VASTGOED 101 TIPS VOOR OPTIMALISATIE

"VASTGOED – 101 TIPS VOOR UW OPTIMALISATIE"

I. De Fiscus en jij **p. 2**

1) Wat krijgt de Fiscus van jou? p. 4
2) Fiscale voordelen p. 5
3) De intrestaftrek: een concreet voorbeeld p. 6
4) Gewone intrestaftrek p. 6
5) BTW-aangifte p. 7
6) Zwartwerk en doe-het-zelvers p. 7
7) De verlaagde BTW-tarieven p. 8
8) Verzekeringen p. 9
9) Steunmaatregelen p. 12
10) Enkele nuttige adressen p. 15

II. De fiscale optimalisatie voor uw vastgoed **p. 18**

Nieuwe BTW-regels aangaande gebouwen p. 20

Inleiding p. 22

Hoofdstuk I – Algemeenheden p. 24

- Afdeling 1 – Nieuwe bepalingen p. 24
- Afdeling 2 – Begrip gebouw p. 24
- Afdeling 3 – Nieuwe gebouwen – termijnen p. 27

Hoofdstuk II – Invloed van de nieuwe bepalingen op de herziening van de aftrek p. 35

Hoofdstuk III – Levering van een gebouw en van de grond waarop het gebouw is opgericht – maatstaf van heffing van de BTW en aftrek p. 37

Hoofdstuk IV – De onttrekking bedoeld in artikel 12, §2 van het BTW-Wetboek p. 38

Hoofdstuk V – Verbouwde oude gebouwen p. 39

Rechtspraak p. 42

III. Verhuur van bedrijfsruimte, opslagruimte en stalling voor rijtuigen p. 56

Rechtspraak p. 58

IV. Onroerende verhuur of recht tot uitoefening van een beroepswerkzaamheid p. 92

Rechtspraak p. 95

V. De gemene muur – juridisch en praktisch bekeken p. 172

1. De gemene muur - juridisch en praktisch bekeken p. 174

1) Inleidende beschouwingen p. 176
2) Ontstaan van mandeligheid p. 176
3) Ontstaan door verkrijgende verjaring p. 176
4) Ontstaan door gedwongen verkoop/afstand p. 177
5) Ontstaan door gedwongen aankoop/overname p. 179
6) Principes bij de bepaling van de overnameprijs p. 183
7) Gevolgen van mandeligheid p. 184
8) Verplichtingen van de mede-eigenaars p. 186
9) Bewijs van de mandeligheid p. 187

2. De gemene muur – zekere aspecten juridisch bekeken p. 190

1) De rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars op een mandelige muur p. 192
2) Betwistingen bij muurovernames – De procedure p. 193
3) De overname van spouwmuren p. 194
4) Procedeer niet te gauw over een muurovername p. 195
5) Het ogenblik en de prijs van de muurovername p. 196
6) Het voorbehoud van muurgemeenmaking p. 198
7) De dunne appartementsmuurtjes naast een ander appartement p. 201
8) Leienbedekkingen of bepleistering bij de overname van een muur p. 203
9) De overschrijving op het hypotheekkantoor p. 204
10) De registratierechten bij een muurovername p. 204
11) De BTW bij een muurovername p. 205
12) De afpaling en de afsluiting p. 206

3. Proces-verbaal van muurovername **p. 210**

1) Voorbereidende werkzaamheden p. 212
2) Problematiek p. 212
3) Principe van overname p. 213
4) Praktische schikkingen p. 214
5) Proces-verbaal p. 214
6) Documenten p. 215

4. Praktijkvoorbeelden vanuit juridisch oogpunt **p. 218**

1) Praktijkstudie 1 p. 220
2) Praktijkstudie 2 p. 222

5. Technische aspecten van de gemene muur **p. 226**

1) Technische definitie, gezamenlijke eigendom, rechten en plichten, perceelsgrens p. 228
2) Dikte, vol of ontdubbeld, materialen, functie (fysische scheiding, Akoestiek, brandveiligheid) p. 230
3) Voorrang (bouwvergunning? Eerste uitvoerder? Fundering sterkte?), afspraken (wie doet wat? Bv. inwerken waterkerende slabben), tijdelijke bekleding of semi-tijdelijk of definitief (afspreken welke materialen) p. 231
4) Bestaand gabariet: juiste opmeting, onderzoek van de bestaande fundering, stabiliteit van de gemene muur tijdens de uivoeringswerken p. 236

6. Praktijkvoorbeelden vanuit bouwkundig oogpunt **p. 242**

1) Praktijkvoorbeeld p. 244

VI. De veiligheidscoördinator **p. 262**

1) Kader en regelgeving p. 264
2) Ontwerp – Aanpak en praktische invulling p. 268
3) Ontwerp, verwezenlijking en PID – Verantwoordelijkheden en jurisprudentie p. 268
4) Evaluatie en meerwaarde van de coördinator veiligheid en gezondheid i.h.k.v. KB TMB d.d.v 25.01.2001 p. 269
5) PID – Implicaties met betrekking tot het PID p. 272

VII. Veiligheidscoördinatie op Tijdelijke en Mobiele Bouwplaatsen – Stand van zaken **p. 274**

1) De Wet p. 276
2) Inleiding p. 281
3) De aanstelling van de veiligheidscoördinator p. 284
4) Bijzondere bepalingen betreffende tijdelijke en mobiele bouwplaatsen p. 285
5) Het tijdstip van de aanstelling coördinator-ontwerp p. 287
6) Tijdsduur van de taak coördinator-ontwerp p. 287
7) Het postinterventiedossier p. 288
8) Besluit p. 288

VIII. De verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator **p. 290**

I. Inleiding p. 292
1. Wettelijk kader: de Welzijnswet p. 292
2. Toepassing op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen p. 292
3. Verantwoordelijkheden der bouwpartners p. 293
4. Rechtspraak p. 294

II. Verantwoordelijkheid van de coördinator: samenvatting van de algemene beginselen p. 295
A. Strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de veiligheids-coördinator p. 295
B. Burgerlijke verantwoordelijkheid p. 296

III. Verantwoordelijkheid van de veiligheidscoördinator: ontwerp p. 300
1) Taken en verantwoordelijkheden tijdens de uitvoering van de opdracht p. 300
2) Verantwoordelijkheden na beëindiging van de opdracht p. 301

IV. Verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator: verwezenlijking tijdens de uitvoering van de opdracht p. 302

V. Verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator na Beëindiging van zijn opdracht – het Postinterventiedossier p. 305
1) Het Postinterventiedossier p. 305
2) Verbreking oorzakelijk verband p. 305
3) Verjaring p. 305

VI. Besluit p. 306

IX. De evaluatie en meerwaarde van de coördinator veiligheid en gezondheid p. 308

1. Voorbeeld van aanpak p. 310
   1.1. De coördinator-ontwerp p. 310
   1.2. De coördinator-verwezenlijking p. 311

2. Pijnpunten algemeen p. 314
   2.1. Kwaliteit van de diensten veiligheidscoördinatie p. 314
   2.2. Prijszetting p. 316

* * * *

* * *

* *

*