

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



## VERVREEMDEN VAN EEN NIEUW GEBOUW MET BTW

Van vele ondernemingen maken de **bedrijfsgebouwen** nog steeds een **belangrijk actief** uit. Voor de ondernemer zal de **toepassing van registratierechten of van BTW** de aankoopprijs van het bedrijfsgoed sterk beïnvloeden. De toepassing van **registratierechten (10 %)** betekent immers steeds een pure kost. Maar onder bepaalde voorwaarden kan het **recht op aftrek van de BTW (21%)** de pil aanzienlijk vergulden.

### Registratierechten of BTW?

**Elke overdracht door verkoop van een onroerend goed** is in principe onderworpen aan **registratierechten van 10%**. Een percentage van 5% geldt wel voor aankopen door personen die hun beroep maken van kopen en verkopen van onroerende goederen.

**De levering van gebouwde onroerende goederen** is bovendien in principe **vrijgesteld van BTW**.

Maar de levering van een onroerend goed valt **niet** onder de **BTW-vrijstelling** indien het een **nieuw gebouw** betreft.

**Grond** valt echter **nooit** binnen het toepassingsgebied van de **BTW** en is onderworpen aan het evenredig registratierecht van 10% over de verkoopwaarde van de grond.

Op basis van deze principes zouden bij **verkoop van een nieuw gebouw beide rechten (registratierechten én BTW)** verschuldigd kunnen zijn.

**Artikel 159, 8 W. Reg.** sluit dit echter expliciet uit: de aan de BTW onderworpen levering van een nieuw gebouw kent een **vrijstelling van het evenredig registratierecht** van 10%. Dit heeft tot het gevolg dat inzake registratierechten slechts een **algemeen vast recht van 1.000 frank** eisbaar is. Een voorwaarde is wel dat de **BTW op deze verrichtingen effectief wordt voldaan**.

### Waarom overdragen met heffing van de BTW ?

Op het eerste zicht lijkt de vervanging van de registratierechten door de BTW niet interessant: het normale BTW-tarief (21%) overstijgt ruim het gewone tarief van de registratierechten (10 %).

1

Toch is de **toepassing van de BTW** voor **beide partijen vaak voordeliger** dan de heffing van de registratierechten:

#### **a. Voor de overdrager:**

indien de **overdrager** een **BTW-belastingplichtige** is, die het gebouw met BTW heeft verworven of BTW heeft betaald op werken die zijn uitgevoerd aan het gebouw, dan is hij in geval van overdracht met heffing van registratierechten verplicht om de voorheen afgetrokken BTW te herzien.

(Deze herziening, die dient te gebeuren tot het verstrijken van het tiende jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht op aftrek ontstond, houdt in dat de Staat een gedeelte van de voorheen afgetrokken BTW toch nog kan opeisen (artikel 48 paragraaf 2 BTW-Wetboek en artikel 6 e.v van het BTW-K.B. nr. 3).

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Ingeval de overdracht gebeurt met toepassing van de BTW, behoudt de overdrager zijn recht op aftrek of teruggaaf van de BTW die hij zelf heeft moeten betalen op de werken die werden uitgevoerd aan het overgedragen goed.

Wanneer de **overdrager geen BTW-belastingplichtige** is, kan hij ervoor kiezen om het gebouw met BTW over te dragen, in welk geval ook hij recht op aftrek verkrijgt van de BTW die hij zelf heeft betaald voor het gebouw of voor de eraan uitgevoerde werken.

**b. Voor de overnemer:**

indien de overdrager de door hem zelf betaalde BTW van de Staat kan recupereren, hoeft hij die niet af te wentelen op de overnemer. Indien die gerecupereerde BTW niet wordt doorgerekend, kan de **verkoopprijs** dus **lager zijn** dan wanneer het goed zou worden verkocht met toepassing van de registratierechten.

Wanneer de **overnemer een BTW-belastingplichtige** is, die het gebouw gebruikt voor de uitoefening van zijn BTW-plichtige activiteit, dan zal hij bovendien ook zelf de op deze overdracht verschuldigde BTW in aftrek kunnen brengen.

Welke voorwaarden voor BTW?

**Zes voorwaarden** moeten cumulatief vervuld zijn opdat de BTW van toepassing zou zijn :

1. Het moet gaan om een "nieuw" gebouw
2. het zakelijk recht (vb. recht van opstal) op een nieuw gebouw moet worden gevestigd, overgedragen of wederovergedragen
3. de vestiger of vervreemder is een belastingplichtige maw :
  - ofwel een beroepsoprichter
  - ofwel een toevallige BTW-belastingplichtige
4. de verrichting moet gebeuren ingevolge een contract onder bezwarende titel
5. de vestiging, de overdracht of de wederoverdracht moet gebeuren binnen de nieuwtermijn
6. en moet plaatsvinden op een gebouw dat in België gelegen is.

Wie is **belastingplichtige** ? Om aan deze voorwaarde te voldoen, bestaan **twee mogelijkheden**.

• Artikel 12, 2 BTW-Wetboek: de BTWplichtige die geregeld de gebouwen die hij heeft opgericht of laten oprichten of met voldoening van de BTW heeft verkregen onder bezwarende titel vervreemdt. De verkoop van gebouwen gebeurt onder deze definitie bij toepassing van de BTW wanneer de verkoper kwalificeert als **beroepsoprichter**. Merk op dat één belangrijk onroerend goed voldoende is om een economische activiteit te vormen en als BTWplichtige te kwalificeren.

• Daarnaast kan iedereen die - anders dan in de uitoefening van een economische activiteit - een gebouw heeft opgericht, heeft laten oprichten of heeft verkregen met voldoening van de BTW,

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



2

kiezen voor de hoedanigheid van BTWplichtige voor de vervreemding ervan (artikel 8 1 BTW-Wetboek). Maw een **toevallige BTW-plichtige**

In dat geval gelden verschillende voorwaarden, waaronder :

- het expliciet opteren voor de belastingplicht op het bevoegd BTW-controlekantoor én
- het in kennis stellen van zijn medecontractanten van zijn hoedanigheid.

### Wie kan met BTW vervreemden ?

Om een gebouw met toepassing van de BTW te kunnen overdragen, is vooreerst vereist dat de **overdrager** het gebouw zelf heeft opgericht, heeft laten oprichten of het gebouw heeft verkregen met voldoening van de BTW.

**Eenmaal verkocht met heffing van de registratierechten**, kan een gebouw **niet meer verkocht** worden met **BTW** (tenzij het gebouw nadien zo ingrijpend wordt veranderd dat het als een nieuw gebouw kan worden beschouwd).

Indien de overdrager een **beroepsmatige aannemer of handelaar in onroerende goederen** is, die geregeld onder bezwarende titel dergelijke nieuwe gebouwen vervreemdt, dan is de BTW van rechtswege toepasselijk indien de overdracht binnen de hiervoor aangeduide termijn plaatsvindt (artikel 4,12, paragraaf 2 en 44, paragraaf 3,1; a), le streepje BTW-Wetboek).

Dit houdt in dat op zo'n overdracht steeds BTW moet worden aangerekend, die wordt opgenomen in de gewone periodieke BTW-aangifte van deze belastingplichtige.

Ook **andere BTW-belastingplichtigen** (wier activiteit niet bestaat in de geregelde verkoop van gebouwen die zij zelf hebben opgericht of hebben laten oprichten of hebben verkregen met toepassing van de BTW) of particulieren die normalerwijze niet aan de BTW onderworpen zijn, kunnen de overdracht verwezenlijken met toepassing van de BTW.

Zij moeten er echter uitdrukkelijk voor opteren om de BTW toepasselijk te maken op de door hen verrichte overdrachten (artikel 8, paragraaf 1 en 44, paragraaf 3,1; a), 2e en 3e streepje BTW-Wetboek).

Hoe deze optie moet worden verricht en hoe de BTW in dat geval precies wordt geheven, is geregeld in het K.B. nr. 14 ter uitvoering van het BTWWetboek:

a. Vóór de overeenkomst wordt gesloten, moet diegene die het gebouw wenst over te dragen, bij het BTW-controlekantoor waaronder hij ressorteert een verklaring in tweevoud indienen waarin hij zijn bedoeling uitdrukt om een gebouw over te dragen met voldoening van de BTW (artikel 1, 1e BTW-K.B. nr. 14). Indien dit niet gebeurd is, kan de administratie toch nog een overdracht met heffing van de BTW toestaan indien uit de omstandigheden blijkt dat de partijen ondubbelzinnig de bedoeling hadden om de overdracht onder het BTWstelsel te plaatsen.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



b. Hij moet zijn medecontractant van deze bedoeling op de hoogte brengen door een vermelding in de eerste akte die tussen hen titel vormt van de vervreemding. Zoniet kan de overdracht niet gebeuren met toepassing van de BTW (artikel 1, 2e BTW K.B. nr. 14). Deze eis wordt door de administratie echter niet op absolute wijze gehandhaafd. Wanneer de eerste akte die tussen de contracterende partijen titel vormt van de overdracht wordt bevestigd door een authentieke akte die vóór de eerste akte ter registratie wordt aangeboden, dan aanvaardt de administratie dat de vervreemding gebeurt met betaling van de BTW indien de vereiste vermelding is ingelast in de authentieke akte of onderaan die akte is bijgevoegd (mits ze in dit laatste geval door de beide partijen is ondertekend).

In geval van een openbare verkoop, moet de vermelding worden opgenomen in de akte van definitieve toewijs.

3

De administratie heeft evenwel aangenomen dat de vermelding ook kan worden opgenomen in het lastenkohier betreffende de openbare verkoop.

c. Vervolgens moet de verkoper bij het BTW-controlekantoor een aangifte in drievoud indienen en de verschuldigde belasting voldoen (artikel 2 van het BTW-K.B. nr. 14).

d. Tevens moet hij aan zijn medecontractant een factuur uitreiken die voldoet aan de in het BTW-K.B. nr. 1 gestelde vormvereisten.

### Wanneer is een gebouw nu nieuw voor de BTW?

De overdracht met toepassing van de BTW is enkel mogelijk voor "**nieuwe**" gebouwen, die onder bezwarende titel worden overgedragen. Indien een gebouw samen met de grond wordt verkocht, dan zal een uitsplitsing moeten gebeuren van de verkoopprijs, waarbij het gedeelte dat betrekking heeft op de grond toch aan de registratierechten zal worden onderworpen. Dat het gebouw "nieuw" moet zijn, houdt in dat de overdracht met toepassing van de BTW enkel mogelijk is indien het gebouw binnen een bepaalde termijn wordt vervreemd.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Volgens de **oude wetgeving** (oud artikel 8, paragraaf 2 en 3 en artikel 9, paragraaf 3, 1e BTW-Wetboek) liep de termijn voor de vervreemding van een gebouw met toepassing van de BTW tot 31 december van het jaar na dat waarvoor het voor het eerst was opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing. Deze formulering gaf echter aanleiding tot heel wat discussies. De onroerende voorheffing wordt namelijk geheven op het kadastraal inkomen dat bestaat of geacht wordt te bestaan op 1 januari van het aanslagjaar (artikel 255 WIB). Inzake onroerende voorheffing stemt dit aanslagjaar overeen met het jaartal van het belastbaar tijdperk (artikel 163, a) K.B. uitv. WIB). Aldus is de onroerende voorheffing verschuldigd vanaf het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikneming van het gebouw.

De onroerende voorheffing wordt echter pas formeel verschuldigd nadat ze is ingekohierd. Aldus kon het gebeuren dat de inkohiering pas werd verricht in een later jaar dan datgene waarop de onroerende voorheffing betrekking had.

Nemen we als voorbeeld: een gebouw dat in gebruik werd genomen in september 1990. De onroerende voorheffing was dan voor het eerst verschuldigd voor het (aanslag)jaar 1991, op grond van het kadastraal inkomen zoals dat bestond op 1 januari 1991. Wat echter indien de inkohiering van deze onroerende voorheffing slechts in 1992 plaatsvond? Begon de BTW-termijn dan te lopen vanaf 1 januari 1991 (tot 31 december 1992) of vanaf 1 januari 1992 (tot 31 december 1993)? Volgens de administratie moest de termijn worden berekend vanaf 1 januari van het jaar waarvoor voor het eerst onroerende voorheffing verschuldigd was, ook wanneer die pas later werd ingekohierd. Deze administratieve zienswijze werd door verschillende belastingplichtigen aangevochten, die meenden dat de termijn pas begon te lopen vanaf 1 januari van het jaar waarin de inkohiering werkelijk plaatsgreep. De meeste rechterlijke uitspraken bevestigden het standpunt van de administratie. Ook het Hof van Cassatie sloot zich recent bij de visie van de administratie aan, en oordeelde dat het jaar "waarvoor" de eerste inkohiering plaatsvindt, verwijst naar het jaar waarop de onroerende voorheffing betrekking heeft, en niet naar het jaar "waarin" die inkohiering effectief gebeurt.

4

Om verdere problemen te vermijden werd de wettekst inmiddels gewijzigd. Volgens de **nieuwe artikelen 8, paragraaf 1 en 44, paragraaf 3,1e, a) BTW-Wetboek** kan een gebouw voortaan met toepassing van de BTW worden overgedragen tot **uiterlijk 31 december** van het **jaar na** dat waarin het voor het **eerst is opgenomen** in het **kohier van de onroerende voorheffing**. In tegenstelling tot vroeger is nu dus het formele criterium van de inkohiering bepalend geworden.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Stel bijvoorbeeld dat een gebouw in 1994 wordt opgericht en in gebruik wordt genomen. De onroerende voorheffing wordt dan verschuldigd vanaf 1995 (belastbaar tijdperk én aanslagjaar 1995). Indien de voorheffing nog in 1995 wordt ingekohierd, verstrijkt de termijn om het gebouw met BTW te vervreemden op 31 december 1996. Gebeurt de eerste inkohiering pas in 1996, dan verstrijkt de BTW-termijn pas op 31 december 1997.

In de rechtsleer werd de vraag gesteld of het wel gerechtvaardigd is om de BTW-termijn afhankelijk te maken van deze puur administratieve verrichting. De inkohiering gebeurt immers niet altijd even snel.

De nieuwe definitie is in elk geval wel in het voordeel van de belastingplichtige, aangezien de BTW-termijn volgens de nieuwe regeling langer kan duren dan voorheen.

Niet alleen een volledig nieuw gebouw maar ook een vernieuwd gebouw kan met BTW worden overgedragen. Dit op voorwaarde dat de uitgevoerde werken van die aard en omvang zijn dat het gebouw een ingrijpende wijziging ondergaat in zijn structuur en zijn essentiële bestanddelen en eventueel in zijn bestemming. De kostprijs van de werken is daarbij van geen belang. Wel is vereist dat de uitgevoerde verbouwing de aanleiding is tot de wijziging van het kadastraal inkomen dat aan het gebouw was toegekend voor de aanvang van de werken. Werken die enkel dienen ter verbetering van het comfort (zoals de installatie van centrale verwarming) of ter herstelling of instandhouding van het gebouw (zoals de vernieuwing van een dak of van de leidingen) zijn dus onvoldoende om het als een nieuwbouw te beschouwen. Wanneer de uitgevoerde werken een belangrijke wijziging aan het gebouw meebrengen maar toch nog twijfel laten bestaan over de vraag of de essentiële bestanddelen wel echt ingrijpend gewijzigd zijn, aanvaardt de administratie dat het gebouw als nieuw mag worden beschouwd wanneer de kostprijs, exclusief BTW, van de uitgevoerde werken 60% of meer bedraagt van de verkoopwaarde van het vernieuwde gebouw, grond niet meegerekend, op het tijdstip van de voltooiing van de werken. Wanneer een gebouw voldoende ingrijpend vernieuwd is, dan loopt de termijn om het met BTW over te dragen tot 31 december van het jaar na dat waarin de onroerende voorheffing voor de eerste keer werd ingekohierd aan de hand van het nieuwe kadastraal inkomen. De BTW is in dat geval verschuldigd over de volledige prijs van het overgedragen gebouw, zonder dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het oude en het nieuwe gedeelte.

Wanneer een inkohiering niet rechtsgeldig is (bijvoorbeeld door een vergissing betreffende de datum van ingebruikneming), aanvaardt de administratie dat deze inkohiering geen uitgangspunt vormt voor het berekenen van de BTW-termijn.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



### Op welk bedrag is BTW van toepassing ?

De **belasting** wordt berekend over **alles wat de leverancier van het goed of de dienstverrichter als tegenprestatie** verkrijgt of moet verkrijgen van degene aan wie het goed wordt geleverd of de dienst wordt verstrekt, of van een derde, met inbegrip van de subsidies die rechtstreeks met de prijs van die handelingen verband houden (**artikel 26 BTW-Wetboek**).

Of eenvoudig gezegd: de **maatstaf van heffing** is vastgesteld op de **verkoopprijs**. Wel geldt een minimummaatstaf, namelijk de normale waarde van de vervreemde gebouwen. Deze normale waarde

5 is de prijs die, op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is, kan worden verkregen onder vrije mededinging tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen. De normale waarde stelt men vast op het ogenblik van betekening van het kadastraal inkomen. Binnen de drie maanden zullen de facturen dan moeten worden ingeleverd.

### Is het recht op aftrek absoluut ?

Het **recht van aftrek van de BTW** over de oprichting of de verwerving van het gebouw hangt dus samen met de **toepassing van de BTW**. Een correctie op deze regel geldt wanneer een belastingplichtige gedeeltelijk een activiteit uitoefent die vrijgesteld is van BTW. In dat geval kwalificeert hij als **gemengde belastingplichtige**. De mate van vrijstelling van BTW bepaalt dan de mate van niet-aftrekbaarheid.

Aan de **bestemming van het onroerend goed** voor de beroepswerkzaamheid is ook de **herziening** van het **recht op aftrek van de BTW** verbonden.

Een **herziening van de BTW-aftrek op de bedrijfsmiddelen** gebeurt wanneer binnen een termijn van vijftien jaar het gebouw een **andere bestemming krijgt** die niet voor BTW-aftrek in aanmerking komt.

De herziening zal dan plaatsvinden elk jaar tot beloop van een vijftiende van het bedrag van de belasting. Eén van de voornaamste oorzaken van herziening is het feit dat het bedrijfsmiddel gedurende de periode van vijftien jaar door de belastingplichtige geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor privé-doeleinden of ter verwezenlijking van handelingen die geen recht op aftrek verlenen. Ook de verkoop van het bedrijfsmiddel of de stopzetting van de bedrijfsactiviteit zijn veel voorkomende oorzaken van herziening.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

☒ 9000 – GENT  
VOSKENS LAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



6

### BTW op de grond toch mogelijk ?

Het **Hof van Justitie** in Luxemburg velde op 8 juni 2000 een opmerkelijk arrest (zaak C-400/98 inzake Breitsohl). Het besliste dat, waar een lidstaat in de **optie voorziet om een nieuw gebouw te leveren** met toepassing van de **BTW**, de optie betrekking dient te hebben op het gebouw of gedeelte van gebouw en, **onlosmakelijk** daarmee verbonden, **het erbij horende terrein**. Toegepast op de Belgische BTW-wetgeving zou dit betekenen dat bij **verhandeling van een gebouw met toepassing van de BTW** de uitsluiting van de grond uit de maatstaf van heffing strijdig is met voornoemd arrest en bijgevolg met de Europese regelgeving. Ingevolge dit arrest zal de **voorbelasting** die drukt op **terreinwerken**, gelet op de overdracht van het terrein met toepassing van de BTW, **voor aftrek in aanmerking** kunnen komen. Voorheen was dit niet het geval.

Dringend wetgevend initiatief dringt zich dus op. Zoniet zijn ingevolge dit arrest toch registratierechten én BTW samen van toepassing.

7

### Artikel 8 : toevallige BTW-plichtige

§ 1. **Eenieder** die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een gebouw heeft opgericht, heeft laten oprichten of heeft verkregen met voldoening van de BTW en het vóór, tijdens of na de oprichting, doch **uiterlijk** op 31 december van het jaar na dat waarin het voor het eerst is opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing, onder **bezwarende titel geheel of ten dele vervreemdt**, heeft ten aanzien van die vervreemding de **hoedanigheid van belastingplichtige**, wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de vervreemding te doen met betaling van de belasting.

§ 2. **Eenieder** die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een gebouw heeft opgericht, heeft laten oprichten of met voldoening van de BTW heeft verkregen en waarop hij, vóór het verstrijken van de in § 1 bepaalde termijn, onder bezwarende titel een **zakelijk recht vestigt** in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, heeft ten aanzien van deze vestiging de **hoedanigheid van BTWplichtige** wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de vestiging van het zakelijk recht op het gebouw te doen met betaling van de BTW.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT  
&  
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE  
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE  
TOMT 4

✉ 9000 – GENT  
VOSKENSLAAN 127

TEL.  
053/77 66 66

FAX  
053/77 66 60

E-MAIL  
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



§ 3. **Eenieder** die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een **zakelijk recht** op een gebouw in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, dat met voldoening van de BTW te zijnen bate werd gevestigd of aan hem werd overgedragen, binnen de in § 1 bepaalde termijn, onder bezwarende titel, **overdraagt of wederoverdraagt**, heeft ten aanzien van die overdracht of wederoverdracht de **hoedanigheid van BTWplichtige**, wanneer hij op de door de Koning te bepalen wijze kennis heeft gegeven van zijn bedoeling het zakelijk recht op het gebouw met voldoening van de BTW over te dragen of weder over te dragen.

-----  
Art. 8 : (gewijzigd bij art. 8 van de wet van 28.12.1992).  
8