



# BTW-REVOLUTIE INZAKE ONROERENDE VERHUUR

Top400 - Lunchcauserie

27 SEPTEMBER 2018

# BTW-WIJZIGINGEN ONROERENDE VERHUUR

## VERGELIJKING HUIDIGE T.O.V. NIEUWE REGELING

Huidige regeling - afwijkingen	Nieuwe regeling - afwijkingen
- Verhuur parkings	- Verhuur parkings
- Verhuur opslagruimte	- Verhuur opslagruimte (B2C)
- Exploitatie (lucht)havens	- Exploitatie (lucht)havens
- Onroerende installaties	- Onroerende installaties
- Onroerende financieringshuur	- Onroerende financieringshuur
	- NIEUW! Kortdurende verhuur
	- NIEUW! Optionele professionele (B2B) verhuur
- Bedrijvencentra	- Bedrijvencentra
- Commerciële centra	- Commerciële centra
- Ad hoc regelingen (“actieve verhuur”)	- Ad hoc regelingen (“actieve verhuur”)

# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW



# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## DOELSTELLING EN BUDGETTAIRE MAATREGELEN

### Doelstellingen

- kluwen aan uitzonderingen vereenvoudigen en (agressieve) fiscale planning te ontraden;
- aantrekken van (buitenlandse) investeerders door concurrentieverschil met de buurlanden aan te pakken;
- stimuleren van investeringen in (ver)nieuwbouw van professioneel vastgoed;

### Budgettaire impact beperken

- 1) nieuwe regeling enkel van toepassing voor nieuwbouw of grondige vernieuwbouw
- 2) marktconforme huurprijzen om misbruik tegen te gaan
- 3) verlenging van de herzieningstermijn.

# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## ALGEMENE PRINCIPES - VOORWAARDEN

- 1) de verhuur gebeurt **in een professionele context** (i.e. de huurder is een btw-plichtige die het gebouw gebruikt voor zijn belaste of btw vrijgestelde economische activiteit);
- 2) de optie kan worden uitgeoefend voor **gebouwen of gedeelten van een gebouw**, in zoverre ze “*zelfstandig*” kunnen worden geëxploiteerd en er een afzonderlijke toegang van buitenaf is (met inbegrip van het bijhorende terrein);
- 3) de keuze van verhuurder en huurder voor toepassing van btw, geldt **voor de gehele duur** van de huurovereenkomst;
- 4) de optie kan worden uitgeoefend middels een **pro-fisco verklaring** in de huurovereenkomst; een formele notificatie aan het btw-controlekantoor is niet vereist;

# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## 2 BELANGRIJKE DATA

1) VOOR PROFESSIONELE HUUROVEREENKOMSTEN DIE IN WERKING TREDEN VANAF 1 JANUARI 2019

2) **ENKEL VOOR NIEUWBOUW OF GRONDIGE RENOVATIES NA 01/10/2018**

- enkel voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op gebouwen of gedeelten van gebouwen waarvoor de btw op de kosten van oprichting of grondige renovatie/uitbreiding (zogenaamde vernieuwbouw) ten vroegste op **1 oktober 2018** opeisbaar is geworden

### WAAR MOET IK OP LETTEN?

- **geen werken in onroerende staat** verricht voor 1 oktober 2018; **X**
- **geen** uitreiking van voorschotfacturen of voorafbetaling voor 1 oktober 2018; **X**
- **immateriële handelingen** mogen wel voor 01/10/2018: bijvoorbeeld diensten van architecten en landmeters, diensten van veiligheidsexperts, voorstudies en aanvragen van diverse vergunningen, de aankoop van materialen of nog het huren van machines met het oog op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden; **✓**
- **afbraak** van bestaande constructies net als alle **voorbereidende werken** die betrekking hebben op de **grond** (bijv. sondering en saneringswerken, graafwerken en stabiliseringswerken) mogen ook plaats vinden voor 01/10/2018. **✓**





# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## RECHT OP AFTREK - HERZIENING

- **Onmiddellijke en volledige aftrek** van btw op aankoop, de bouw of grondige renovatie van gebouw of gedeelte hiervan **door de eigenaar-professionele verhuurder** mits bestemming tot een optionele btw-belaste verhuur;
- Indien **voorwaarden** belaste verhuur **niet-langer vervuld** zijn (bijv. vrijgestelde verhuur aan volgende huurder) dan dient btw-**herziening** te gebeuren à rato van **X/25<sup>e</sup>**
- **Uitzondering:** geen herziening wanneer de verhuurder een **huurvrije periode** toekent aan de huurder of nog wanneer het gebouw **tijdelijk leegstaat** buiten de controle van de verhuurder om (bijv. tussen twee verhuurovereenkomsten in, omwille van verfraaiingswerken, wegens brand of waterschade...etc.);

# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## VERLENGDE HERZIENINGSTERMIJN

- verlenging herzieningsperiode naar 25 jaar voor gebouwen die bij de ingebruikname of in de loop van de eerste 15 jaar worden verhuurd onder de regeling '*option to tax*'
- **verdere modaliteiten te bepalen bij KB**
  - te bepalen op maandbasis?
  - bij verkoop gebouw door verhuurder buiten de nieuwbouwtermijn, maar met btw belaste verhuur door de nieuwe eigenaar
  - QUID - Gemengd gebruik?



# OPTIONELE PROFESSIONELE VERHUUR MET BTW

## BTW-HEFFING OP DE NORMALE WAARDE

**Anti-misbruik maatregel** : “Als normale waarde wordt beschouwd het volledige bedrag dat een afnemer in de handelsfase waarin de levering van goederen of de dienst wordt verricht, bij eerlijke concurrentie zou moeten betalen aan een onafhankelijke leverancier of dienstverrichter op het grondgebied van het land waar de handeling belastbaar is, om de desbetreffende goederen of diensten op dat tijdstip te verkrijgen”

De huurprijs dient minimaal = aan marktconforme huurprijs

### Wanneer:

- huurvergoeding lager dan de normale waarde; en
- huurder heeft geen volledig recht op aftrek; en
- de huurder is met de verhuurder verbonden op basis van een limitatieve lijst van persoonlijke, financiële of organisatorische banden.

# VERHUUR VAN OPSLAGRUIMTEN



# VERHUUR OPSLAGRUIMTEN

## VEEL FLEXIBELERE REGELS

- vanaf 1 januari 2019 zowel voor nieuwe als oude magazijnen
- Flexibele voorwaarde: meer dan 50% aanwending voor goederen opslag en de overige m2 of bruikbare volume voor niet meer dan 10% als verkoopruimte
- **NIEUW:** toegelaten dat de huurder in het gehuurde pand zijn maatschappelijke zetel, boekhouding of ondersteunende diensten... onderbrengt. Ook productie, kleine showroom...etc. kan nu in het magazijn.



# VERHUUR OPSLAGRUIMTEN

- **de lopende overeenkomsten die reeds onder toepassing van btw vielen** : geen wijziging - blijven ook na 1 januari 2019 onderworpen aan btw tot het einde van hun oorspronkelijke looptijd; geen optie vereist in hoofde van de contractspartijen;
- **de lopende overeenkomsten die voorheen niet onder toepassing van btw vielen** : optie voor de btw-heffing vanaf 1 januari 2019 (in zoverre het een B2B contract betreft en het gebouw voor meer dan 50% wordt aangewend voor opslagactiviteiten)
- **de nieuwe overeenkomsten op nieuwe of bestaande gebouwen die worden gesloten na 1 januari 2019 B2C** als opslagruimte (meer dan 50% aangewend voor opslag): verplichte btw-heffing
- **de nieuwe overeenkomsten op nieuwe of bestaande gebouwen die worden gesloten na 1 januari 2019 B2B**: optie voor btw-heffing, mits voldoening van de geldende voorwaarden



# VERPLICHTE BTW KORTE TERMIJN VERHUUR



# KORTE TERMIJN VERHUUR

PRINCIPE: < 6 maanden -> VERPLICHT MET BTW



- verplichte toepassing **btw-heffing** op onroerende verhuur van minder dan 6 maanden
- termijn te beoordelen op basis van de overeenkomst - bij opeenvolgende contracten geldt de totale aaneengesloten gebruiksduur

- ✓ Regeling vooral bestemd voor verhuur van zalen door een hotel of conferentiecentrum (voor seminaries);
- ✓ Verhuur van evenementenhal (bijv. modeshow, teambuilding) of standen op handelsbeurzen... etc.;
- ✓ Ook voor de korte termijn verhuur (< 6 maanden) van panden voor een pop-up winkel, pop-up restaurant...etc.

# KORTE TERMIJN VERHUUR

## UITZONDERINGEN (NOG STEEDS VRIJGESTELD)



### Uitzonderingen:

- Korte termijn verhuur van panden bestemd voor **bewoning** (bijv. studentenflat, appartement aan zee...etc.);
- verhuur aan natuurlijke personen **voor andere doeleinden** dan economische activiteit (bijv. Verhuur zaal voor babyborrel, trouwfeest...etc.)
- verhuur aan organisaties **zonder winstoogmerk**;
- gebouwen bestemd voor handelingen van **sociaal-culturele aard**.

-> **Verklaring van huurder** volstaat om de vrijstelling toe te passen





# DEZE PRESENTATIE WERD GEGEVEN DOOR:



**PASCAL DAUW**

**Partner TAX**

**BDO Belastingconsulenten CVBA  
Gent/Brussels, Belgium**

**t** +32 9 210 54 10 +32 2 778 01 00

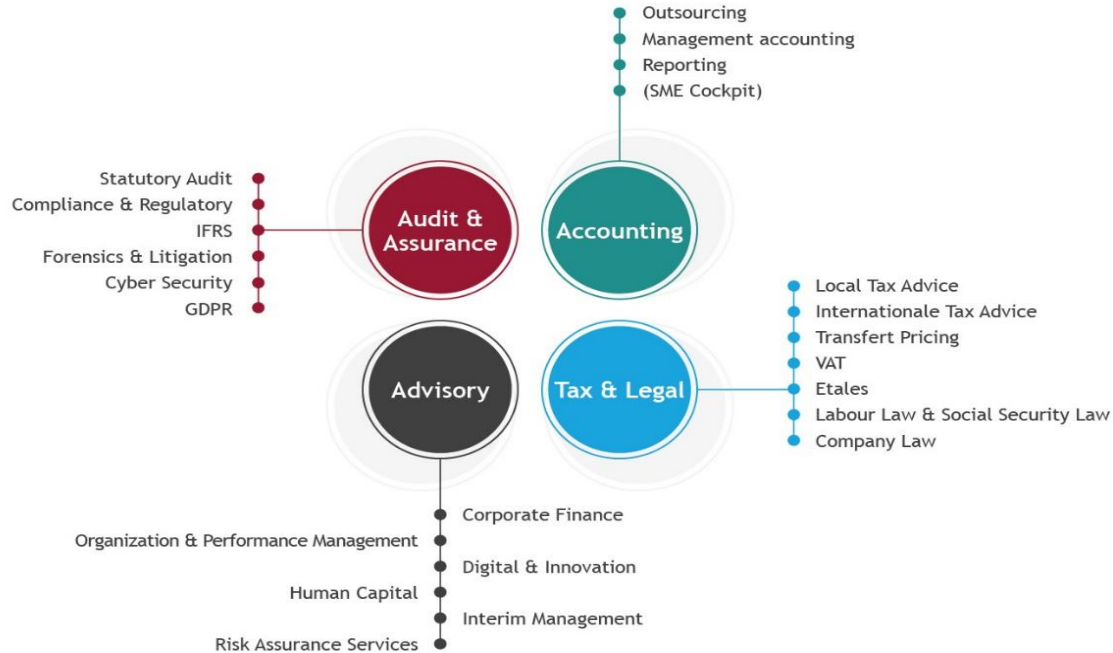
**e** [pascal.dauw@bdo.be](mailto:pascal.dauw@bdo.be)

A photograph of a modern, multi-story apartment building with large windows and balconies. In the foreground, there is a paved path made of light-colored stones, leading towards the building. To the right of the path, there is a garden area with green grass and several white flowers. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. A semi-transparent white box is overlaid on the middle of the image, containing the text.

**BDO - YOUR PARTNER IN  
REAL ESTATE & CONSTRUCTION**

# BDO BELGIUM

## OUR BUSINESS LINES AND EXPERTISE



**EXPERTISE:**

PUBLIC SECTOR, HEALTHCARE  
REAL ESTATE & FAMILY BUSINESS



# BDO BELGIUM

IT'S ALSO 10 OFFICES

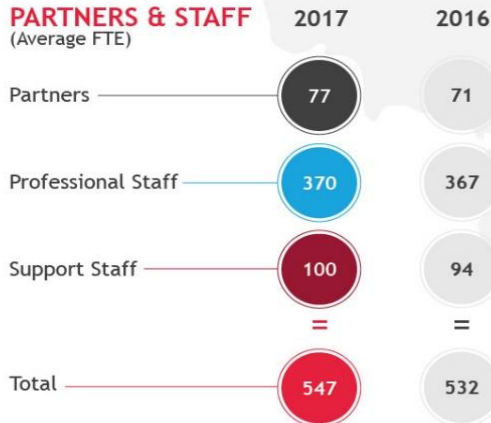


# BDO BELGIUM 2017

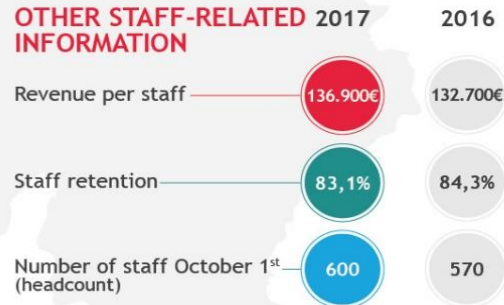
## TURNOVER PER BUSINESS LINE 2017



### PARTNERS & STAFF (Average FTE)



### OTHER STAFF-RELATED INFORMATION



# BDO INTERNATIONAL

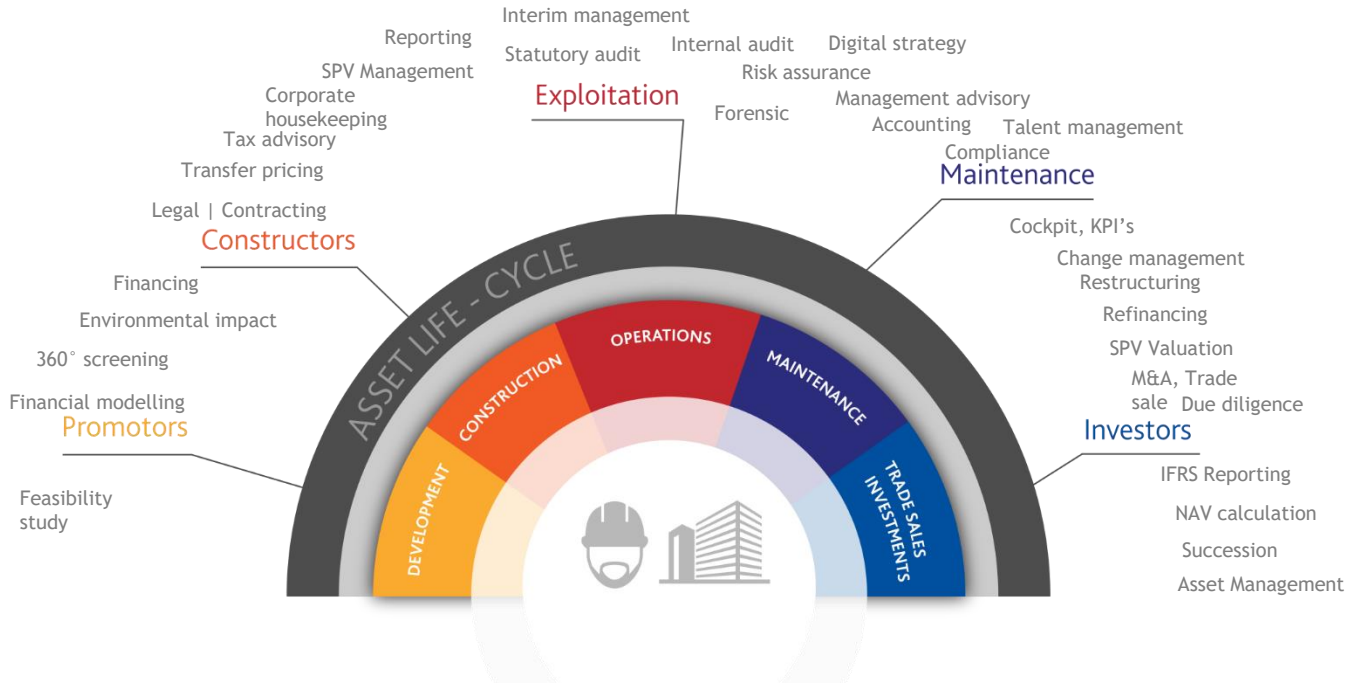
BDO's position as leading adviser to the mid-market is reinforced as global revenues surpass the US\$8 billion mark and headcount increases by 9%



	2017	2016
<b>TURNOVER FEE SPLIT</b>		
Turnover (Million EUR)	7.369	6.844
Audit/Accounting	57%	57%
Tax	22%	22%
Advisory	21%	21%



# OUR PRODUCT OFFERING IN REAL ESTATE & CONSTRUCTION



# SOME REFERENCES IN REAL ESTATE DEVELOPMENT

Listed:



Private:



# MARKET RECOGNITION

## Thought leadership

- Co-author of 'Real Estate Pocket' ed. Wolters-Kluwer (Frederik De Roo & Pascal Dauw, partners BDO)
- Author 'Changes in PPP projects', published in "European Procurement and Public Private Partnership Law Review | EPPPL" (2016)
- Author 'Maximum price in PPP procurement', Flemish Knowledge Centre PPP (2017)



## International Real Estate Sector Group

- Global team of BDO REC partners, led by Russell Field (UK)
- Real Estate Monitor (US / International REC monthly bulletin)
- Real Estate & Construction blog

## Partnership to events & sponsorships

- Realty (Brussels)
- Expo Real (Munich)
- MIPIM (Cannes)



# PPP PROJECTS AND URBAN DEVELOPMENTS



Smart cities



Mobility



Financial Services  
for Buildings &  
Urban Technology



Subways



Heritage



Retail



Logistics



Leisure & Sport  
stadiums



Onshore wind



Combined Heat  
Power



Offshore wind



Solar





## BDO, your partner in Real Estate & Construction INTERNAL NEWSLETTER spring 2017

**Intro.** This is the first issue of the internal newsletter of the Real Estate & Construction (REC) team in our Belgian practice. In the past few years BDO has been promoting its' REC offering more and more in the market. Today this effort is clearly starting to pay off as we are becoming a known and respected player in the industry. In this newsletter some interesting examples are given from client wins in the first quarter of this year to illustrate our capabilities and offer the right credentials.

Let's continue to build!

Erik Van den Broeck

*The REC team expands. Do you also have a 'brick in the stomach'? You have or want to develop a complementary expertise in this exiting industry? Please contact one of the members (see bottom p. 2)!*

### In this issue...

- Introduction
- Recent wins and bids
- BDO in social media
- Events
- Contacts



### Recent bids and wins

- In April 2017 the acquisition of **Devimo** (AG Real Estate) by **Hugo Ceusters SCMS** has been announced. With this strategic transaction, Hugo Ceusters becomes the market leader in shopping centra management. BDO has been assigned as an expert to perform certain post closing actions (info: Gert Maris, HA) [Pressrelease](#)
- **CityDev**, the regional redevelopment entity has requested BDO to participate in a think tank for its 10 business centers in Brussels.
- BDO ABR is working as the Tax & Accounting advisor on a **100 MEUR bond issue** for a large private operator of elderly homes. (info: Westy Mommaerts, BA and Johan Hatert (LJ))
- BDO has been retained by **SAU/MSI** in a master agreement as one of 4 consultants to assist them the coming years in several redevelopment projects in the Brussels Region such as Josaphat Site and Maison des Médias. Thumbs up that we win now one or more of those projects the coming weeks! [Web](#)
- BDO A&A has assisted in the **liquidation** of 5 SPV's with office buildings, including the skyline TT-buildings in Hasselt. The client, Fortress, is one of the largest real estate asset managers worldwide and a global key account. (info: Gert Maris, HA)
- BDO has advised **FIF-FSI** on an investment in YUST, a new living concept for youngsters in the ancient De Coninck Brewery in Antwerp. Developer is Gands (Stephan Verbeeck).

- BDO Legal has advised 2 investors in their subscription to the equity and mezzanine finance in **Cornerstones Development**, to finance the growth of this young developer in residential and elderly homes. (info: Karen Keuleers, Guido Visser), [Web](#)

### Wind

- BDO is assisting the UK colleagues as T&A advisor in the refinancing of **Northwind**, a 216 MW off shore windfarm, owned by Parkwind (Colruyt), Aspiravi and Sumitomo.
- BDO has started with the model audit of 2 new windfarms i.a. in Modave as part of Wind4Wallonia. This is already the 5th windfarm we will audit for **Electrabel-Engie** (info: Ivo Lemmens, HA) [WFW](#)

[Link pitch template \(general presentation REC\)](#)

## REAL ESTATE & CONSTRUCTION



Dear colleagues,

Please find below the Summer 2018 edition of our Real Estate & Construction newsletter.

Enjoy your reading!!



ERIK VAN DEN BROECK  
REAL ESTATE TEAM LEADER

## IN THIS NEWSLETTER YOU WILL FIND



Real Estate & Construction  
INSIGHTS



CREDENTIALS



IN THE PICTURE

# PUBLICATIES

## BDO GLOBAL REIT REPORT

JANUARY 2018

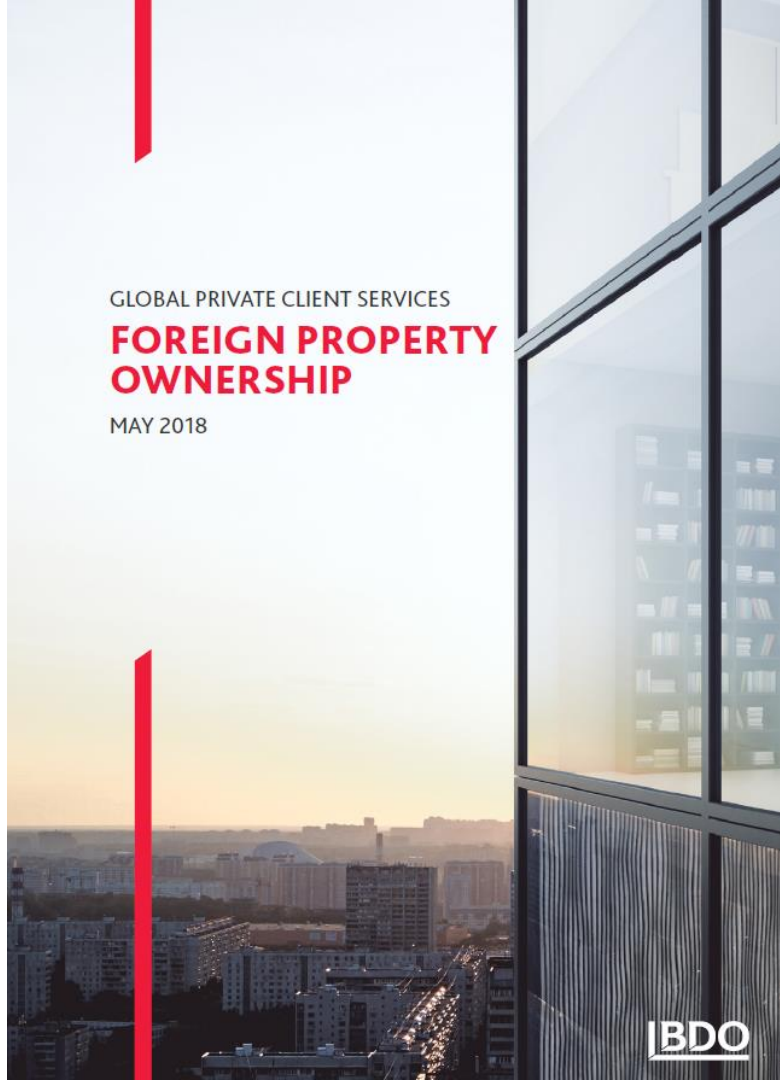


**BDO**

GLOBAL PRIVATE CLIENT SERVICES

## FOREIGN PROPERTY OWNERSHIP

MAY 2018



**BDO**

# PUBLICATIES



Home > Sectoren > Real Estate & Construction



## Real Estate & Construction

### Real Estate & Construction

De "Real estate sector group" van BDO bestaat uit een geïntegreerd team van specialisten in audit en financieel advies evenals uit fiscale en juridische adviseurs. Wij werken nauw samen met onze cliënten om oplossingen te vinden voor hun vastgoedprojecten.

Door onze expertise worden de beste structuren voorgesteld zodat vastgoedtransacties kunnen worden uitgevoerd met een maximum van alle mogelijke voordelen. Succes in vastgoed vereist kennis van de lokale markt waarbij wij, in combinatie met ons internationaal netwerk, een hoge kennis op

Be



BLOG HOME CONTRIBUTORS CONTACT US

### PropTech - is 2017 the year things change for the property industry?

By Iain Shapiro | 13 February 2017



Technology has been a disruptive force in

### REAL ESTATE MONITOR

THE NEWSLETTER OF THE BDO REAL ESTATE AND CONSTRUCTION PRACTICE

SPRING 2016  
www.bdo.com



### NEW LAW RESTRICT REIT SPINOFFS

By Randy Schwartzman, Patrick Brabant

In recent years, tax-free spinoffs under Sec. 355 involving REITs became popular



### REAL ESTATE FUND STRUCTURES

The right structure can maximise your returns

With the availability of new basic REITs, investors will be able to take full advantage of new REIT structures to reduce tax liability in their portfolios. This will include greater investment in REITs and increase equity funds. The net returns to these REITs will depend on the status of the investor and the type of investment vehicle. It is important to understand the tax implications of any potential structures being considered as the table in our REIT Structures.

Our next issue of REIT Structures will be able to make it. Planning a structure related to the risk of prospective investors and REITs regulatory via REITs.

REITs are one of the most important and the most complex structures in the REIT industry. REITs are the most important structures in the REIT industry. REITs are the most important structures in the REIT industry.





# CONTACT



**ERIK VAN DEN BROECK**

MRICS

Head of Real Estate & Construction  
Partner

t: +32 2 778 01 00

M: +32 477 68 71 37

e: erik.vandenbroeck@bdo.be



Pascal Dauw



Steven Strobbe



Didier Smet



Danielle Boerjan



Filip Verstraete




Philippe Venken



Alexi Vangerven



Paul Ampe



The information contained in this document is made by BDO and is in all respects subject to the negotiation, agreement and signing of a specific contract. It contains information that is commercially sensitive to BDO, which is being disclosed to you in confidence and is not to be disclosed to any third party without the written consent of BDO. Client names and statistics quoted in this proposal include clients of BDO and clients of the international network of BDO independent firms.

© 2018 BDO. All rights reserved.  
[www.bdo.be](http://www.bdo.be)

