

Seminarie Duurzame
Gebouwen

Kringlooeconomie en omkeerbaarheid van gebouwen

9 juni 2017

De functionele conversie van gebouwen

Juridische aspecten inzake stedenbouw en fiscaliteit

Gilles Carnoy, advocaat

SPRL CARNOY AVOCATS

0475 43 49 65

GILLES.CARNOY@CARNOYAVOCATS.BE





OMKEERBAARHEID VOORZIEN VANAF HET ONTWERP VAN HET PROJECT

- Een gebied van het GBP kan verschillende bestemmingen voorzien (bijv. voorschrift 2.2 m.b.t. het toelaten van kantooroppervlakte in woongebied, van 250 m² tot 500 m²).
- Maar een gebouw heeft slechts één stedenbouwkundige bestemming: in een SV kan slechts één bestemming worden voorzien.
Een evoluerende vergunning (omkeerbaarheid) is niet mogelijk.
- → uitvoering binnen termijn van twee jaar,
- → begrip van ruimtelijke ordening op het ogenblik van aflevering van de SV.
- Een SV en een SA aan elkaar koppelen?
Een SA heeft een geldigheid van 2 jaar.



PROJECT COMPATIBEL MET BEWONING

- I. Bewoning is toegestaan in alle gebieden uitgezonderd de groengebieden, parkgebieden, bosgebieden, gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten, enz.
- II. Normen van de GewSV (evenals van de GemSV)
 - I. Oppervlakte
 - I. Hoofdvertrek 20 m²
 - II. Keuken 8 m²
 - III. Keuken + vertrek 28 m²
 - IV. Grootste slaapkamer 14 m²
 - V. Andere slaapkamer(s) 9 m²
 - II. Hoogte onder plafond
 - I. Bewoonbare lokalen 2,5 m
 - II. Bewoonbare lokalen op zolderverdieping (50 %) 2,3 m
 - III. Niet-bewoonbare lokalen 2,2 m



PROJECT COMPATIBEL MET BEWONING

- Beglaasde oppervlakte - natuurlijke verlichting

- ▶ Lokalen $1/5$ (netto) vloeroppervlakte
- ▶ Lokalen op zolderverdieping $1/12$

- Minstens één raam met rechtstreeks uitzicht

- ▶ Horizontaal
- ▶ Ten minste 3 m vrij van ieder obstakel
- ▶ Berekend op 1,5 m hoogte vanaf het vloerniveau.

Indien mogelijk van doorzontype (binnenterrein → openbare ruimte)



TECHNISCHE OBSTAKELS

- **Modulariteit** van de kantoren → gebouwschil en scheidingswanden *versus* gewicht van de binnenmuren van de woning (akoestiek, brandweerstand).
- **Verlichting** → centrale oppervlakte, daglichtkoker, verliesoppervlakte en impact op EPB.
- **Hoogte** onder plafond *versus* verlaagd plafond met techn. inricht.
- **Lichte bouwwijze** (dubbele schil, “beprestering op isolatie”, enz.) bevordert afbraak - heropbouw. Het GewSV heeft geen betrekking op de bouwtechniek, de SV kan voorwaarden voor de goede ruimtelijke ordening omvatten.
- Verschillende normen voor het aantal **parkeerplaatsen** (maar Titel VIII is niet van toepassing op grondige aanpassingen noch op een verandering van bestemming).
- **Verticale circulatie** (dure aanpassing van de circulatiewijze).



DE BTW OP BINNENKOMENDE HANDELINGEN (WERKEN)

- De BTW-plichtige **professionele verkoper** verlegt de heffing van de belasting → het BTW-tarief is hierbij niet van belang.
- **De investeerder** die het gebouw in zijn portefeuille houdt, trekt de belasting niet af indien hij het goed voorziet voor een activiteit in het toepassingsgebied maar vrijgesteld, zoals onroerende verhuur: het tarief is hierbij wel van belang aangezien de BTW niet wordt gerecupereerd.
- **Omvorming / renovatie** voor huisvestingsdoeleinden: verlaagd BTW-tarief van 6 % rubriek XXXVII: in de stadsgebieden van Antwerpen, Charleroi, Gent, Oostende, Mechelen, Bergen, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing en Luik, **Brussel, Anderlecht, Sint-Gilles, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek, Vorst, Elsene, Ukkel en Etterbeek**, Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk, Hasselt, Moeskroen, Doornik, Verviers, Namen.
- **Renovatie – omvorming**: verlaagd BTW-tarief van 6 % rubriek XXXI en XXXVIII. Aard van het goed voor de werken? Aanschrijving 86/006 nr. 39, hierbij niet van belang. Maar Luik 2011 en Gent 2012: het Hof van Cassatie weerhoudt de voorwaarde van voorrang van de bestemming tot bewoning niet (cass., 25 maart 2015).



DE BTW OP UITGAANDE HANDELINGEN (WEDERVERKOOP)

- Verkoop als 'nieuw': BTW op het gebouw en de grond.
- Verkoop als 'niet nieuw': registratierechten.
- Verkoop onder registratierechtenstelsel (12,5 % - abattement) *versus* BTW 21 % met recuperatie van 6 %.
- Onder registratierechtenstelsel met abattement van € 175.000, is de marge voor de promotor groter, met gelijk budget voor de koper.
- → Wanneer is gerenoveerd = nieuw?



GERENOVEERD = NIEUW?

- Begrip: eerste ingebruikneming / gebruik / indienststelling (vermoedelijke aangifte in het kadaster).
- Gerenoveerd? Ook toegelaten maar niet geregeld door Europese richtlijn 2006/112/EG, art. 12.2.
- In België: Aanschrijving nr. 16/1973 dd. 28 juni 1973, opgenomen als punt 152.2 in de BTW-handleiding.
- Verplicht of facultatief: voorafgaande beslissingen nr. 2015.171 dd. 13 mei 2015 (punt nr. 63) en 2015.114 dd. 10 maart 2015 (punt nr. 14) en voorafgaande beslissing nr. 2016.449 van de DVB, dd. 13 sept. 2016).
- Waarde van de aanschrijving (niet gepubliceerd in het BS noch onderworpen aan EG)
- Invloed van abattement van € 175.000 in Brussel: conversie van oude gebouwen is competitiever dan nieuwbouw.