

taken van openbaar belang. Zo hoort bijvoorbeeld tot het privaat domein, een gedesaffecteerd gerechtsgebouw dat aan een particulier wordt verhuurd om er een restaurant uit te baten. Of een huis dat toebehoorde aan een overleden persoon, van wie niemand de nalatenschap heeft opgeëist en daarom door de overheid is verkregen.

- 208.** In deze cursus hebben we het in principe enkel over **goederen**, d.w.z. over zaken die vatbaar zijn voor toe-eigening en die ofwel aan particulieren toebehoren ofwel deel uitmaken van het privaat domein van de overheid.

Fiscale regels inzake dieren of goederen van het openbaar domein komen hier niet ter sprake.

We moeten daarbij ook aandacht besteden aan het onderscheid tussen **roerende** en **onroerende** goederen.

### (1) Onroerende goederen

- 209. Alle goederen zijn roerend of onroerend** (art. 3.46 BW): een goed kan juridisch niet tegelijk roerend en onroerend zijn. Evenmin bestaan er goederen die noch roerend noch onroerend zijn.
- 210.** Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen is voor de toepassing van heel wat wettelijke regels relevant. **Bijvoorbeeld** de regels inzake verkoop: men koopt niet volgens dezelfde regels een koffietoestel of een stuk grond. De garantieverplichting van de verkoper is bij verkoop van een roerend goed (koffietoestel) aan een consument, niet dezelfde als bij de verkoop van een onroerend goed (stuk grond).
- 211.** Ook fiscaal bestaan er regels die verschillend zijn al naargelang het om een roerend dan wel om een onroerend goed gaat. Op de verkoop van een roerend goed aan een particulier, is in principe BTW door die particulier verschuldigd. Op de verkoop van een stuk grond, is in principe geen BTW maar wel registratierecht verschuldigd. De tarieven voor registratierechten op een schenking zijn verschillend al naargelang een roerend goed (bijv. geld) dan wel een onroerend goed (bijv. een huis) wordt geschonken.
- 212.** Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen wordt door civiele regels vastgelegd. In principe volgen de fiscale regels het civiele onderscheid. Dat is het gevolg van een ongeschreven maar ruim toegepaste regel: de fiscale regels, en zeker de regels inzake registratie- en successierechten, worden in principe geënt op de civiele regels.

Als een fiscale regel bijvoorbeeld enkel toepasselijk is op de verkoop van een onroerend goed, dan moet men naar de civiele regel grijpen om te weten of hetgeen verkocht wordt een onroerend goed is of niet.

- 213.** Dit principe is evenwel niet absoluut. De fiscale regels wijken wel eens af van de civiele regels. Maar dan moet dat ook heel duidelijk in de fiscale regels terug te vinden zijn. Bij twijfel zal men toch blijven grijpen naar de civiele regel.

Zo zullen we zien dat er in principe een registratierecht (verhuurrecht) wordt geheven bij verhuring van onroerende goederen, niet bij verhuring van roerende goederen. Dus op de verhuring van een huis, een appartement, een winkel, een garage, wordt in principe registratierecht geheven, want al deze goederen zijn volgens de civiele wet onroerend.

Hierop bestaat evenwel een uitzondering. De verhuring van een garage valt onder de regels inzake BTW, bijvoorbeeld indien het gaat om een parkeerplaats in een parking (zie verder in deze cursus). Men stapt dan dus af van de regel die wil dat die parkeerplaats onroerend is, omdat men het accent legt op het feit dat het voor de exploitant van de parking eigenlijk om dienstverlening gaat.

- 214.** Omdat de fiscale wet, ook inzake registratie- en successierechten, dus in principe het onderscheid tussen onroerend en roerend volgt zoals het in de civiele wet is omschreven, ga ik hierna nader op dat onderscheid in.

## (2) Onroerend

- 215.** De civiele wet bepaalt dat **alles wat niet onroerend is, roerend is** (art. 3.46 BW). Dat betekent dat de categorie van onroerende goederen gedefinieerd is, en dus *limitatief* door de wet zijn omschreven. Alle overige goederen komen dan in de categorie van de roerende goederen terecht. Dat noemt men de *residuaire* aard van roerende goederen.

De termen ‘roerend’ en ‘onroerend’ verwijzen naar de oorsprong van het onderscheid. Een roerend goed kan ‘verroerd’ of verplaatst worden (denk aan een kast, stoel, gsm, laptop, auto, polshorloge, boek, enz.). Een onroerend goed daarentegen is doorgaans in de grond verankerd is en dus onverplaatsbaar (denk aan een gebouw of een boom).

Men spreekt ook van ‘vastgoed’ om een onroerend goed aan te duiden (bijv. een vastgoedmakelaar) – die term mag echter niet worden verward met de uitdrukking ‘materiële vaste activa’ in boekhoudkundige termen.

- 216.** Het criterium van de verplaatsbaarheid laat echter niet altijd niet toe het onderscheid tussen roerend en onroerend scherp met precisie af te bakenen.

Denk aan een stacaravan of een houten weekendhuisje dat in een betonnen sokkel is vastgeschroefd: is dit nog verplaatsbaar? Denk aan verrijdbare machines in een industrieel complex, die verplaatsbaar zijn maar een essentieel onderdeel van de onverplaatsbare fabriek vormen. En denk aan de inrichting van een restaurant (het meubilair in de eetzaal, het keukengerief in de keuken): dat is nog verplaatsbaar, maar stel dat het restaurant wordt verkocht, wordt dat meubilair en dat keukengerief dan mee verkocht? Is daar registratierecht of BTW op verschuldigd? En wat met de verlichting, de kranen, de deurkrukken bij verkoop van een huis: is dat in de verkoop en dus in de prijs inbegrepen, en wordt daar dan ook het verkooprecht op betaald?

- 217.** De civiele wet houdt rekening met verschillende criteria om op deze vragen te antwoorden. Zo komt men tot verschillende soorten onroerende goederen: een goed kan onroerend zijn (a) uit *zijn aard* zelf, (b) omdat het een *inherent bestanddeel* is van een onroerend goed uit de aard en (c) omdat het een nuttig *accessorium* is van een onroerend goed uit de aard. Een onroerend goed kan ook *vervroegd als roerend goed* worden verhandeld (d).

(a) Onroerend uit de aard

- 218. Onroerend uit de aard** zijn de *grond* en de ‘samenstellende volumes’ van de grond.

De grond wordt ook aangeduid als ‘bodem’, in de betekenis van de ‘bovenste laag van de aardkorst’. Dat is uiteraard onverplaatsbaar, ook al kunnen elementen van de grond wel van een bepaalde plek weggehaald worden. Men spreekt dan van ‘grondverzet’, wanneer de grond wordt ‘verzet’ voor het graven van funderingen of van een vijver bijvoorbeeld. Maar zelfs dan graaft men niet zo diep dat er op die plaats een absolute en onbepaalde leemte ontstaat. Hooguit zal er in dat geval een verdieping (in de zin van ‘dieper maken’) van de bodem zijn.

In de civiele wet is ook expliciet vermeld, dat grond drie dimensies vertoont. Als een perceel grond op een plan wordt weergegeven, ziet men daarop in de regel slechts twee dimensies van: lengte en breedte, in heel diverse geometrische of niet geometrische vormen. Maar grond heeft een derde dimensie: de ruimte boven en onder de grond behoort ook bij de grond. Wie eigenaar is van een perceel grond, is ook eigenaar van de ruimte daaronder en van de ruimte daarboven. Dit noemt men de ‘samenstellende volumes’ van de grond. De civiele wet bepaalt niet hoe diep noch hoe hoog het eigendomsrecht van de eigenaar reikt. Om redenen van veiligheid kunnen daar inderdaad beperkingen op worden gesteld. Denk aan de

regels over het graven van de ondergrond voor het delven van grondstoffen, en aan de regels over het overvliegen van de grond met bijvoorbeeld een drone.

(b) Inherente bestanddelen

- 219. Op, in en boven de grond** kunnen constructies worden opgericht en kunnen beplantingen worden aangebracht. Die constructies (of bouwwerken) en die beplantingen zijn dan ook onroerend.

Vroeger sprak men van goederen die in de grond zijn **geïncorporeerd** en daarom ook tot één corpus of geheel werden verwerkt, waardoor al die geïncorporeerde elementen ook onroerend werden.

Nu spreekt men eerder van goederen die een **inherent bestanddeel** van een onroerend goed vormen en daarom ook onroerend zijn, ongeacht of ze geïncorporeerd zijn of niet (art. 3.47 derde lid BW).

De wettelijke definitie luidt: een inherent bestanddeel van een goed is een *noodzakelijk element* van dit goed dat er niet kan worden van afgescheiden zonder afbreuk te doen aan de fysieke of functionele substantie van dit goed (art. 3.8 § 2, eerste lid BW).

- 220. Bijvoorbeeld.** Er is een gebouw opgericht die in de grond verankerd is, door funderingen of op palen. Het gebouw is onroerend. Het kan in principe<sup>29</sup> niet van de grond worden afgescheiden of het moet afgebroken worden, of instorten. Zijn echter ook inherente bestanddelen van dat gebouw, en dus ook onroerend: de trappen, de ramen, het dak, de waterleiding, het ingebouwde airco-systeem, enz. Die bestanddelen of elementen vormen één *fysiek* geheel met het gebouw: om ze van het gebouw los te maken, moet men iets breken of beschadigen. Daarom zijn ze ook onroerend.
- 221.** Er kan zelfs sprake van een inherent bestanddeel, dat nochtans niet fysiek in het gebouw is geïncorporeerd, en dat dus zou kunnen worden weggehaald zonder te breken of te beschadigen. Toch worden ze ook als onroerend beschouwd, omdat ze *functioneel* een essentieel bestanddeel van het gebouw vormen.
- 222. Bijvoorbeeld:** zonnepanelen die gemakkelijk van het dak te verwijderen zijn, maar wel een noodzakelijk onderdeel vormen van het elektriciteitssysteem van het gebouw. Of een verwarmingsketel als onderdeel van het verwarmingssysteem, al kan dit gemakkelijk van het systeem worden losgemaakt. Of een douchekop die losgeschroefd kan worden maar essentieel is om de douche te gebruiken.

<sup>29</sup> Uitzonderlijk is het mogelijk om een constructie te verplaatsen door ze op te krikken of met een kraan op te heffen en naar een andere locatie te brengen. Dit zal in principe niet beletten dat het om een onroerend goed gaat, om het *niet bestemd* is om te worden verplaatst.