitgeoefend door verbonden of geassocieerde ondernemingen in de zin van artikel 11 en 12 van het Wetboek van Venootschappen. De bepaling is in werking getreden op 1 januari 2013.

Doordat de nieuwe regel ook geldt bij het vaststellen van de minimale duur vereist voor de aanwezigheid van een vaste inrichting in de zin van de door België afgesloten dubbelbelastingverdragen, ontstaat een reëel risico van grensoverschrijdende dubbele belasting wanneer de woonstaat van de betrokken

onderneming(en) een andere interpretatie zou volgen.

Omdat alleen gevallen van misbruik geïndiceerd zijn, is voormelde 'samenvoeging' van bouw- of constructiewerken niet van toepassing wanneer de buitenlandse onderneming bewijst dat het feit dat diverse groepsvenootschappen gelijkaardige werkzaamheden uitoefenen, gerechtvaardigd is op grond van andere motieven dan het vermijden dat die werkzaamheden (globaal bekeken) een in België belastbare inrichting zouden vormen.

Het inschatten of bouw- en constructiewerkzaamheden aanleiding geven tot belastingplicht in België stuit op tal van toepassingsmoeilijkheden. Er kan bijvoorbeeld gedacht

worden aan de veel voorkomende situatie waarin een aannemer zich ertoe verbindt een bepaalde opdracht uit te voeren, maar voor bepaalde aspecten een beroep doet op een onderaannemer. Er is al heel wat inkt gevloeid over de vraag of en in welke omstandigheden de werkzaamheden van de onderaannemer mee in rekening worden gebracht voor het beoordelen van de in België belastbare activiteit van de hoofdaannemer. Door de antimisbruikbepaling in geval van werken uitgevoerd door diverse entiteiten van dezelfde groep wordt daar nu nog een bijkomend aspect aan toegevoegd. Het wordt dan ook meer dan ooit belangrijk elke situatie in concreto te analyseren.

Quentin Masure - Tiberghien
Robin Minjauw - Tiberghien



Reeds op 15 juli 2011 heeft de Vlaamse Regering haar eerste principiële goedkeuring gehecht aan het ontwerp van besluit tot wijziging van het Energiebesluit voor de invoering van een steunregeling voor nuttige groene warmte. Die steunregeling werd bij de Europese Commissie aangemeld voor goedkeuring in het kader van staatssteun. Het steunmechanisme voorzorg in exploitatiesteun die toegekend zou worden via de elektriciteitsdistributienetbeheerders. Uiteindelijk werd in 2013 beslist om de exploitatiesteun om te vormen tot een investeringssteun. Die investeringssteun valt onder de Europese Algemene Vrijstellingsverordening die binnen bepaalde voorwaarden staatssteun vrijstelt van aanmelding en goedkeuring.

Groene warmte kan geproduceerd worden uit biomassa (verbranding of vergisting tot biogas), met behulp van warmte uit de zon (zonnepanelen) of met warmte uit de ondergrond of de omgevingslucht (warmtepompen). Er zal steun worden toegekend aan nuttige-groene-warmte-installaties met een bruto thermisch vermogen van meer dan 1 MW en gelegen in het Vlaams Gewest, voor zover er voor die installaties geen groenestroomcertificaten of warmtekrachtcertificaten werden toegekend. Per investeringsproject bedraagt de steun maximaal 1 miljoen euro. De steun zal worden toegekend in de vorm van een investeringssubsidie en zal worden toegewezen via een call-systeem.

Minstens om de zes maanden zal de minister een call lanceren. Per call bepaalt de minister het maximale steunbedrag waarvoor projecten kunnen geselecteerd worden. Per call kan ook maar één steunaanvraag per installatie worden ingediend. Een uitbreiding van een installatie kan in aanmerking komen als een bijkomende capaciteit van meer dan 1 MW voor de productie van nuttige groene warmte kan worden verkregen. Sommige projecten zullen niet in aanmerking komen als het maximale steunbedrag uitgeput is.

Eindelijk steunregeling voor groene warmte en restwarmte op komst

In het kader van het Actieplan Groene Warmte heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gehecht aan de ontwerpen van besluit voor de invoering van een steunregeling voor nuttige groene warmte, restwarmte en injectie van biomethaan. De oorspronkelijke exploitatiesteun is omgevormd tot een investeringssteun.



nemingen niet meer dan 55%, voor grote ondernemingen niet meer dan 45% en voor andere aanvragers niet meer dan 65%.

Investerings die in aanmerking komen voor ondersteuning in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot toekenning van steun aan ondernemingen voor ecologie-investeringen of het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2012 tot toekenning van steun aan ondernemingen voor strategische ecologie-investeringen komen niet in aanmerking voor de steun.

De steun wordt uitbetaald in drie schijven: (i) 30% op zijn vroegst dertig dagen na de principebeslissing, op voorwaarde dat de aanvrager de uitbetaling aanvraagt en

aanvrager gedurende 10 jaar na de ingebruikname te beschikken over de vereiste milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning. Uiterlijk binnen 4 jaar na de principebeslissing dient het project in gebruik genomen te zijn. Voldoet men hier niet aan, verliest men zijn recht op steun. Reeds toegekende steun zal worden teruggevorderd.

Bovendien wordt de subsidie teruggevorderd binnen 10 jaar na ingebruikname van de installatie in geval van o.a. faillissement, fraude of niet-naleving van de voorwaarden van het besluit.

De hierboven beschreven regels betreffen het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering voor de invoering van een steunregeling voor

Er zal steun worden toegekend aan nuttige-groenewarmte-installaties met een bruto thermisch vermogen van meer dan 1 MW en gelegen in het Vlaams Gewest, voor zover er voor die installaties geen groenestroomcertificaten of warmtekrachtcertificaten werden toegekend of kunnen worden toegekend.

de bouw of vernieuwing van de installatie gestart is, (ii) 30% op zijn vroegst dertig dagen na de principebeslissing op voorwaarde dat de aanvrager de uitbetaling aanvraagt en de investeringen voor de bouw of vernieuwing van de installatie voor 60% uitgevoerd zijn en (iii) 40% na de definitieve beslissing en op voorwaarde dat de aanvrager de uitbetaling aanvraagt, geen achterstallige schulden heeft bij de RSZ of in het kader van subsidiemaatregelen en de installatie voldoet aan alle voorwaarden van het besluit.

Uiterlijk binnen een jaar na de datum van de principebeslissing dient een bewijs van de start van de procedure tot het verkrijgen van een milieueffectenrapport of een aanvraag tot het verkrijgen van een milieuvergunning of stedenbouwkundige vergunning te worden voorgelegd. Binnen 2 jaar na de principebeslissing dient de

nuttige groene warmte. Tegelijkertijd heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gehecht aan de ontwerpen van besluiten die een steunregeling invoeren voor enerzijds restwarmte en anderzijds de injectie van biomethaan. Die besluiten zijn volgens dezelfde principes opgebouwd en bevatten bepalingen die zeer gelijkaardig zijn aan het hierboven besproken besluit. Steun voor restwarmte kan weliswaar niet meer toegekend worden als er al steun voor de productie van nuttige groene warmte werd toegekend.

Jolijn Weytjens - ALTIUS

Assistentiewoningen als buffer voor woonzorgcentra



Onder druk van de toenemende vergrijzing introduceerde het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 het begrip “assistentiewoning”. De decreetgever vertrouwde de concrete uitwerking van deze nieuwe woonvorm voor senioren toe aan de Vlaamse Regering. Door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 (het “Assistentiewoningenbesluit”) zijn de bepalingen van het Woonzorgdecreet aangaande de groepen van assistentiewoningen nader uitgewerkt en in werking getreden op 1 januari 2013.

Het begrip “serviceflat”, de voorloper van de assistentiewoning, is in Vlaanderen goed ingeburgerd. Een serviceflatgebouw is een gebouwencomplex met individuele wooneenheden voor ouderen, die er zelfstandig wonen, maar die facultatief een beroep kunnen doen op gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening. Eén van de grote nadelen verbonden aan serviceflats was echter dat ze geen gegarandeerde zorg boden zodat senioren die zorgbehoevend werden, verplicht waren naar een rusthuis (nu “woonzorgcentrum” genoemd) te verhuizen.

De vroegere serviceflatgebouwen worden nu opgevolgd door de groepen van assistentiewoningen. De groep van assistentiewoningen verschilt van een woonzorgcentrum doordat ze bestaat uit zelfstandige wooneenheden, waarbij zorg slechts op verzoek wordt aangeboden. De groep van assistentiewoningen verschilt bovendien van een serviceflatgebouw doordat zij voortaan niet meer erkend moet zijn. De erkenning is nu facultatief gemaakt. De erkende groepen van assistentiewoningen verschillen van niet-erkende groepen van assistentiewoningen en serviceflats doordat hun taken worden uitgebreid met zorg op verzoek, crisiszorg en een verhoogde aandacht voor sociale cohesie. Met de uitwerking van een regime voor erkende groepen van assistentiewoningen wil de decreetgever inspelen op de wensen van de zorgbehoevende zelf en toelaten dat ouderen een verblijf in een woonzorgcentrum zo lang mogelijk kunnen uitstellen. De woonzorgcentra kunnen zich op die manier ook toeleggen op meer complexe seniorenzorg.

De definitie van een groep van assistentiewoningen vertoont grote gelijkenissen met die van de serviceflats. Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit één of meer gebouwen die functioneel één geheel vormen en waar, onder welke benaming dan ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt verleend en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Het Woonzorgdecreet bepaalt dat ouderenzorg aangeboden door een erkende groep van assistentiewoningen, in elk geval ten minste moet bestaan uit (i) aangepaste huisvesting, (ii) ouderenzorg die, al dan niet op basis van een samenwerkingsverband, op verzoek van de gebruiker wordt aangeboden afhankelijk van de vastgestelde behoeften en (iii) het scheppen van voorwaarden voor sociale netwerkvorming.

In het Assistentiewoningenbesluit worden verder de specifieke erkenningsvoorwaarden bepaald die moeten worden vervuld om de erkenning van de groep van assistentiewoningen te verkrijgen. Het betreft (i) voorwaarden voor de zorg- en dienstverlening, (ii) voorwaarden voor de omkadering en (iii)

Eén van de grote nadelen verbonden aan de serviceflats was echter dat ze geen gegarandeerde zorg boden zodat senioren die zorgbehoevend werden, verplicht waren naar een rusthuis te verhuizen.

voorwaarden voor de infrastructuur. De meest opvallende wijzigingen in de specifieke erkenningsvoorwaarden zijn de vereisten op het vlak van crisiszorg (onmiddellijke en aangepaste interventie in geval van een noodsituatie) en overbruggingszorg (aangepaste zorg die aansluit bij crisiszorg en die gedurende een korte periode wordt verleend in afwachting dat de zorg wordt verleend die de bewoner zelf heeft gekozen), de invoering van een woon-assistent en de uitbreiding van de kameroppervlakte van 24 m² naar 40 m².

Een andere opvallende vernieuwing is dat er (voorlopig) door de Vlaamse Regering voor de groepen van assistentiewoningen geen specifieke

programmatie (behoefteraming die weergeeft welke capaciteit er voor dat soort zorgvoorziening nodig is) vastgelegd wordt. Een groep van assistentiewoningen waarvoor een erkenning wordt aangevraagd, wordt van rechtswege geacht te passen in de programmatie en de voorafgaande vergunning te hebben verkregen.

Ten slotte maakt het Assistentiewoningenbesluit ook het aanbieden van sociale assistentiewoningen mogelijk: de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voortaan – samen met een zorgpartner – ook sociale assistentiewoningen bouwen voor senioren met een beperkt inkomen die voldoen aan de inschrijvings- en inkomensvoorwaarden. Het besluit concretiseert daarmee het nieuwe welzijnsbeleid van de overheid dat ervoor wil zorgen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen ook aangepaste woonzorgvoorzieningen aan ouderen ter beschikking stellen onder de vorm van sociale assistentiewoningen. Voor deze sociale assistentiewoningen gelden afwijkende, bijzondere erkenningsvoorwaarden. Daar waar voor “gewone” assistentiewoningen voorzien is dat de beheersinstantie en de bewoner (of zijn/haar vertegenwoordiger) één enkele schriftelijke overeenkomst ondertekenen die zowel het genotsrecht van de assistentiewoning als de zorg- en dienstverlening regelt, moet de bewoner van

een sociale assistentiewoning twee overeenkomsten sluiten, namelijk één met een sociale verhuurder voor het genotsrecht van de sociale assistentiewoning en één met de uitbater voor de zorg- en dienstverlening. Erkenningsvoorschriften, die specifiek betrekking hebben op het aspect huisvesting, zijn dan ook niet van toepassing op de sociale assistentiewoningen.

Joseph Spinks - ALTIUS

Nieuw besluit inzake stedenbouwkundige lasten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft op 26 september 2013 een nieuw uitvoeringsbesluit inzake stedenbouwkundige lasten bij het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO) aangenomen. Dit besluit werd op 2 december 2013 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Het vorige uitvoeringsbesluit werd vernietigd door de Raad van State op 15 juni 2009 (arrest nr. 194.193).

Grote bouwprojecten brengen investeringen mee voor de overheid, zoals bijvoorbeeld de uitbouw van openbaar vervoer, het onderhoud en de verbetering van wegen, en het ter beschikking stellen van de noodzakelijke voorzieningen van collectief belang. Om tegemoet te komen aan die meerkost, worden stedenbouwkundige lasten opgelegd bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen of oerkavelingsvergunningen. De Regering heeft hertoe een drempelwaarde bepaald, afhankelijk van het type project, zodat kleinschalige projecten niet benadeeld worden.

Ook bij bepaalde uitbreidingen, renovatie, afbraak of wederopbouw van projecten kunnen stedenbouwkundige lasten van toepassing zijn. Indien de drempelwaarden echter al bij de vorige vergunningsverlening bereikt werden, zijn de lasten enkel nog verschuldigd op de bijkomende vloeroppervlakten.

Op de realisatie van kantoorruimte (> 500 m² vloeroppervlakte) wordt een stedenbouwkundige last bepaald van € 125/m² vloeroppervlakte. Ook handels- en groothandelszaken (> 2000 m² vloeroppervlakte), parkings met commerciële doeleinden (> 24 plaatsen) en gebouwen van parlementaire of diplomatieke diensten (> 500 m²) worden belast aan dit tarief. Een verhoogde last van € 200/m² vloeroppervlakte wordt opgelegd voor kantoorruimte indien de vloer/terrein verhouding groter is dan die van het gebied. Een verminderde last van € 90/m² geldt voor hotelinrichtingen met meer dan 20 kamers.

Ten slotte worden ook een aantal projecten vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten. Het gaat onder meer om de realisatie van bepaalde types woningen, overstapparkings, voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen en groene ruimten.

Het Gewest beschouwt de verhoging van het aanbod aan woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een klein en mid-

delgroot inkomen als een prioriteit. Voor stedenbouwkundige vergunningen voor projecten inzake huisvesting (> 1000 m² vloeroppervlakte) wordt een stedenbouwkundige last bepaald van € 50/m² vloeroppervlakte. Een verhoogde last van € 65/m² vloeroppervlakte wordt opgelegd in bepaalde woongebieden, gemengde gebieden, gebieden voor voorzieningen of ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving.

De aanvrager van een vergunning kan zelf een voorstel doen m.b.t. de opgelegde lasten. De overheid is hier echter niet door gebonden. Zo kan de aanvrager bijvoorbeeld voorstellen om bij de realisatie van een project inzake huisvesting 15% “conventionele” woningen te realiseren; dat zijn woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen. Mits motivering kan de aanvrager eveneens voorstellen om een voorziening van openbare dienst of van collectief belang te verwezenlijken.

In een aantal gevallen kan een vermindering van 1/3 van de stedenbouwkundige lasten toegekend worden. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de vergunning betrekking heeft op onroerend erfgoed of op de herwaardering van een wijk. Daarnaast heeft de overheid steeds de mogelijkheid om de lasten te verminderen in geval van uitzonderlijke omstandigheden.

Ten slotte worden ook een aantal projecten vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten. Het gaat onder meer om de realisatie van bepaalde types woningen, overstapparkings, voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen en groene ruimten.

Katrin Espagnet - ALTIUS



De BTW-regelgeving voorziet in een afzonderlijk verlaagd tarief voor de bouw, de levering en de leasing van “woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden” (KB nr. 20, Bijlage, Tabel B, nr. X).

BTW: verlaagd tarief van 12% Administratieve beslissing biedt nieuwe mogelijkheden voor investeringen in assistentiewoningen

In principe vereist de toepassing van het 12%-tarief t.a.v. woningcomplexen voor de huisvesting van bejaarden dat de facturatie gebeurt aan een verblijfsinrichting voor bejaarden die daartoe is erkend door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg. Aangezien de procedures en regels inzake de erkenning van verblijfsinrichtingen een bevoegdheid zijn van de gemeenschappen, kunnen gewijzigde regels binnen de respectieve gemeenschappen indirect gevolgen hebben voor het toe passen BTW-tarief.

Volgens een administratieve beslissing van 29 maart 2006 kan het verlaagd tarief van 12% ook worden toegepast voor de bouw en verkoop van serviceflats voor erkende verblijfsinrichting zullen worden geëxploiteerd.

In Vlaanderen werden de toepasselijke regels inzake serviceflatgebouwen ingrijpend gewijzigd via het Woonzorgdecreet. Meer bepaald werd alles vanaf 1 januari 2013 geïntegreerd binnen de nieuwe regelgeving voor erkende groepen van “assistentiewoningen”. Onder assistentiewoningen worden serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening verstaan. Dergelijke groep van assistentiewoningen moet ofwel aangemeld worden bij de Vlaamse overheid, ofwel moet deze erkend zijn door de Vlaamse overheid.

In een nieuwe beslissing geeft de BTW-administratie een gedetailleerde commentaar over de toepassing van het 12%-tarief voor deze groepen van assistentiewoningen.

Allereerst wordt benadrukt dat de toepassing van het 12%-tarief beperkt is tot de erkende assistentiewoningen. Louter aangemelde

assistentiewoningen vallen hier niet onder. Bij nieuwbouw wordt evenwel aanvaard dat het 12%-tarief kan worden toegepast op basis van een voorafgaande vergunning. Daarbij behoudt de administratie zich de mogelijkheid voor om dit tarief te herzien naar 21% wanneer de vergunning alsnog definitief zou worden geweigerd.

Een belangrijk tweede punt betreft de toepassing van het 12%-tarief op de afzonderlijke levering van nieuwe assistentiewoningen. Hiermee bedoelt men de verkoop van assistentiewoningen aan individuele, particuliere beleggers die deze assistentiewoningen vervolgens ter beschikking stellen aan een erkende uitbater. In het verleden bestond hierover grote onduidelijkheid. Hoewel de BTW-administratie reeds aanvaard heeft dat het verlaagd tarief van 12% ook kan worden toegepast in een “onrechtstreekse verhouding” waarbij een immovenechtschap een rusthuis bouwt en dit vervolgens ter beschikking stelt aan een erkende uitbater, was het onzeker of dergelijke onrechtstreekse toepassing van het 12%-tarief ook kon gelden t.a.v. de afzonderlijke verkoop aan individuele beleggers.

De BTW-administratie aanvaardt nu uitdrukkelijk dat het 12%-tarief kan worden toegepast op de afzonderlijke verkoop van assistentiewoningen aan individuele beleggers indien volgende voorwaarden worden voldaan:

- De woning (bejaardenflat) maakt deel uit van een erkende groep van assistentiewoningen;
- De koper is verplicht de assistentiewoning ter beschikking te stellen van de beheersinstantie van de erkende groep van assistentiewoningen via een huur of een zakelijk recht;
- Er dient een blijvend karakter van

de aanwending als deel van de erkende groep van assistentiewoningen aangetoond te worden via een geheel van eensluidende bewijsstukken (bouwvergunning, basisakte, verkoopovereenkomst, huurovereenkomst met de beheersinstantie, ...).

Deze beslissing brengt de nodige duidelijkheid en biedt opportuniteiten voor investeringsprojecten van assistentiewoningen waarbij een beroep wordt gedaan op individuele beleggers.

De vraag is of deze principes ook in analoge situaties kunnen worden toegepast. De beslissing betreft enkel de individuele verkoop van assistentiewoningen. Gelijkaardige projecten zijn ook mogelijk waarbij geen assistentiewoningen maar bv. individuele kamers in een erkend rusthuis worden verkocht aan individuele investeerders. Gelet op de duidelijke stellingname van de BTW-administratie in de besproken beslissing lijkt het logisch dat de toepassing van het 12%-tarief in dergelijke analoge situaties ook mogelijk is, voor zover dezelfde voorwaarden worden gerespecteerd. Dit zal mogelijk nog verdere verduidelijking vereisen van de BTW-administratie.

Bron: beslissing van 17 oktober 2013, nr. ET 124.535

Stijn Vastmans - Tiberghien

Denial of setting off capital losses from selling real estate in France against Finnish capital gains compatible with EU law



On 7 November 2013, the Court of Justice of the European Union (ECJ) gave its decision in the case K (C-322/11). The ECJ decided that the denial by one Member State of the deduction of capital losses from the sale of real estate located in another Member State is not in breach of the free movement of capital.

More in particular, the case K deals with a Finnish resident individual who claimed deduction of the capital losses from the sale of real estate in France. According to Finnish legislation, a capital loss arising from the sale of an asset (such as real estate) can be deducted against capital gains arising from the sale of other assets. However, for real estate located in France, the Double tax Treaty between Finland and France as well as the Finnish legislation to relieve international double taxation, provide that the income from real estate is only taxed in the State where it is located. As a consequence, the losses from the sale of real estate located in France are not deductible in Finland.

The ECJ decides that the Finnish legislation is not in breach with the free movement of capital, notwithstanding the fact that a Finnish tax payer could, under certain circumstances, deduct the loss on a similar real estate located in Finland.

The ECJ followed the opinion of Advocate General Paolo Mengozzi delivered on 21 March 2013.

the principle of proportionality cannot prevail over the share of taxing powers based on a Double tax Convention

AG Mengozzi indicated that the combined application of both domestic legislation and the tax treaty constitute a restriction to the free

movement of capital. However, as a possible justification, he stated that a balanced allocation of taxing rights

between Member States which may be reflected in Double tax Treaties has the objective of preserving the symmetry between the right

to tax profits and to deduct losses. Moreover, this justification does not conflict with previous European case law. As to the proportionality of this measure, AG Mengozzi essentially dealt with the question whether Finland should be forced to deduct a loss, whereas France, the State where the real estate is located, does not grant such deduction. The AG indicated that in the case K, the deduction is related to an asset for which Finland has no taxing powers. His opinion was that the principle of proportionality cannot prevail over the share of taxing powers based on a Double tax Convention and, therefore, the Finnish legislation is not in breach of EU law. The ECJ has now confirmed this analysis.

Claudine Bodeux - 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.ALTIIUS.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

OUR
BEST WISHES
FOR
A SUCCESSFUL
2014!



koen.morbee
@tiberghien.com



claudine.bodeux
@tiberghien.com



stijn.vastmans
@tiberghien.com



jolijn.weytjens
@altius.com



joseph.spinks
@altius.com



katrien.espagnet
@altius.com



robin.minjauw
@tiberghien.com



quentin.masure
@tiberghien.com



kim.dirix
@tiberghien.com