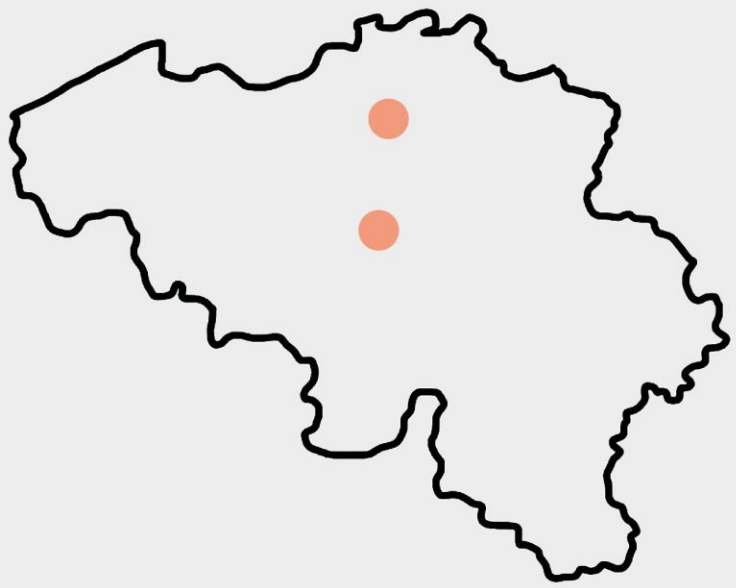
SCHOUPS

Zin en onzin van wederzijdse aankoop- / verkoopbelofte

24 mei 2022





82 advocaten

27 staff

+30 seminaries / webinars

TOP RANKED Chambers EUROPE 2021

The LEGAL 500

Trends LEGAL AWARDS

Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law

Zin en onzin van wederzijdse aankoop- / verkoopbelofte



Nel Van Daele
+32 498 077 498
nel.van.daele@schoups.be



Laurence D'huyvetter
+32 494 843 533
laurence.dhuyvetter@schoups.be

SCHOUPS

DEEL 1

Civielrechtelijke aspecten





Inhoudstafel

I. Wat is een wederzijdse optieovereenkomst?
II. Wat is er bijzonder aan een wederzijdse optieovereenkomst?
III. Waarom een wederzijdse optieovereenkomst?
IV. Oppassen: enkele aandachtspunten uit de praktijk





Inhoudstafel

I. **Wat is een wederzijdse optieovereenkomst?**

II. Wat is er bijzonder aan een wederzijdse optieovereenkomst?

III. Waarom een wederzijdse optieovereenkomst?

IV. Oppassen: enkele aandachtspunten uit de praktijk





Termijn



call-optie/aankoopoptie

kandidaat-verkoper
put-optie/verkoopoptie

verkoopbelofte

kandidaat-koper

aankoopbelofte



- **Wederzijds** tegenover elkaar verbonden (wederzijdse optie ≠ eenzijdige optie)
- De ene partij om de **eigendom** te **verkopen** (kandidaat-verkoper)
- De andere partij om de eigendom tegen die **prijs aan te kopen** (kandidaat-koper)
- Maar slechts in de **toekomst** (termijn) en **eventueel**, want slechts op verzoek van de ene of de andere

- **Wederkerig/wederzijds**
  - Geen koop, maar ook geen keuze indien optie wordt gelicht
  - Gekruiste optie



Voorbeelclausule



INHOUD AANKOOP- OF CALL-OPTIE

Door de ondertekening van deze Overeenkomst verbindt de Kandidaat-Verkoper zich ertoe om het Goed enkel aan de Kandidaat-Koper **te verkopen** onder de voorwaarden en modaliteiten zoals hierna bepaald. De Kandidaat-Verkoper verleent derhalve aan de Kandidaat-Koper een aankoopoptie (de "**Aankoopoptie**").

INHOUD VERKOOP-OPTIE OF PUT-OPTIE

Voor het geval Kandidaat-Koper niet (tijdig) zou ingaan op die Aankoopoptie en Kandidaat-Koper de hem verleende Aankoopoptie dus niet licht, verbindt de Kandidaat-Koper er zich jegens de Kandidaat-Verkoper toe om het Goed **aan te kopen** tegen dezelfde voorwaarden, indien de Kandidaat-Verkoper aangeeft op deze Verkoopoptie te willen ingaan. De Kandidaat-Koper verleent derhalve aan de Kandidaat-Verkoper een verkoopoptie (de "**Verkoopoptie**").



- **Eigendomsrecht** blijft bij potentiële verkoper
  - Tijdens optietermijn => persoonlijke (vb. huur) en zakelijke rechten (vb. hypotheek) toestaan
  - Tip: bepalen dat er geen rechten op het goed kunnen worden gelegd
  - De kandidaat-verkoper dient pas eigenaar te zijn waarop het eigendomsrecht wordt overgedragen (lichten optie vs. verlijden akte)

- Essentiële én substantiële **voorwaarden liggen vast**
  - Principe: volledige wilsovereenstemming over zaak en prijs
  - Akkoord over essentiële en substantiële voorwaarden
  - Noch kandidaat-koper noch kandidaat-verkoper willen zich echter al definitief verbinden

- Model De Decker



Inhoudstafel

I. Wat is een wederzijdse optieovereenkomst?
II. Wat is er bijzonder aan een wederzijdse optieovereenkomst?
III. Waarom een wederzijdse optieovereenkomst?
IV. Oppassen: enkele aandachtspunten uit de praktijk

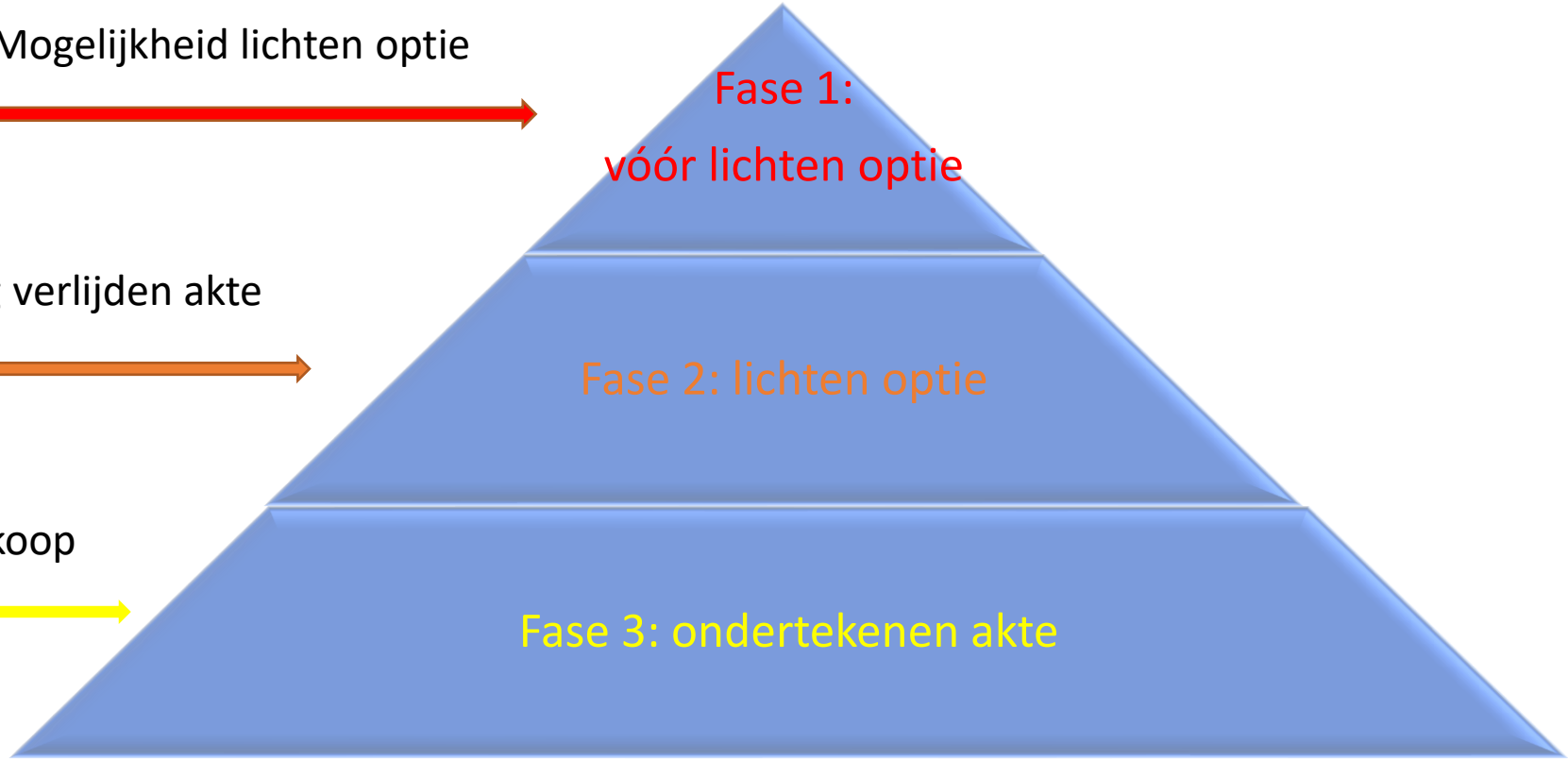




Mogelijkheid lichten optie

Verplichting verlijden akte

Totstandkoming koop





Drietrapsraket

- **FASE 1**: **vóór lichting** opties

  = overeenkomst, verbindt tot het áángaan van een koopovereenkomst

  ≠ koop

- **FASE 2**: door **optielichting**

  = koop (van rechtswege, zonder terugwerkende kracht)

  TENZIJ subjectief plechtig contract (model de decker)

- **FASE 3**: de **koop** ontstaat maar bij de **notariële akte**

  = notariële akte wordt vereiste voor totstandkoming (‘plechtige’ vereiste)

  = door techniek **subjectief plechtig contract**



Subjectief plechtig contract

- Koop komt maar tot stand bij de notariële akte (fase 3)
  - Notariële akte wordt verheven tot **vormvereiste** voor de **totstandkoming** van de koop-verkoop

- Doel =
  - Rechtszekerheid (controle notaris)
  - Overeenkomst bestaat pas bij akte (fiscaal, vastgoedinformatie e.d.)

- Kritiek (zie later)

notaris.be



Voorbeeldclausule:

3. De VERKOOP zelf komt pas tot stand door het verlijden van de NOTARIELE AKTE

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een **PLECHTIG CONTRACT** hebben gemaakt. **Zolang de notariële akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.**

4. TOTSTANDKOMING VERKOOP

4.1. De verkoop zelf komt pas tot stand door het verlijden van de authentieke akte, vaststellende de verkoop (de "**Notariële Akte**").

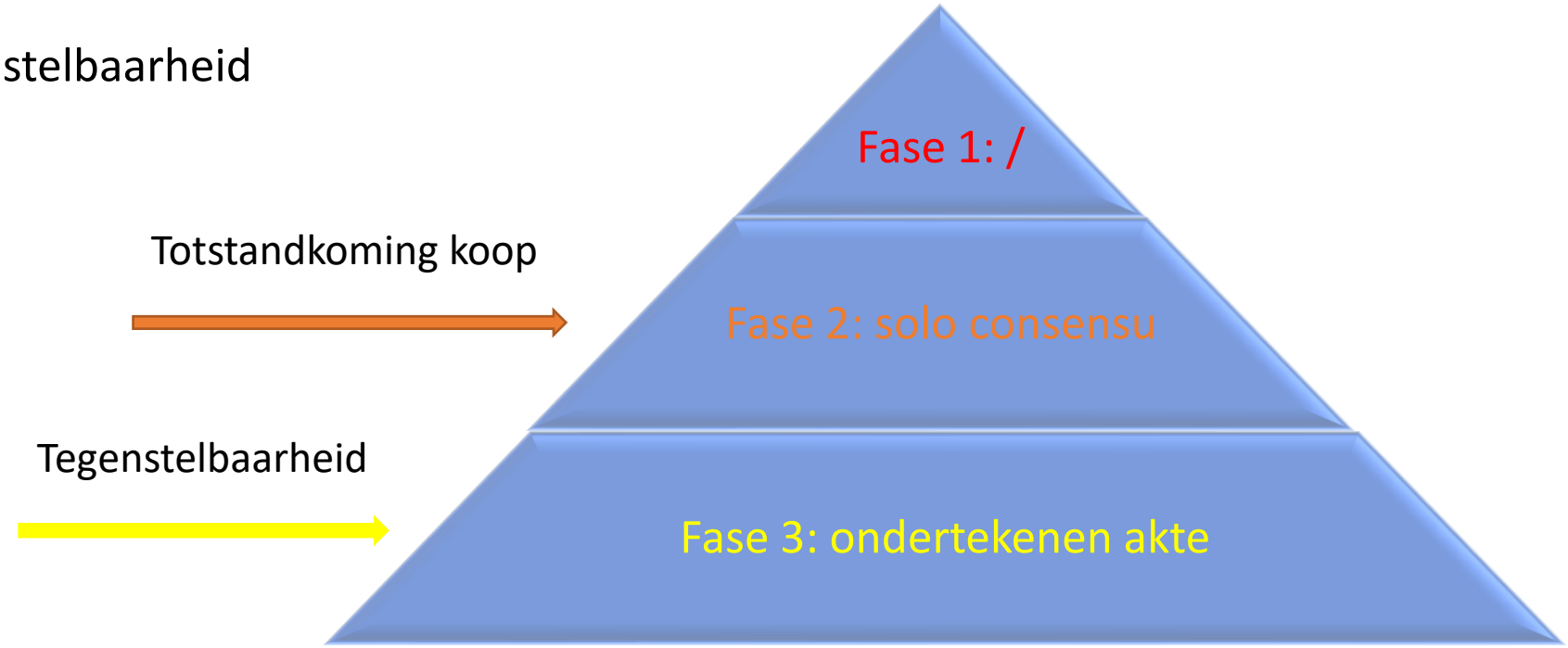
4.2. Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de Notariële Akte, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de Notariële Akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.



Vergelijking compromis

- Verkoopovereenkomst komt tot stand solo consensu (loutere wilsovereenstemming telt)

- Notariële akte voor tegenstelbaarheid





Inhoudstafel

I. Wat is een wederzijdse optieovereenkomst?

II. Wat is er bijzonder aan een wederzijdse optieovereenkomst?

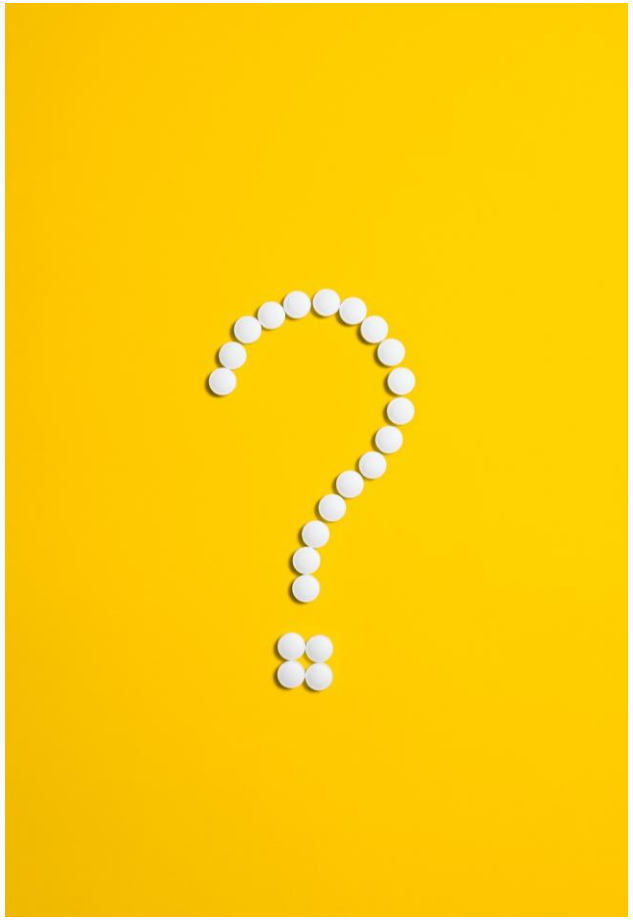
III. Waarom een wederzijdse optieovereenkomst?

IV. Oppassen: enkele aandachtspunten uit de praktijk



Nel Van Daele







Eerste voordeel: identiteit koper

- Nog niet zeker welke (rechts)persoon koopt?
- Principe: optie is vrij overdraagbaar tenzij intuitu personae
- Tip: contractueel te moduleren
- Voorbeeldclausule:

De Kandidaat-koper heeft het recht een ander persoon in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op het geheel van het voorschreven Goed, en dat de Kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspruiten.

Indien het Goed zou worden aangekocht door andere personen en/of rechtspersonen dan de Kandidaat-koper, dan moet de volledige identiteit van die personen en/of rechtspersonen uiterlijk 30 dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris meegedeeld worden.

OVERDRACHT

De Kandidaat-Verkoper mag zijn rechten en/of verplichtingen vervat in de Overeenkomst noch geheel noch gedeeltelijk overdragen aan een derde (bij wijze van verkoop, inbreng of enige andere verrichting) zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Kandidaat-Koper.

De Kandidaat-Koper mag zijn rechten en/of verplichtingen vervat in de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde, mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Kandidaat-Verkoper, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. De Kandidaat-Koper zal de Kandidaat-Verkoper inlichten omtrent een mogelijke overdracht per aangetekend schrijven. De overnemende derde zal er in ieder geval toe gehouden zijn de hem aldus overgedragen Overeenkomst in al haar bepalingen te eerbiedigen jegens de Kandidaat-Verkoper. Voormelde voorafgaande schriftelijke toestemming van de Kandidaat-Verkoper is niet vereist indien de Kandidaat-Koper zijn rechten en/of verplichtingen vervat in de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een vennootschap waarmee de Kandidaat-Koper verbonden is in de zin verbonden van Art. 1:20 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (artikel 11 "oud" Wetboek van Vennootschappen) of aan een Special Purpose Vehicle (SPV), waarin de Kandidaat-Koper deelgerechtigd is.



Eerste voordeel: identiteit koper

Compromis

Vergelijking compromis

- Overdraagbaarheid kan worden <u>bedongen</u>
  - niet vrij overdraagbaar tenzij bedongen
  - verklaren te kopen "*voor zichzelf of voor een nog aan te duiden derde*"
  - steeds gevaar wederverkoop en dubbele registratiebelasting



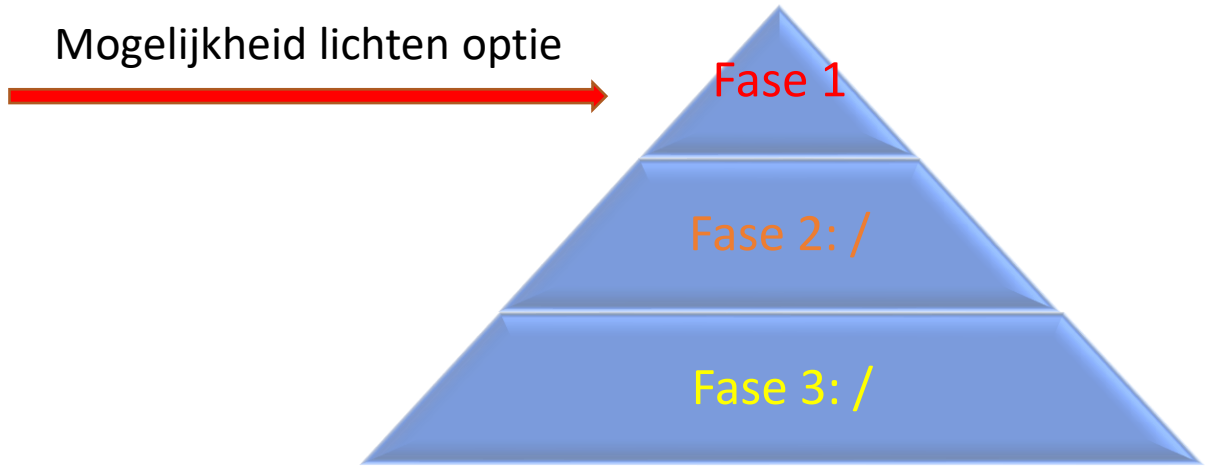
- Oplossing: <u>commandverklaring</u> overeenkomstig voorwaarden art. 2.9.6.0.1. VCF ?

- Wederzijdse optieovereenkomst = <u>voordeel</u> (fiscaal vlak)



Tweede voordeel: flexibiliteit

- Soepel afwikkelingsregime
- Beide partijen lichten opties niet
  - Er is geen koop -> er dient niets ontbonden te worden
  - VK kan opnieuw zonder problemen beschikken over OG
  - Eventuele conventionele sancties (vb. optieprijs) -> tip: contractueel bepalen

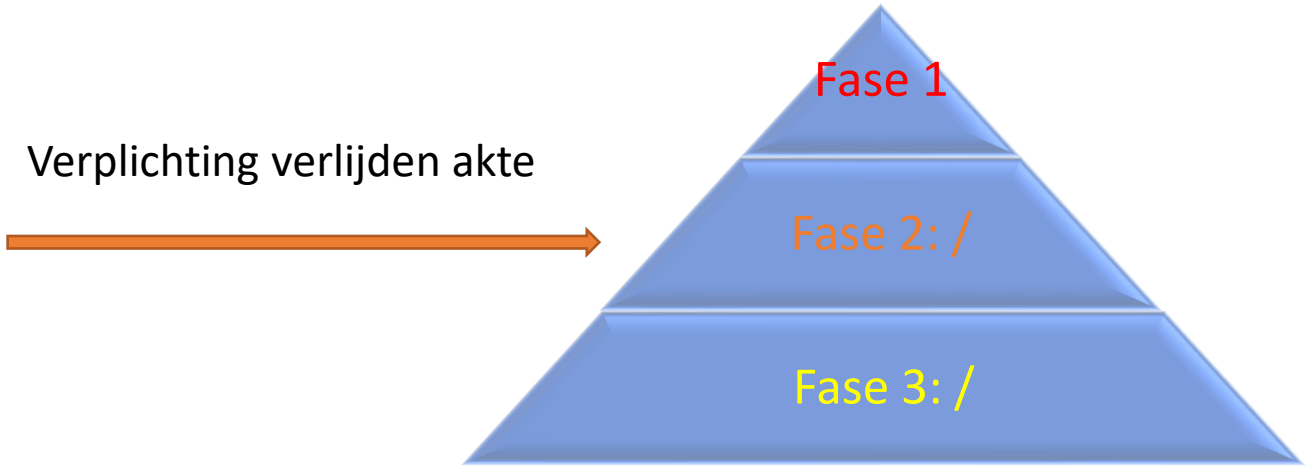




Tweede voordeel: flexibiliteit

- Eén van beide partijen licht optie
  - Subjectief plechtig contract -> gemeen contractenrecht
  - Uitvoering in natura of ontbinding (met schadevergoeding)
    - Verbeurte van een dwangsom (voldoende hoog)
    - Vonnis = toestemming = authentiek?
    - Verkoper failliet?
  - Soepelheid kan nadelig zijn

Verplichting verlijden akte





Tweede voordeel: flexibiliteit

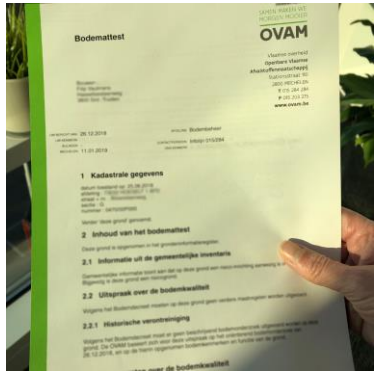
Compromis

Vergelijking compromis

- Afwikkelingsregime
  - Minder soepel: minnelijk maar ontbinding
  - Soepel: uitvoering in natura



Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen

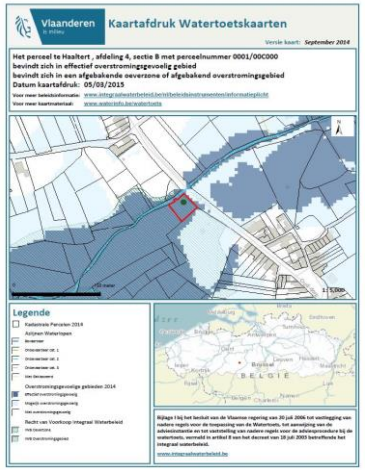


Bodemattest



(toekomstig) asbestattest

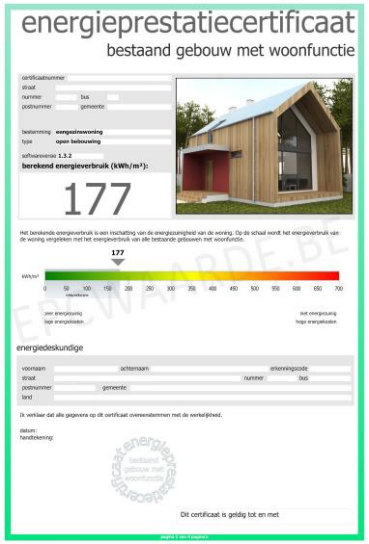
Erfgoed



Watertoets



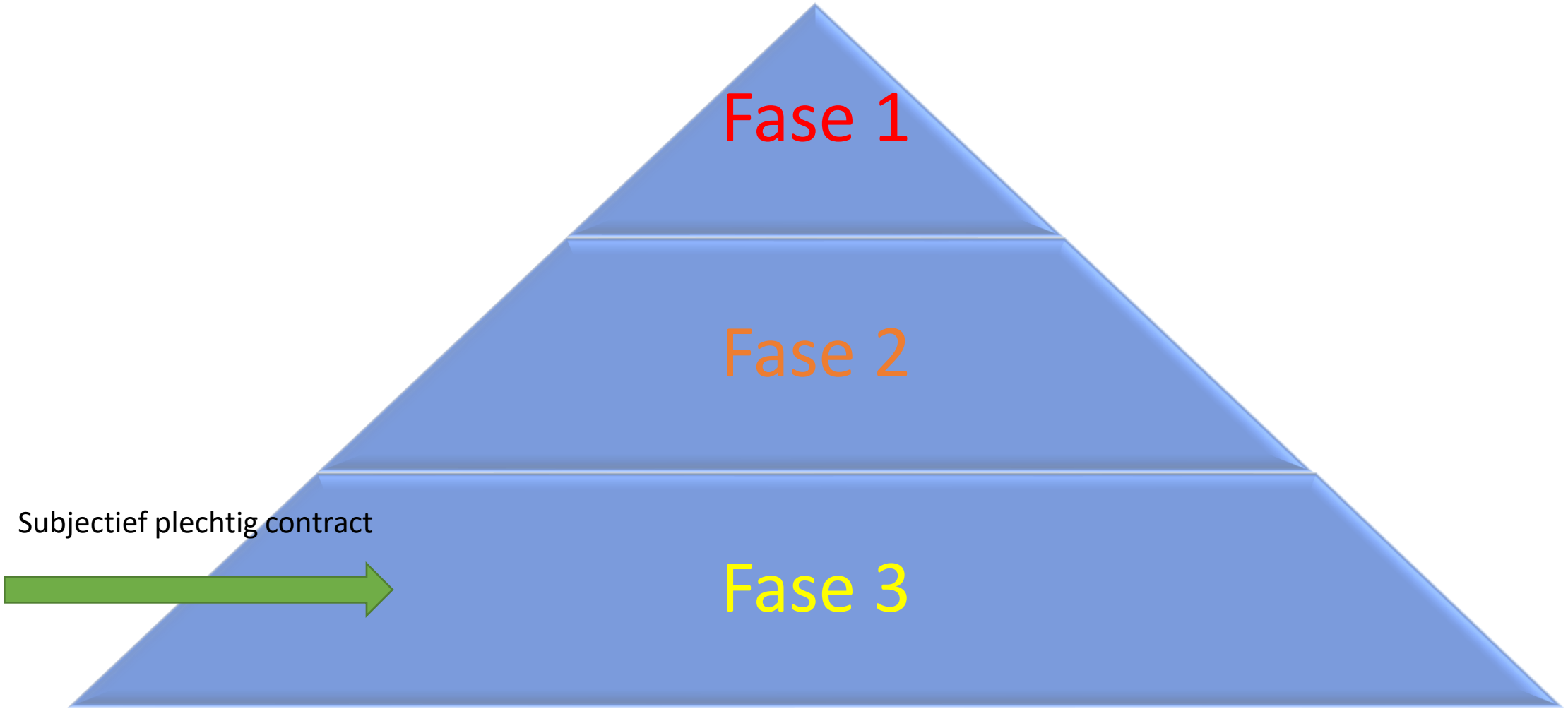
Stedenbouwkundig uittreksel



EPC



Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen





Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen

Discussie **ogenblik** van vervulling informatieplicht:

1. Eerste strekking: slechts van toepassing op koopovereenkomst zelf
   - Zonder lichting, geen koop en dus geen informatieplicht
   - HvB Gent 25 februari 2009 (stedenbouwkundige gegevens)

2. Tweede strekking: reeds van toepassing bij het aangaan optieovereenkomst
   - HvB Antwerpen 14 oktober 2013 (ontbreken vermeldingen stedenbouw)
   - Cass. 22 maart 2018 (bodem): optieovereenkomst = reeds verbindt tot kopen (doelstelling beschermen koper)

⇒ **Onzekerheid (kritiek)**

⇒ **Belang?**



Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen

- Oplossing? Opschortende voorwaarde (rb. Antwerpen 6 januari 2017)
- Voorbeelclausule:

C. Opschortende voorwaarden:

De bij onderhavige overeenkomst - enerzijds door de kandidaat-koper en anderzijds door de kandidaat-verkoper - aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichting van (één van) de opties, worden, wat elk van beide partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

De optie kan bijkomend niet worden gelicht zolang er nog bevestiging is van de bodemtoestand via een bodemattest van OVAM en zolang er geen uittreksel is vanwege de gemeentelijke vergunningen- en plannenregisters.

1. Opschortende voorwaarden in voordeel van de kandidaat-koper:

a) Bodemsaneringdecreet:

Zorgvuldige redactie



Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen

- Voorbeelclausule:

a) Vlaams Bodemdecreet:
*(**ofwel**: GEEN RISICOGROND en GEEN SANERINGSVERPLICHTING)*: Als opschortende voorwaarde geldt: het verkrijgen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de vereiste bodemattesten betreffende bovengenoemde eigendom waaruit blijkt dat voor dit eigendom geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM, of waaruit geen bodemverontreiniging blijkt die aanleiding geeft tot een saneringsverplichting ten laste van de eigenaar van deze grond, evenals het verkrijgen, via navraag bij OVAM en de bevoegde stedelijke of gemeentelijke instanties of op eender welke andere wijze, van de (redelijke) zekerheid dat bovengenoemde eigendom geen risicogrond is als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.



Derde voordeel: precontractuele informatieverplichtingen

C o m p r o m i s

Vergelijking compromis

- Verplichte vastgoedinformatie
- Opschortende voorwaarde
  - <-> Gekoppeld aan de uitvoering
- Aankoop-verkoopbelofte heeft weinig voordeel
  - Rechtszekerheid
  - Opschortende voorwaarde
- Afweging: belang?



Inhoudstafel

I. Wat is een wederzijdse optieovereenkomst?
II. Wat is er bijzonder aan een wederzijdse optieovereenkomst?
III. Waarom een wederzijdse optieovereenkomst?
IV. Oppassen: enkele aandachtspunten uit de praktijk





Eerste aandachtspunt: bepaal duurtijd

Bepaalde of onbepaalde duur

Bepaalde duur

- In dit geval is de belover van rechtswege bevrijd wanneer de optie niet binnen die termijn is gelicht

Onbepaalde duur

- Beperking - artikel 3.53 BW **:** beperkt in de tijd
- Redelijke termijn
- Optieovereenkomst kan op elk moment worden opgezegd

=> TIP: duurtijd duidelijk bepalen



Eerste aandachtspunt: bepaal duurtijd

Eindmoment duurtijd

- In de praktijk: eindmoment = uiterlijke datum van het verlijden van de notariële akte

A. Hoofdinhoud van de OVEREENKOMST:

1. VERKOOPBELOFTE van de kandidaat-verkoper (aankoop- of '*call-optie*')
De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe, gedurende een termijn, ingaand op heden en eindigend op … … …/ … … … …/ … … … … **te 19.00 uur** (*dit is dus de UITERLIJKE DATUM waarop de notariële akte, ten verzoeke van de kandidaat-koper moet worden verleden*), het hierboven beschreven onroerend goed enkel aan de kandidaat-koper **TE VERKOPEN**, tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.
Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord verlengd werd, kan, indien hierover betwisting zou rijzen, enkel geleverd worden door een geschrift, ondertekend door beide partijen.

- Praktisch? Gevolgen?

- TIP: contractueel moduleren



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

Wijze optielichting

- Optie lichten = eenzijdig, duidelijk en eenduidig

- In de praktijk: optie lichten door uitnodiging tot ondertekening notariële akte

> **1.** De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, **nodigt deze schriftelijk uit,** in voorkomend geval via de optredende notaris(sen) of via één van de medewerkers van deze notarissen, tot **het ondertekenen van de notariële akte** vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).
> Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan **ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.**

- Belang?



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

Voorbeeld 1

- Clausule: "*de wederpartij uit te nodigen bij aangetekende brief tot het ondertekenen van de notariële akte voor het verstrijken van de haar toegekende termijn*"

- Uitspraak van de ondernemingsrechtbank Antwerpen van 22 juni 2021:

Het is inderdaad zeer gebruikelijk inzake vastgoedtransacties dat partijen zich laten bijstaan en vertegenwoordigen door een notaris bij de besprekingen, voorbereidingen en de formaliteiten die gepaard gaan met een aankoop/verkoopbelofte en bij de uiteindelijke authentieke verkoopakte.

In dit geval heeft verweerster in deze aankoop/verkoopbbelofte of wederzijdse optieovereenkomst overigens [redacted] aangeduid als haar notaris 'optredende voor de kopers' (art. 16 van deze overeenkomst). Zij heeft hierdoor alvast de schijn gewekt dat zij[redacted]aanduidde om haar belangen waar te nemen en dat hij haar ook kon vertegenwoordigen bij de gehele afwikkeling van het dossier. Gelet op de gebruiken in de sector is die rol van de notaris in principe niet beperkt tot het louter mee verlijden van de akte. Op geen enkel ogenblik is dergelijke beperking trouwens meegedeeld aan eiseres.

Gelet op het geheel van deze omstandigheden mocht eiseres er te goeder trouw van uitgaan dat zij het lichten van de aankoopbelofte aan de notaris die optrad voor de kopers ter kennis kon brengen.



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

Voorbeeld 2

- Clausule:

De overeenkomst bedingt onder punt B.1 het volgende:

"De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de ander partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notarissen, tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen). Door die uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden voor het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt. (...)'

- Notaris vraagt om datumbepaling



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

- Uitspraak van de rechtbank eerste aanleg Antwerpen van 30 juni 2020:

Verweerster tracht dit te ondervangen door de stelling dat eisers nalieten de aankoopoptie te lichten en er dus geen verbintenis tot het verlijden van de akte bestond.

De rechtbank volgt dit standpunt niet.

Er werden door de notaris [redacted] die door eisers gelast werd, niet minder dan 4 vragen tot datumbepaling gericht aan de notaris van verweerste [redacted] tussen 23 april en 20 mei 2019, zijnde binnen de optietermijn van de aankoopoptie.

Deze voldoen aan de voorwaarden van artikel B.1 zijnde schriftelijke uitnodigingen tot het verlijden van de akte, in samenspraak met de notarissen.

Dat geen concrete datum vooropgesteld werd, doet niets af aan het feit dat dit een duidelijke kennisgeving was, gedaan namens eisers, dat zij de notariële akte wensten te verlijden, en dus de optie lichtten.



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

- HvB Antwerpen van 21 juni 2021

De geïntimeerden, die de bewijslast dragen van hun bewering dat zij de hen verleende aankoopoptie tijdig hebben gelicht, tonen niet aan dat zij de appellante voor 20.5.2019 schriftelijk uitgenodigden tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop, noch dat dit gebeurde via hun notarissen.

De e-mails van notaris [redacted] van 23.4.2019, 29.4.2019, 3.5.2019, 15.5.2019, 20.5.2019 kunnen niet als een dergelijke uitnodiging namens de geïntimeerden *'tot het ondertekenen van de notariële akte'* worden beschouwd.

De e-mails van 23.4.2019, 29.4.2019 en van 15.5.2019 houden slechts een verzoek in van notaris [redacted] aan de notaris van de appellante tot het bepalen van een datum voor ondertekening van de notariële akte, maar houden geen formele uitnodiging van de appellante in tot het ondertekenen ervan.

In hun e-mail van 3.5.2019 vragen de geïntimeerden bij de notaris van de appellante enkel informatie op over de blokpolis van de appellante. Deze vraag is geen uitnodiging tot het ondertekenen van een notariële akte.

De e-mail van notaris [redacted] van 20.5.2019 spreekt van een *'vriendelijke rappel'* en wijst er de notaris van de appellante op dat 21 mei 2019 *'de uiterlijke dag'* is en er in principe vanaf dan door de appellante moratoire intrest zullen verschuldigd zijn. Ook hier geen



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

Dit leidt tot het besluit dat de geïntimeerden niet bewijzen dat ze de hen verleende optie in overeenstemming met de in de overeenkomst van 6.3.2019 bepaalde modaliteiten hebben gelicht.

Bij gebrek aan lichting van de optie is er in hoofde van de appellante geen verbintenis ontstaan om de authentieke akte van verkoop te verlijden en is er tussen de partijen geen verkoopovereenkomst tot stand gekomen.

- Oppassen voor de aansprakelijkheid van de **notaris**
  - Notaris licht optie
  - Geeft controle uit handen
  - Mandaat?



Tweede aandachtspunt: bepaal wijze van lichten van de optie

Wijze optielichting : aanbieden voorkooprecht

- Voorkooprecht aanbieden = uitoefenen optie -> mandaat notaris?
- Koper moet definitief gehouden zijn om aan te kopen indien het voorkooprecht niet wordt uitgeoefend
- Duidelijke communicatie aan de koper
- Clausule uit de praktijk:

> Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand, TENZIJ dwingende overheidsbepalingen zich hiertegen verzetten, zoals bij de uitoefening, door de begunstigde, van het voorkooprecht van de pachter of van een voorkooprecht dat geregeld wordt door het Harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 (Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten).



Derde aandachtspunt: optieprijs of immobilisatievergoeding

- Een **optieprijs** betreft de prijs die de begunstigde betaalt voor het **voordeel** dat hij haalt uit de optieovereenkomst.
- Praktijk: steeds de kandidaat-koper die betaalt
- Tip: lot optieprijs bepalen



Z i n o f O n z i n

Wederzijdse optieovereenkomst vs. compromis

- Compromis ≠ wederzijdse optieovereenkomst
  - Discussie
- Standaard koop: onzin
- Complexe zaak (onduidelijk): zin
- Onder voorbehoud fiscale voordelen

SCHOUPS

DEEL 2

Fiscale aspecten





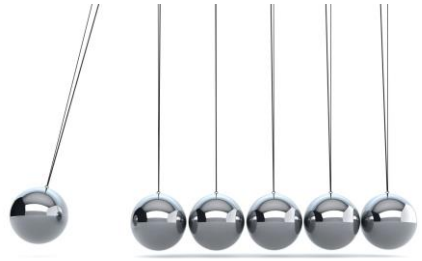
I. Registratieplichten bij “klassieke” koop - verkoop

- Verplicht registreerbaar: “*akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt*” (art. 19, 2° W. Reg.)
- Termijn: 4 maanden (art. 32, 4° W. Reg.)
- Tarief Vlaanderen: 12% (art. 2.9.4.1.1 VCF)
  - Uitz.: gezinswoning (3%), beroepsverkoper (4%)
- Sancties bij laattijdige registratie
- Verjaringstermijn





II. Registratieplichten bij overeenkomst onder “model De Decker”



- Fase 1: consecutieve opties onder opschortende voorwaarden

  -> geen registratieverplichting

- Fase 2: lichten van de opties = totstandkoming van een overeenkomst waarbij partijen zich definitief verbinden om de notariële akte te verlijden

  -> geen registratieverplichting

- Fase 3: subjectief plechtig contract / notariële akte

  -> **registratieverplichting: notariële akte = eerste overeenkomst houdende overdracht**





III. Waarom niet gewoon een opschortende voorwaarde?

- Overeenkomst afhankelijk maken van de tijdige realisatie van één of meerdere opschortende voorwaarden

- Opschortende voorwaarde: verbintenis is afhankelijk van een toekomstige en onzekere gebeurtenis die de uitvoering van de verbintenis opschort tot aan haar verwezenlijking

- Termijn van 4 maanden begint te lopen vanaf *"de datum van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van de vervulling van de voorwaarde welke de heffing van het recht heeft geschorst"* (art. 33 W. Reg.)

- Registratieverplichting - evenals de opeisbaarheid van de registratiebelasting – pas op het ogenblik dat de voorwaarde is vervuld (Standpunt nr. 16082 dd. 20.09.2016)



IV. Wat als de verkoop niet doorgaat?

- Compromis verscheuren?
  - Nee! Registratieverplichting en risico boete bij laattijdige registratie
- Minnelijke ontbinding
- Gerechtelijke ontbinding





Minnelijke ontbinding compromis

- Gelijktijdige registratie van compromis en akte houdende ontbinding (of vernietiging)
- Beide akten kunnen geregistreerd worden aan 10 EUR
- Indien compromis reeds werd geregistreerd: teruggave van het geheven recht mogelijk
  - Verzoek aan Vlabel
  - binnen 5 jaar!
  - kan in ontbindingsovereenkomst
- Strikte voorwaarden!



Strikte voorwaarden voor minnelijke ontbinding:

1. de initiële overeenkomst mag nog niet bij authentieke akte vastgelegd zijn;
2. alle partijen bij de initiële overeenkomst moeten de ontbindende overeenkomst tekenen;
3. de overeenkomst houdende minnelijke ontbinding of vernietiging moet schriftelijk vastgesteld zijn;
4. **de initiële overeenkomst mag niet ouder zijn dan 1 jaar**.



Minnelijke ontbinding/vernietiging – Art. 2.9.4.2.9, eerste lid VCF

"§ 1. Een overeenkomst als vermeld in artikel 2.9.1.0.1, wordt onderworpen aan een tarief van 10 euro als ze niet bij authentieke akte is vastgesteld, en als binnen de termijnen, overeenkomstig artikel 32 of artikel 33 van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, samen met de ter registratie aangeboden akte of het ter registratie aangeboden geschrift een schriftelijk vastgestelde overeenkomst ter registratie wordt aangeboden waarin alle partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld. Het tarief, vermeld in het eerste lid, geldt niet voor de inbrengen door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch voor overeenkomsten die onderworpen zijn aan het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.4, § 1.

*§ 2. De schriftelijk vastgestelde overeenkomst waarin alle partijen verklaren een overeenkomst, zoals omschreven in artikel 2.9.1.0.1, te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in die overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde is vervuld, wordt geregistreerd tegen het tarief van 10 euro op voorwaarde dat die ontbonden of vernietigde overeenkomst: 1° niet bij authentieke akte is vastgesteld; 2° dateert van minder dan één jaar vóór de **dagtekening** van de ter registratie aangeboden overeenkomst."*



Teruggave van reeds geheven recht - Artikel 3.6.0.0.6, § 1, eerste lid, 2° VCF

*"§ 1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van de registratiebelasting in de volgende gevallen op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan, dat het hierna vermelde feit aanduidt: (…) 2° wanneer alle partijen die betrokken zijn bij een overeenkomst waarop het verkooprecht van toepassing is, verklaren deze overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of te hebben vernietigd, of verklaren dat een voorwaarde die uitdrukkelijk bedongen is in de overeenkomst, al is vervuld. Die verklaring moet blijken uit een geregistreerde overeenkomst, gedateerd minder dan een jaar na de **dagtekening** van de eerste overeenkomst. De teruggave is niet mogelijk voor het verkooprecht, geheven op een overeenkomst die bij authentieke akte is vastgesteld, noch op een inbreng door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch op een overeenkomst die onderworpen is aan het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.4, § 1"*

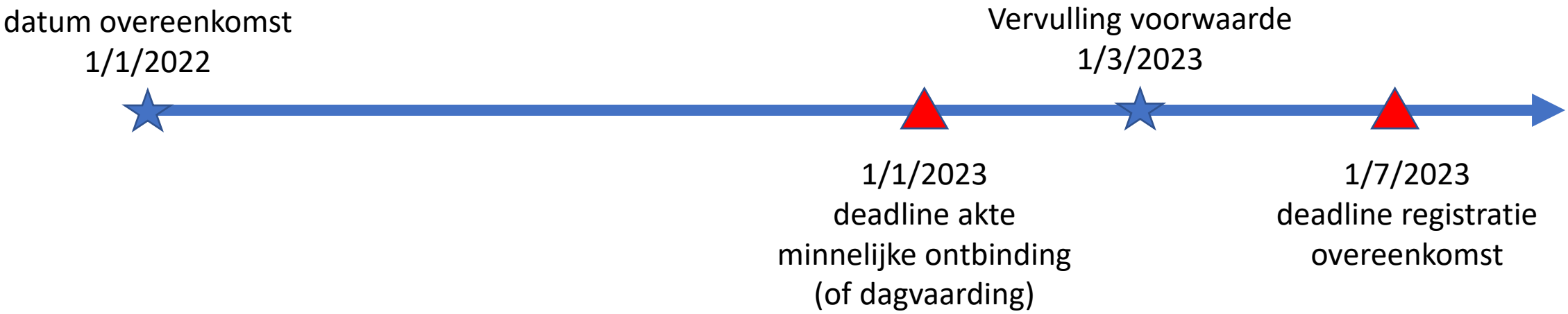


Ook een gerechtelijke ontbinding biedt geen soelaas (artikel 3.6.0.0.6, § 1, eerste lid, 3° VCF) :

"§ 1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van de registratiebelasting in de volgende gevallen op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan, dat het hierna vermelde feit aanduidt: (…) 3° wanneer een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de ontbinding of de herroeping uitspreekt of vaststelt van een overeenkomst, op voorwaarde dat uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst het geding, zelfs bij een onbevoegde rechter, is ingeleid;

Wat als de verkoop niet doorgaat?





Discrepantie:

- Termijn registratie overeenkomst begint te lopen na vervulling voorwaarde
- Termijn akte houdende ontbinding begint te lopen na dagtekening!



En bij een overeenkomst onder "model De Decker"?

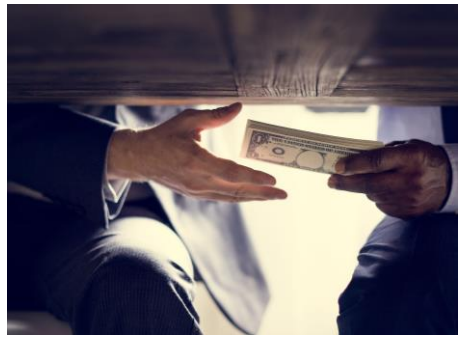
- eigenlijke koop/verkoopovereenkomst komt pas tot stand bij het verlijden van de authentieke akte (= eerste overeenkomst tussen partijen m.b.t. de overdracht van het goed)
- Akte houdende minnelijke ontbinding, net zoals aankoop-verkoopbelofte, nog niet aan de registratieformaliteit onderworpen





V. Fiscaal misbruik?

- Louter fiscale motieven?
- Vlabel aanvaardt constructie



SCHOUPS

Besluit

Zin of onzin?



Q&A

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

seminaries / webinars

www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen
De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel
Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Bedankt voor uw aandacht



Nel Van Daele

+32 498 077 498

nel.van.daele@schoups.be



Laurence D'huyvetter

+32 494 843 533

laurence.dhuyvetter@schoups.be