



LOYENS  LOEFF

REAL ESTATE

Reform of property law

Long-term lease vs (retail) lease

22 avril 2021

44550540

“Avec la réduction de la durée obligatoire d’un droit d’emphytéose à 15 ans, nous allons pouvoir conclure des droits d’emphytéose au lieu de baux commerciaux.”

Quelles sont les différences majeures, et celles-ci sont-elles avantageuses (pour l’une des parties) ?

- La durée
- Le prix
- Les droits et obligations des parties
- La TVA
- La vente

Droit d'emphytéose

- Art. 3.169 CC
 - Minimum **15 ans**
 - Maximum 99 ans (perpétuel dans certains cas)
- Résiliation anticipée
 - **Pas de renonciation ou de résiliation unilatérale** permise avant 15 ans
 - Uniquement pour le futur
 - Si à titre onéreux: pas d'atteinte aux obligations personnelles, présentes et futures, dues en contrepartie du droit
 - Résiliation anticipée de commun accord **permise** avant 15 ans
 - Mais il s'agit d'une **cause anormale d'extinction**
→ effet relatif en vue de la protection des droits des tiers de bonne foi avec un droit concurrent (art. 3.17 CC)
- Renouvellement
 - Renouvellement de l'accord exprès des parties dans la limite des 99 ans

Bail commercial

- Art. 3 LBC
 - Minimum **9 ans**
 - Maximum 99 ans
- Résiliation anticipée
 - Unilatérale, à la main du preneur: tous les **3 ans**
 - Unilatérale, à la main du bailleur
 - Disposition contractuelle spécifique
 - Tous les 3 ans pour causes spécifiques et avec indemnité
 - De commun accord par les parties
- Renouvellement
 - **Droit** du preneur à **trois** renouvellements d'une durée de 9 ans chacun (sauf accord contraire des parties constaté par acte authentique ou déclaration devant le juge)

- Protection des parties avec un droit d'emphytéose
 - Garantie d'une **durée minimale d'occupation de 15 ans**
 - Protection du propriétaire contre la faculté de résiliation anticipée en bail commercial
 - Protection de l'occupant contre une occupation personnelle du propriétaire
- Aménagements contractuels
 - Conclusion d'un droit d'emphytéose avec faculté de résiliation anticipée unilatérale après la durée minimale de 15 ans
 - Droits d'enregistrement au taux de 2% ou TVA calculés tenant compte de la durée totale du droit
 - Traitement comptable de droits de longue durée (leasing financier)
 - Protection des droits des tiers de bonne foi avec un droit concurrent (e.g. une banque ayant financé l'emphytéote et bénéficiaire d'une hypothèque sur son droit)
 - Même si indiqué dans l'acte d'emphytéose et transcrit ?
- Conclusion d'un droit d'emphytéose avec possibilité de renouvellement à la main de l'emphytéote
 - Durée totale limitée à 99 ans
 - Droits d'enregistrement au taux de 2% au moment du renouvellement, au lieu de 0,2% dans le cas d'un bail

Droit d'emphytéose

- Canon ≠ élément essentiel
- Liberté des parties dans la fixation du canon
- Indexation
 - Pas de disposition légale particulière
- Révision
 - Pas de disposition légale particulière

Bail

- Loyer = élément essentiel
- Liberté des parties dans la fixation du loyer
- Indexation
 - Formule d'adaptation du loyer autorisée
 - En cas d'**adaptation au coût de la vie**, formule légale obligatoire et utilisation de l'index santé
- Révision
 - Bail de droit commun: pas de disposition légale particulière
 - Bail commercial
 - Droit de chacune des parties de demander **la révision du loyer**, à l'expiration de chaque triennat, en cas de circonstances nouvelles faisant apparaître une variation de valeur locative, à la hausse ou à la baisse, d'au moins 15%

- Protection des parties avec un droit d'emphytéose
 - Garantie quant au **prix pendant la durée du droit** par rapport à un bail commercial
- Aménagements contractuels
 - Possibilité de prévoir une clause d'indexation dans un droit d'emphytéose, avec plus de flexibilité par rapport au bail (dans l'hypothèse d'une indexation basée sur le coût de la vie)
 - Possibilité de prévoir une clause de revision du prix dans un droit d'emphytéose, avec plus de flexibilité par rapport au bail commercial

Droit d'emphytéose

- Art. 3.171 Droits sur le droit
 - *L'emphytéote peut céder et hypothéquer son droit d'emphytéose. Il ne peut céder ou hypothéquer les immeubles dont il est propriétaire en vertu d'une superficieu-consequence telle que visée à l'article 3.182 qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'emphytéose dont il est titulaire*
- En cas de cession, difference entre
 - Les obligations personnelles = contreprestation pour la constitution du droit, et l'emphytéote originaire n'est pas libéré
 - Autres obligations: libération de l'emphytéote originaire

Bail

- Droits sur le droit ?
 - Pas d'hypothèque
 - Pas d'hypothèque non plus sur les immeubles (aménagements) dont le preneur est propriétaire en vertu d'une superficieu-consequence
 - Cession d'un bail de droit commun
 - Autorisée sauf disposition contraire
 - Cession d'un bail commercial
 - Autorisée sauf disposition contraire
 - Autorisée en cas de cession concomittante du fonds de commerce, avec procédure de notification et opposition du bailleur pour justes motifs (e.g. le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux que depuis moins de deux ans)
 - Solidarité du preneur originaire avec le cessionnaire

Droit d'emphytéose

- Art. 3.172 Droits sur l'immeuble grevé d'emphytéose
 - *L'emphytéote a l'usage et la jouissance, matériels et juridiques, de l'immeuble sur lequel porte son droit, sans porter atteinte aux autres droits existant sur l'immeuble. Il peut réaliser tous les ouvrages et plantations, même en modifiant la destination de l'immeuble, pour autant qu'il n'en diminue pas la valeur.*
 - *Il a le droit aux fruits, pour autant que l'exploitation ait débuté avant la constitution du droit d'emphytéose, aux produits aménagés en fruits.*
 - *Si l'emphytéote acquiert ou réalise des ouvrages ou plantations, librement ou sur obligation, celles-ci sont sa propriété, en application de l'article 3.182; il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.*

Bail

- Droits sur l'immeuble loué ?
 - Droit d'usage et de jouissance en bon père de famille conformément à la destination du bien prévue au contrat (ou déduite des circonstances en l'absence de disposition contractuelle spécifique)
 - Obligation du propriétaire de garantir la jouissance paisible pendant la durée du droit et de garantir le preneur contre les vices de la chose qui limiteraient son usage
 - Bail de droit commun
 - Droit d'aménager les lieux loués à la condition que ces aménagements puissent être enlevés à la fin du bail sans dommage aux lieux loués
 - Bail commercial
 - Droit d'aménager les lieux loués à son entreprise, à condition (i) que le coût ne dépasse pas trois années de loyer, (ii) de ne pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et (ii) d'informer le propriétaire qui peut s'y opposer pour de justes motifs

Droit d'emphytéose

- Art. 3.173 Obligations
 - *Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l'article 3.182.*
 - *Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, relatives à l'immeubles objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser, afin de ne pas en diminuer la valeur.*
 - *Quant aux ouvrages et plantations qu'il a acquis ou qu'il a réalisés sans y être tenu, l'emphytéote doit faire toutes les réparations rendues nécessaires pour l'exercice des autres droits réels d'usage existant sur l'immeuble.*

Bail

- Obligations ?
 - Charges et impositions
 - Pas de disposition légale spécifique quant au partage des charges entre bailleur et locataire
 - Mais bien art. 1728ter et quarter CC
 - Réparations d'entretien locatives
 - A charge du locataire en vertu de l'article 1754 CC
 - Autres réparations, en ce compris les grosses réparations
 - A charge du bailleur
 - Droit du locataire à une réduction proportionnelle du loyer en cas de réparations urgentes qui dureraient plus de 40 jours

Droit d'emphytéose

- Art. 3.176 Accession et indemnisation
 - *A l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des ouvrages et plantations réalisés en application de l'article 3.172, passe au constituant du droit d'emphytéose ou à son ayant droit.*
 - *La constituant du droit d'emphytéose doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, l'emphytéote pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit. Jusqu'à l'indemnisation, l'emphytéote a un droit de rétention sur les ouvrages et plantations.*
 - *En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit d'emphytéose, l'obligation d'indemnisation pèse sur l'ayant cause.*
- Art. 3.167 Définition
 - *L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.*

Bail

- Obligations ?
 - Accession et indemnisation
 - Pas de disposition légale spécifique
 - Remise des lieux loués
 - Importance d'un état des lieux d'entrée contradictoire
 - Si non: présomption en faveur du preneur, selon laquelle il a reçu les lieux loués dans l'état dans lequel il les rend
 - Locataire pas responsable d'une diminution de valeur résultant de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure

- Droits et obligations étendus pour l'emphytéote
- Grande liberté contractuelle
- Limitations à cette liberté contractuelle ?
 - Une "emphytéose" qui serait, au regard des droits et obligations des parties, un "bail"
 - Critère: recherche de la volonté réelle des parties en cas d'interprétation
 - Requalification, abus...

Droit d'emphytéose

- Constitution soumise à TVA
 - Obligatoire lorsque le constituant est un constructeur professionnel
 - Par option
- Base d'imposition
 - Totalité de la contrepartie (canons et charges) sur la durée du droit
 - Livraison de bien → TVA due en une fois au moment de la constitution du droit
 - **Préfinancement** dans le chef de l'emphytéote
- Révision TVA
 - Bien d'investissement dans le chef de **l'emphytéote**
 - Délai de révision de **15 ans**

Bail

- Bail soumis à TVA
 - Uniquement par option
 - Attention aux exclusions dépendant de la qualité du preneur
- Base d'imposition
 - Le loyer et les charges
 - Prestation de services → TVA due à chaque facturation pendant la durée du droit
 - **Pas de préfinancement** dans le chef du preneur
- Révision TVA
 - Bien d'investissement dans le chef du **bailleur**
 - Délai de révision de **25 ans**

- Face à un immeuble neuf pouvant bénéficier du nouveau régime d'option TVA
 - Le propriétaire va pouvoir récupérer la TVA sans distinction entre un droit d'emphytéose et un bail
 - Avec un droit d'emphytéose
 - L'emphytéote supporte le préfinancement et le risque de révision
 - Si le propriétaire doit opter pour la TVA, il a également supporté le préfinancement sur le coût de construction
 - Avec un bail
 - Il n'y a pas de préfinancement
 - Le risque de révision reste chez le propriétaire

- Vente d'actifs
 - Les contrats conclus, que ce soit un droit d'emphytéose ou un bail, "suivent" le bien vendu
 - L'opposabilité à l'acquéreur requiert une transcription
 - Bail
 - Transcription: bail de plus de 9 ans ou remise de loyer de plus de 3 ans
 - Enregistrement: date certaine
- Vente d'actions
 - Pas d'impact sur les contrats conclus (pas de "changement" de tréfoncier / bailleur)
 - Réserves de la part du Service des Décisions Anticipées en cas de cession des titres d'une "société-tréfonds"



LOYENS  LOEFF

REAL ESTATE

Hervorming van het goederenrecht

Erfpacht vs. (handels)huur

22 april 2021

44598574

“... met de verkorting van de minimumduur bij erfpacht tot 15 jaar zal men in de toekomst vaker erfpachtovereenkomsten sluiten dan (handels)huurovereenkomsten”

Wat zijn de belangrijkste verschillen, en zijn deze voordeliger (voor één van de partijen)?

- Duur
- Vergoeding
- Rechten en verplichtingen van de partijen
- BTW
- Verkoop

Erfpacht

- Art. 3.169 BW
 - Minimum **15 jaar**
 - Maximum **99 jaar** (eeuwigdurend in bepaalde gevallen)
- Vroegtijdig tenietgaan
 - **Geen afstand** mogelijk tijdens minimumduur van 15 jaar, wel erna
 - Werkt slechts voor toekomst
 - Indien ten bezwarende titel: geen nadeel aan de huidige en toekomstige persoonlijke verbintenissen die tegenprestatie vormen voor vestiging van zakelijk recht
 - **Wel** minnelijke beëindiging mogelijk tijdens minimumduur van 15 jaar
 - Maar is **abnormale beëindigingsgrond** → relatieve werking ter bescherming van derden te goeder trouw met conflicterend recht (art. 3.17 BW)
- Hernieuwing
 - Mits uitdrukkelijk akkoord van de partijen + maximumduur van 99 jaar

Handelshuur

- Art. 3 HHW
 - Minimum **9 jaar**
 - Maximum 99 jaar
- Opzegging
 - Door huurder: elke **3 jaar**
 - Door verhuurder:
 - Indien contractueel bedongen
 - Elke 3 jaar indien verhuurder gehuurde goed voor eigen gebruik / gebruik bloed-/aanverwanten wil gebruiken
 - Minnelijke beëindiging door partijen
- Hernieuwing
 - **Recht** van huurder op **drie** hernieuwingen van duur van 9 jaar (tenzij andersluidend akkoord tussen partijen vastgesteld in authentieke akte of verklaring voor de rechter)

- Bescherming van de partijen bij erfpachtovereenkomst
 - Garantie op een **ingebruikname van minstens 15 jaar**
 - Bescherming van de erfpachtgever tegen opzeggingsrecht van de handelshuurder onder HHW
 - Bescherming van de erfpachter tegen het eigen gebruik / gebruik bloed-/aanverwanten van de verhuurder onder HHW
- Contractuele regelingen
 - Erfpachtovereenkomst met mogelijkheid tot eenzijdige beëindiging na minimumduur van 15 jaar
 - Registratierechten aan 2% of BTW berekend op totale duur van het recht
 - Boekhoudkundige verwerking als rechten op lange termijn (vergelijk met financiële lease)
 - Bescherming van rechten van derden te goeder trouw met conflicterend recht (bv. bank die financiering aan erfpachter toestaat en daarvoor hypotheek krijgt op erfpachtrecht)
 - Zelfs indien bepaald in erfpachtovereenkomst en werd overgeschreven?
 - Erfpachtovereenkomst met mogelijkheid tot hernieuwing door erfpachter
 - Totale duur beperkt tot 99 jaar
 - Registratierechten aan 2% op ogenblik van hernieuwing, terwijl 0,2% bij huur

Erfpacht

- Canon \neq essentieel bestanddeel
- Partijen vrij om bedrag canon te bepalen
- Indexatie
 - Geen bijzondere wettelijke bepaling
- Herziening
 - Geen bijzondere wettelijke bepaling

Huur

- Huurprijs is verplicht
- Partijen vrij om bedrag huurprijs te bepalen
- Indexatie
 - Indexatieformule vrij te bepalen
 - Bij **aanpassing op grond van kosten van levensonderhoud**: verplichte wettelijke indexatieformule + gezondheidsindex
- Herziening
 - Gemene huur: geen bijzondere wettelijke bepaling
 - Handelshuur: recht van beide partijen om **huurprijsherziening** aan te vragen op einde van elke 3-jarige periode indien normale huurwaarde van gehuurde goed wegens nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger/lager is dan huurprijs vastgesteld in huurovereenkomst of bij laatste huurprijsherziening

- Bescherming van de partijen bij erfpachtovereenkomst
 - Garantie op **contractueel vastgelegde canon tijdens duur van erfpachtrecht** ten opzichte van recht op handelshuurprijsherziening onder HHW
- Contractuele regelingen
 - Mogelijkheid om in erfpachtovereenkomst indexatieclausule te voorzien, met meer flexibiliteit in vergelijking met verplichte indexatieregeling bij huur (indien aanpassing op grond van kosten van levensonderhoud gebeurt)
 - Mogelijkheid om in erfpachtovereenkomst herzieningsclausule m.b.t. canon te voorzien, met meer flexibiliteit in vergelijking met de regeling inzake handelshuurprijsherziening onder HHW

Erfpacht

- Art. 3.171 – Rechten op recht
 - *De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren. Hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is in het kader van een accessoir opstalrecht zoals bepaald in artikel 3.182 slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door gelijktijdig, gedeeltelijk of geheel, het erfpachtrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren*
- Bij overdracht, onderscheid tussen:
 - Persoonlijke verbintenissen = tegenprestatie voor vestiging recht: oorspronkelijke erfpachter niet bevrijd
 - Andere verbintenissen: oorspronkelijke erfpachter bevrijd

Huur

- Rechten op recht?
 - Geen hypotheek
 - Ook geen hypotheek op onroerende goederen waarvan huurder eigenaar is op basis van accessoir opstalrecht
 - Overdracht van huurrecht (gemene huur)
 - Toegelaten tenzij andersluidend beding
 - Overdracht van huurrecht (handelshuur)
 - Toegelaten tenzij andersluidend beding
 - Toegelaten indien overdracht samen geschiedt met overdracht van handelszaak, met notificatie aan verhuurder + verzet van verhuurder mogelijk op basis van bepaalde gronden (bv. huurder die handel in gehuurde goed minder dan twee jaren heeft uitgeoefend)
 - Oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden met overnemer

Erfpacht

- Art. 3.172 – Rechten op bezwaarde goed
 - *De erfpachter heeft het gebruik en genot, zowel materieel als juridisch, van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op het onroerend goed. Hij kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zelfs indien hij de bestemming van het onroerend goed wijzigt, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert.*
 - *Hij heeft recht op de vruchten en, voor zover de uitbating een aanvang heeft genomen vóór het ontstaan van het erfpachtrecht, op de opbrengsten die in vruchten zijn omgezet.*
 - *Indien de erfpachter bouwwerken of beplantingen verkrijgt of uitvoert, al dan niet zonder daartoe gehouden te zijn, zijn zij zijn eigendom, met toepassing van artikel 3.182. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.*

Huur

- Rechten op gehuurde goed?
 - Recht van gebruik en genot als goede huisvader in overeenstemming met bestemming van gehuurde goed zoals contractueel voorzien (of afgeleid uit de omstandigheden bij gebrek aan contractuele bepaling)
 - Verplichting van verhuurder om genot tijdens duur van huur te verschaffen + vrijwaring voor gebreken van verhuurde goed die het gebruik daarvan verhinderen
 - Gemene huur
 - Recht om verbouwingen uit te voeren op voorwaarde dat zij aan einde van de huur kunnen worden verwijderd zonder schade aan het gehuurde goed
 - Handelshuur
 - Recht om verbouwingen dienstig voor zijn onderneming uit te voeren op voorwaarde dat (i) kosten 3 jaar huur niet te boven gaan, (ii) veiligheid, salubriteit en esthetische waarde niet in gedrang komen en (iii) verhuurder in kennis is gesteld, die wegens wettige redenen kan weigeren

Erfpacht

- Art. 3.173 – Verplichtingen
 - *Tijdens de duur van de erfpacht is de erfpachter gehouden tot alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van zijn erfpachtrecht en met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is overeenkomstig artikel 3.182.*
 - *Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen.*
 - *Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.*

Huur

- Verplichtingen?
 - Lasten en belastingen
 - Geen specifieke wettelijke bepaling met betrekking tot verdeling
 - Wel art. 1728ter en quater BW
 - Geringe herstellingen tot onderhoud
 - Ten laste van huurder krachtens art. 1754 BW
 - Andere herstellingen (m.i.v. grove herstellingen)
 - Ten laste van verhuurder
 - Huurder recht op proportionele vermindering huurprijs bij dringende herstellingen langer dan 40 dagen

Erfpacht

- Art. 3.176 – Natrekking en vergoeding
 - *Bij het tenietgaan van het erfpachtrecht gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen uitgevoerd met toepassing van artikel 3.172 over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolger.*
 - *De erfpachtgever moet de erfpachter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling van de vergoeding heeft de erfpachter een retentierecht op de bouwwerken en beplantingen.*
 - *In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de erfpachtgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.*
- Art. 3.167 – Definitie
 - *De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Hij kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.*

Huur

- Verplichtingen?
 - Natrekking en vergoeding
 - Geen specifieke wettelijke bepaling
 - Teruggave gehuurde goed
 - Belang omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij intrede
 - Indien niet: vermoeden dat huurder gehuurde goed heeft ontvangen in zelfde staat als deze waarin het goed zich op het einde van de huur bevindt
 - Huurder niet verantwoordelijk voor waardeverminderingen wegens ouderdom, overmacht en slijtage

- Ruime rechten en verplichtingen voor erfpachter
- Grote contractvrijheid
 - Grenzen aan deze contractvrijheid?
 - “Erfpacht” die, wat de rechten en verplichtingen van de partijen betreft, een “huur” is
 - Criterium: werkelijke wil van de partijen in geval van onduidelijkheid
 - Herkwalificatie, misbruik,...

Erfpacht

- Vestiging onderworpen aan BTW
 - Verplicht wanneer vestiger een beroepsoprichter is
 - Met optie
- Belastbare basis
 - Totaal van de tegenprestatie (canons en lasten) tijdens de duur van het erfpachtrecht
 - Levering van goed → BTW volledig verschuldigd op moment van vestiging van erfpachtrecht
 - **Prefinanciering** in hoofde van erfpachter
- Herziening BTW
 - Investeringsgoed in hoofde van **erfpachter**
 - Herzieningstermijn van **15 jaar**

Huur

- Huur onderworpen aan BTW
 - Enkel door optie
 - Opgelet voor uitzonderingen afhankelijk van hoedanigheid huurder
- Belastbare basis
 - Huur en lasten tijdens duur van huur
 - Verrichten van diensten → BTW verschuldigd bij elke facturatie tijdens duur van huur
 - **Geen prefinanciering** in hoofde van huurder
- Herziening BTW
 - Investeringsgoed in hoofde van **verhuurder**
 - Herzieningstermijn van **25 jaar**

- Met betrekking tot nieuwe gebouwen die van nieuwe BTW-optieregeling kunnen genieten
 - Eigenaar zal BTW kunnen recupereren, ongeacht erfpacht of huur
 - Bij erfpacht
 - Erfpachter zal instaan voor prefinanciering en zal risico op herziening dragen
 - Indien de eigenaar voor de BTW-regeling opteert, moet hij ook de prefinanciering van de BTW op de aannemingswerken dragen
 - Bij huur
 - Geen prefinanciering in hoofde van de huurder
 - Risico op herziening blijft bij verhuurder

- Verkoop van activa
 - Erfpachtrecht of huurrecht = volgrecht
 - Tegenwerpelijk aan koper te goeder trouw van bezwaarde goed indien overgeschreven
 - Bij huur:
 - indien huur > 9 jaar, **levenslange huur** of kwijting van meer dan 3 jaar
 - vereiste van vaste datum (specifieke regeling in HHW)
- Verkoop van aandelen
 - Geen impact – geen wijziging van erfpachtgever / verhuurder
 - Aandachtspunt: standpunt Dienst Voorafgaande Beslissingen bij overdracht van aandelen in een vennootschap die de residuaire eigendomsrechten op een onroerend goed heeft



Lien Bellinck

Senior Associate

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

lien.bellinck@loyensloeff.com



Ariane Brohez

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

ariane.brohez@loyensloeff.com



Christophe Laurent

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

christophe.laurent@loyensloeff.com

Volgend “breakfast webinar”: 20 mei 2021

- Opstalrecht bij vastgoedontwikkelingen