



Faculteit van de Rechtsgeleerdheid

MASTERPROEF

**MINNELIJK ONTBINDEN VAN VERKOOPOVEREENKOMST
NIET LANGER FISCAAL AFGESTRAFT**

De minnelijke ontbinding van de verkoopovereenkomst
Fiscaalrechtelijke aspecten

Prof. dr. J. Bael
Prof. dr. C. Engels
Dr. M. Dambre

Academiejaar 2008-2009

Begeleider: Mr. S. Devos

Ann-Michèle D'hoore

20033007

Verkorte citeerwijzen

Decr. VI. 23 november 2007 houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten (1), *BS* 3 januari 2008 (ed. 1). (hierna verkort: Ontbindingsdecreet).

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, *Les incapables, les obligations*, Brussel, Bruylant, 1934, 978 p. (hierna verkort: DE PAGE, H., *Traité*).

DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S. en DE DECKER, H., *Opstellen van notariële akten*, IIb, Mechelen, Kluwer, 2006, 452 p. (hierna verkort: DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S. en DE DECKER, H., *Opstellen van notariële akten*).

WERDEFROY, F., *Registratierechten 2006-2007*, I, Antwerpen, Kluwer, 2006-07, 696 p. (hierna verkort: WERDEFROY, F., *Registratierechten*)

DONNAY, M., *Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Principes généraux, Répertoire Notarial*, tome XV, Brussel, Larcier, 1990, 638 p. (hierna verkort: DONNAY, M., *Répertoire Notarial*).

DE DECKER, H., “De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten”, *Not. Fisc. M.* 2008, 285-304. (hierna verkort: DE DECKER, H., “De problematiek van ontbinding”)

GRILLET, J., “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding van een onderhandse onroerende koop in het Vlaams Gewest (vanaf 1 november 2007)”, *T.Not.* 2008, 62–77. (hierna verkort: GRILLET, J., “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”)

SPRUYT, E., “Registratierechten - Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak (in Vlaanderen)”, *Notariaat* 2007, afl. 17-18, 1-10 en *Registratierechten* 2007, afl. 4, 11-23. (hierna verkort: SPRUYT, E., “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”)

Inleiding	1
Hoofdstuk I. De federale regeling en het principe van de belaste overdracht en wederoverdracht	2
§1. Toestand na het sluiten van de verkoopovereenkomst	2
A. Ontbinden en vernietigen in der minne	3
1. Ontbinding in der minne.....	3
a. Algemene principes	3
b. Bijzondere toepassing.....	4
(i). Wijziging van koper na minnelijke ontbinding.....	4
(ii). Driehoeksverkoop.....	5
2. Vernietiging in der minne.....	8
B. Gerechtig ontbinden en vernietigen	9
§2. Toestand vóór het sluiten van de verkoopovereenkomst en de preventieve clausules in de verkoopovereenkomst	10
A. Clausules om het evenredig recht op de wederoverdracht te vermijden.....	11
B. Clausules om het evenredig recht op overdracht én wederoverdracht te vermijden....	12
C. Clausules om het evenredig recht in geval van doorverkoop of wijziging van koper te vermijden.....	13
1. Sterkmaking.....	14
2. Verbintenissen ten name van de vennootschap in oprichting.....	15
3. Wederkerige aankoop- en verkoopopties en de subjectieve plechtige rechtshandeling	16
4. Commandverklaring.....	17
§3. Tussenconclusie.....	19
Hoofdstuk II. Nieuwe regeling in het Vlaamse Gewest	21
§1. Minnelijke ontbinding of minnelijke vernietiging of verklaring waarbij een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde vervuld is.....	21
A. Toepassingsvereisten.....	21
1. Minnelijke ‘ontbinding’	22
a. Terminologie.....	22
b. Coherentie met de federale vrijstellingen.....	24
2. ‘Minnelijke’ ontbinding	25
3. Overeenkomsten ‘omschreven in artikel 44 Wetboek Registratierechten’	26
4. Onroerend goed in het Vlaamse Gewest	27
5. De ontbindingsovereenkomst dateert van minder dan één jaar na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.....	28
6. Vorm van de verkoopovereenkomst en de akte minnelijke ontbinding.....	29
B. Uitsluitingen.....	30
1. Inbreng door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap	31
2. De beroepsverkoper	31
C. Verschuldigde rechten.....	32
1. Een onderhandse verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde of waarvan de opschortende voorwaarde reeds vervuld is.....	33
a. Gezamenlijke aanbieding ter registratie van de onderhandse verkoopovereenkomst en de ontbindingsakte.....	33
(i). Gezamenlijke aanbieding binnen de registratietermijnen voor de onderhandse verkoopovereenkomst	33

(ii). Gezamenlijke aanbieding buiten de registratietermijnen voor de onderhandse verkoopovereenkomst	34
b. De onderhandse verkoopovereenkomst en de akte van minnelijke ontbinding worden niet samen ter registratie aangeboden.....	35
(i). De onderhandse verkoopovereenkomst werd tijdig ter registratie aangeboden	35
(ii). De onderhandse verkoopovereenkomst werd niet tijdig ter registratie aangeboden	36
2. Een onderhandse verkoopovereenkomst met een opschortende voorwaarde die nog niet vervuld is	37
a. Gezamenlijke aanbieding ter registratie van de onderhandse verkoopovereenkomst en de ontbindingsakte.....	37
b. De onderhandse verkoopovereenkomst en de akte van ontbinding worden niet samen ter registratie aangeboden.....	38
c. Beginpunt voor het berekenen van de termijn van één jaar tussen de onderhandse verkoopovereenkomst en de overeenkomst van de minnelijke ontbinding	39
§2. Het Ontbindingsdecreet en de wijzigingen aan de gerechtelijke ontbinding en vernietiging en de wijzigingen aan de clausules om van koper te veranderen	39
§3. Minnelijke ontbinding en de garantie van het sluiten van een nieuwe overeenkomst ...	41
§4. Inwerkingtreding.....	42
Hoofdstuk III. De grens tussen eigenlijk en oneigenlijk gebruik.....	44
§1. Minnelijk ontbinden en het recht van voorkoop van de pachter	44
§2. Minnelijk ontbinden met het oog op belastingsvoordeel.....	45
Besluit	48
Bijlagen.....	1
Bijlage 1: Model minnelijke ontbinding van een verkoopovereenkomst.....	2
Bijlage 2: Schema.....	1
Bibliografie	1

Inleiding

1. Het Decreet van 23 november 2007 houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding van koopovereenkomsten voert een belangrijke uitzondering in op het principe van de heffing van evenredige registratierechten bij de koop van een onroerend goed.¹ Zowel op burgerrechtelijk vlak als op fiscaal vlak is de koop in principe definitief van zodra er overeenstemming is over de prijs en het goed.² In België is het gebruikelijk om eerst een onderhandse overeenkomst te sluiten die later bekrachtigd wordt bij een authentieke akte. De onderhandse akte moet in principe binnen de vier maanden ter registratie aangeboden worden zodat de fiscus evenredige registratierechten kan heffen.³ Bij niet naleving van deze termijn moeten de partijen in de regel een boete betalen, namelijk het bedrag van de registratierechten.⁴ De authentieke akte zorgt enkel voor de tegenstelbaarheid aan derden door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.⁵

2. Het probleem is dat partijen de onderhandse verkoopovereenkomst vaak als een voorlopige overeenkomst zien. Zij hebben geen oog voor de fiscale implicaties wanneer zij op de overeenkomst terugkomen.⁶ De fiscus beschouwt dit als een overdracht en een wederoverdracht zodat er twee keer registratierechten verschuldigd zijn. In principe kunnen de registratierechten enkel na een rechterlijke ontbinding of een rechterlijke vernietiging volledig worden gerecupereerd. Dankzij het nieuwe Decreet kunnen partijen in het Vlaamse Gewest minnelijk van de onderhandse overeenkomst afzien en dit met een minimale kost en dus zonder fiscale afstraffing.

3. In eerste instantie bespreekt deze bijdrage de federale principes. Enerzijds bestudeert men de fiscale toestand *nadat* de verkoopovereenkomst werd gesloten. Hierbij komen de ontbinding en de vernietiging van de verkoopovereenkomst aan bod. Anderzijds gaat men in op de toestand *voordat* de verkoopovereenkomst werd gesloten. Om de negatieve

¹ BS 3 januari 2008 (ed. 1).

² Art. 1583 BW en Antwerpen 24 december 2002, *T.Not.* 2003, 560.

³ Art. 19 en 32, 4° W.Reg.

⁴ Art. 41 W.Reg.

⁵ Art. 1 en 2 Hyp. W.

⁶ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 3.

fiscale gevolgen te verminderen zou de notaris in de onderhandse verkoopovereenkomst belastingsbesparende bedingen kunnen opnemen.

4. In tweede instantie analyseert deze bijdrage de nieuwe gunstregeling in het Vlaamse Gewest. Vooreerst belicht men de situatie bij een minnelijke ontbindings- of vernietigingsakte. Vervolgens worden kort de wijzigingen aan de gerechtelijke ontbinding of vernietiging besproken. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de overeenkomst van minnelijke ontbinding onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Tenslotte komt het temporele toepassingsgebied van het Ontbindingsdecreet aan bod.

5. In derde en laatste instantie heeft deze bijdrage oog voor de concrete toepassing van het Decreet in de praktijk waarbij de grens tussen eigenlijk en oneigenlijk gebruik vaag is. Omdat de focus ligt op het fiscale luik, wordt het burgerrechtelijk aspect van de minnelijke ontbinding slechts zijdelings aangeraakt.

Hoofdstuk I. De federale regeling en het principe van de belaste overdracht en wederoverdracht

6. Ook na het Vlaamse Ontbindingsdecreet mag het belang van de federale regeling niet onderschat worden omdat het tot op de dag van vandaag toepassing vindt wanneer het onroerend goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of in het Waals Gewest gelegen is. Bovendien zal men ook in het Vlaamse Gewest naar deze regeling moeten teruggrijpen wanneer niet aan de voorwaarden van het Decreet voldaan is of wanneer de oude regeling voordeliger is.

§1. Toestand na het sluiten van de verkoopovereenkomst

7. Wanneer de partijen besluiten om van een verkoopovereenkomst af te zien, wordt de overeenkomst op burgerrechtelijk vlak in principe retroactief teniet gedaan. De fiscus beschouwt dit evenwel als een wederoverdracht van de eigendom van de koper op de verkoper. Het gevolg is dat er in principe tweemaal evenredig registratierecht verschuldigd is enerzijds op de onderhandse verkoopovereenkomst en anderzijds op de overeenkomst

van minnelijke ontbinding.⁷ In Vlaanderen bedraagt het evenredig registratierecht in principe tien procent.⁸ Bij de analyse van de rechten moet men een onderscheid maken naargelang de partijen opteren voor een regeling in der minne, dan wel voor de gerechtelijke weg.

A. Ontbinden en vernietigen in der minne

1. Ontbinding in der minne

a. Algemene principes

8. In het burgerlijk recht bedoelt men met de ontbinding het beëindigen van het contract als gevolg van een wanprestatie.⁹ Het wist in principe de rechtshandeling en alle gevolgen ervan retroactief (*ex tunc*) uit.¹⁰

Op fiscaal vlak is het evenredig recht enerzijds eisbaar op de oorspronkelijke verkoopovereenkomst.¹¹ Als het recht werd geheven, wordt het niet terugbetaald en als het nog niet geheven is, dan moet het worden betaald.¹² Eventueel is een boete verschuldigd, wanneer men het niet laat registreren binnen de vier maanden na het sluiten van de overeenkomst.¹³ Deze is wel vatbaar voor vermindering of kwijtschelding, tenzij bij bedrieglijk optreden.¹⁴ Wat de overeenkomst tot minnelijke ontbinding anderzijds betreft, is dit een wederoverdracht waarop opnieuw een evenredig registratierecht verschuldigd is.¹⁵

⁷ Art. 44 W.Reg.

⁸ In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest is dat 12,5%. Art. 44 W.Reg.

⁹ Zie J. GERMAIN, "La terminaison du contrat de vente" in X. (ed.), *Vente. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2008, losbl., I.7-1 - I.7-34 en S. STIJS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, 706 p.

¹⁰ L. CORNELIS en V. SAGAERT, "Postcontractuele bedingen" in S. STIJS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 294 en S. STIJS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, nr. 289. Wanneer deze bijdrage in de fiscale context spreekt over het begrip ontbinding in der minne, kan dit m.i. naar analogie toegepast worden op een minnelijke verbreking (art. 1134, lid 2 BW) en minnelijke vaststelling van het verval. Zie *infra* nr. 45.

¹¹ Gent 11 september 2000, *RW* 2002-03, 347.

¹² Art. 44 W.Reg. Brussel 13 februari 2003, *JDF*. 2003, 296; *Rec. gén. enr. not.* 2004, 118; *T. Not.* 2003, 591 en *T. Not.* 2004, 703 en Rb. Brugge 15 maart 2004, *TFR* 2004, 747, noot L. BOEYNAEMS en *RW* 2007-08, 294.

¹³ Art. 32, 4° *iuncto* art. 41 W.Reg.

¹⁴ Art. 219 W.Reg. en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 148 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, p. 476, nr. 474.

¹⁵ Art. 44 W.Reg. F. MASQUELIN, "Quelles sont les conséquences fiscales (inattendues) de l'annulation ou de la résolution amiable de la vente d'un immeuble?", *Cah. dr. immo* 2000, afl. 6, p. 5, nr. 6.1 en L. WEYTS, *Notarieel fiscaal recht*, I, *De notariële akten in Notarieel Recht*, Mechelen, Kluwer, 1995, p. 214, nr. 229.

9. Partijen zullen er belang bij hebben om zowel de verkoopovereenkomst als de overeenkomst tot minnelijke ontbinding authentiek vast te stellen.¹⁶ Op die manier kunnen zij drie vijfden van de registratierechten die geheven werden op de eerste overdracht terugkrijgen, omdat de wederverkoop plaatsvindt binnen de twee jaar.¹⁷

b.Bijzondere toepassing

(i). Wijziging van koper na minnelijke ontbinding

10. De verkoper zal vaak de overeenkomst tot minnelijke ontbinding tekenen, wanneer er een nieuwe kandidaat is om het onroerend goed te kopen aan dezelfde of betere voorwaarden. In dit geval zijn er drie keer registratierechten verschuldigd: op de verkoop tussen A en B, op de wederoverdracht tussen B en A en op de verkoop van A aan C. Ook in dit geval is het aan te raden om de oorspronkelijke verkoopovereenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding authentiek vast te stellen, zodat drie vijfden van het registratierecht op de eerste verkoop kan worden teruggegeven.¹⁸

11. Eenmaal op de hoogte van de nadelige gevolgen, zullen partijen de belasting proberen te ontduiken door de onderhandse verkoopovereenkomst te verscheuren of te verbergen voor de fiscus.¹⁹ De notaris mag nooit in die zin raad geven, bovendien zal hij weigeren zijn ambt te verlenen voor akten waarvan hij weet dat ze onjuist of geveinsd zijn.²⁰ In principe komt de onderhandse akte niet in de handen van de fiscus. Maar af en toe komt de administratie ze toch op het spoor, bijvoorbeeld bij onvoorzichtigheid van één van de partijen, bij overlijden of bij onenigheid tussen de partijen.²¹ De fiscus beschikt over een wettelijk vermoeden dat de leer van de schijnbare eigendomsoverdracht wordt genoemd. Wanneer uit de onderhandse akte blijkt dat A het goed verkoopt aan B en in een ander akte

¹⁶ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 149.

¹⁷ Art. 212 W.Reg. In het Brussels Hoofdstedelijk gewest wordt 36 % van de geheven rechten teruggegeven.

¹⁸ Art. 212 W.Reg. C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 149.

¹⁹ R. DOUNY en M. GUSTIN, "La nouvelle « résolution » du compromis de vente en Flandre – Un anéantissement très amiable", *Rec. gén. enr. not.* 2008, 370. Zie M. DONNAY, *Répertoire Notarial*, nrs. 140-144.

²⁰ Art. 204, 206 en 206bis W.Reg. C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 147.

²¹ Gent 29 maart 1996, *AJT* 1996-97, 186, noot M. GHYSELEN en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 147.

verkoopt A het opnieuw aan C, dan wordt vermoed dat B afstand gedaan heeft ten voordele van A.²²

De partijen zullen zowel driemaal registratierechten, als een boete wegens laattijdige registratie moeten betalen. Deze boete is gelijk aan het ontdoken recht op de verkoop tussen A en B en op de wederoverdracht tussen B en A. Omdat de partijen het doel hadden fiscale verplichtingen te ontlopen, is de boete niet vatbaar voor vermindering.²³ Partijen kunnen bovendien geen beroep doen op de teruggaveregeling wegens verkoop binnen de twee jaar, omdat de eerste verkoopovereenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding authentiek moeten zijn.²⁴

Stel een onroerend goed wordt verkocht voor 100 000 euro, dan wordt vooreerst op de verkoop van A aan B 10 000 euro registratierechten en 10 000 euro boete geheven. Vervolgens is op de overdracht van B aan A nog eens 10 000 euro registratierechten en 10 000 euro boete verschuldigd en op de verkoop van A aan C 10 000 euro. Het totale prijskaartje aan registratierechten en boetes bedraagt 50 000 euro.²⁵ De betaling van deze totale som kan gevorderd worden van A, B of C, omdat de rechten en de boeten ondeelbaar verschuldigd zijn door alle partijen die bij de verrichting betrokken zijn.²⁶

(ii). Driehoeksverkoop

12. Vaak gebeurt het dat er personen zijn die in eigen naam de verkoopovereenkomst tekenen en aan de notaris vragen om in de notariële koopakte te vermelden dat iemand anders koopt. Denk daarbij aan ouders die omwille van successierechten niet meer in eigen naam willen kopen, maar voor één van de kinderen of de zelfstandige, gehuwd onder een scheiding van goederen, wil het goed op naam van zijn echtgenote zetten om zo het verhaal

²² Art. 187 W.Reg.

²³ Art. 41, 1° W.Reg. en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 149 en 151.

²⁴ Art. 212, lid 1 W.Reg. bepaalt immers dat de eerste koop en de verkoop moeten vastgesteld zijn binnen de twee jaar bij authentieke akte. C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 149.

²⁵ A. CULOT, "La vente en triangle. La substitution d'acquéreur. La résiliation suivie d'une revente. La déclaration de command irrégulière. Incidences fiscales", *Rec. gén. enr. not.* 1994, p. 315, nr. 20 en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 151.

²⁶ Art. 35 *iuncto* 41 W.Reg.

van de schuldeisers te vermijden.²⁷ Denk ook aan de accountant die adviseert om de vennootschap de eigendom te laten kopen in plaats van de natuurlijke persoon of de vennootschap het vruchtgebruik te laten verwerven of dat de vennootschap voor negenennegentig procent koopt en de natuurlijke persoon voor één procent.²⁸ De verkoper heeft daar vaak weinig bezwaren tegen wanneer alle voorwaarden dezelfde blijven.

13. De juridisch correcte oplossing is een notariële akte verlijden waarbij de verkoop tussen A en B wordt vastgesteld voor een nog te betalen prijs, daarnaast wordt een tweede notariële akte opgesteld met de doorverkoop van B aan C, waarbij C een prijs betaald aan A. Er zal tweemaal evenredig registratierecht verschuldigd zijn, maar drie vijfde van de rechten op de overdracht tussen A en C kan worden teruggegeven op voorwaarde dat overeenkomsten authentiek zijn vastgesteld.²⁹ De notaris zal de partijen hierop wijzen.³⁰

14. Om fiscale rechten te ontduiken, zullen de partijen geneigd zijn de oorspronkelijke verkoopovereenkomst verborgen te houden en in de authentieke akte een andere koper laten optreden dan bij de onderhandse overeenkomst.³¹ Het kan zijn dat de fiscus meent dat de verkoper en de koper de overeenkomst minnelijk ontbinden en dat de verkoper het goed een tweede maal verkoopt aan de nieuwe koper. De fiscale rechten zoals hierboven

²⁷ T. JANSSENS, “Fiscale kostprijs ontbinding compromis gevoelig verlaagd”, *De Venn.* 2008, afl. 2, 8 en E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 1.

²⁸ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 3; P. COOLS, “Ontbinding verkoopcompromis, kan voortaan fiscaalvriendelijk”, *Juristenkrant*, afl. 1, 30 januari 2008, 5 en J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 62.

²⁹ Art. 212 W.Reg.

³⁰ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 150 en A. VERBEKE, “Verkoop van onroerend goed - eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijheid aan derden - verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte” (noot onder Vred. Berchem 21 maart 1995), *Not. Fisc. M.* 1996, 103-106. Wijzigingen tussen de onderhandse koopovereenkomst en de notariële akte kan ook de beroepsaansprakelijkheid van de raadsman in het gedrang brengen. Cf. Rb. Brugge 16 maart 1992, *Rec. gén. enr. not.* 1993, 186 en *Fisc. Koer.* 1992, 377-379. De rechter was van oordeel dat de notaris een beroepsfout had gemaakt die mee aan de oorzaak lag van de fiscale schade die de partijen hadden geleden. De rechter veroordeelde de notaris tot betaling van de helft van de rechten en boeten die de ontvanger eiste. J. TAYMANS, “La substitution d’acquéreurs constitue-t-elle une vente en triangle?”, *Rev. not. b.* 1991, p. 565-566, nr. 10.

³¹ A. CULOT, “Les incidents de la vente- Quelles sont les conséquences fiscales en cas de modifications intervenues entre la signature du compromis et l’enregistrement de la convention?” in L. COLLON, A. CULOT, en C. GAIONI (eds.), *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux* in *Patrimoines & Fiscalités*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 65 en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 151.

beschreven zullen dan van toepassing zijn.³² Ofwel kan de administratie het als een driehoeksverkoop zien.³³

15. Met de driehoeksverkoop bedoelt men dat A een goed verkoopt aan B en B het goed verkoopt aan C, maar de authentieke notariële akte vermeldt enkel de verkoop van A aan C.³⁴ Dit is veinzing in de zin van artikel 204 W.Reg.³⁵ B loopt eveneens een boete op wegens veinzing, alhoewel hij in de akte tussen A en C niet tussenkwam. In tegenstelling tot de vervanging van de koper na minnelijke ontbinding, zijn er geen drie keer, maar tweemaal evenredige registratierechten verschuldigd.³⁶ Bij de berekening van de ontdoken rechten kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 212 W.Reg.³⁷

Wanneer het gaat over een onroerend goed van 100 000 euro, moet er op de verkoop tussen A en B 10 000 euro registratierechten en een boete wegens laattijdige registratie van 10 000 euro betaald worden.³⁸ Op de notariële akte waarin de verkoop van A aan C beschreven is, zijn niet alleen de normale registratierechten verschuldigd (10 000 euro), maar ook een boete gelijk aan deze rechten omdat de akte die ter registratie wordt aangeboden geveinsd of onjuist is.³⁹ Het is inderdaad zo dat er nooit een koop werd gesloten tussen A en C. De boete is verschuldigd door elk van de betrokken partijen, zowel A, als B, als C (in totaal 30 000 euro).⁴⁰ Uiteindelijk kan de fiscus dus 60 000 euro vorderen.

³² *Supra* nr. 11.

³³ M. GHYSELEN, “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 193.

³⁴ Bergen 4 september 1997, *Rec. gén. enr. not.* 1998, 176, noot.

³⁵ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 533/2. In die zin verschilt de driehoeksverkoop van de vervanging van de koper na minnelijke ontbinding. In dit laatste geval is immers geen sprake van simulatie omdat de partijen geen andere overeenkomst voorhouden dan degene die ze in werkelijkheid sloten. Er is geen boete verschuldigd voor veinzing. (art. 204 W.Reg.) M. GHYSELEN, “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 193 en J. TAYMANS, “La substitution d’acquéreurs constitue-t-elle une vente en triangle?”, *Rev. not. b.* 1991, 560.

³⁶ F. DEREME, “Vente parfaite ou sous condition - Résolution d’une vente sous seing privé - Aspects civils et fiscaux”, *Rec. gén. enr. not.* 2000, deel 1: 67-90, deel 2: 113-135; C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 151; M. GHYSELEN, “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 193 en J. TAYMANS, “La substitution d’acquéreurs constitue-t-elle une vente en triangle?”, *Rev. not. b.* 1991, 564-565.

³⁷ Aanschr. Nr. 6 11 februari 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1993, nr. 24.227, nr. 5. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 533/2.

³⁸ De boete is niet vatbaar voor vermindering omdat de handelingen gesteld zijn met de bedoeling fiscale rechten te ontduiken. Vgl. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 474.

³⁹ Art. 204 W.Reg. en M. GHYSELEN, “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 192.

⁴⁰ M. GHYSELEN, “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 192.

2. Vernietiging in der minne

16. Het is nuttig om in deze bijdrage niet alleen op de ontbinding maar ook op de vernietiging in te gaan omdat dit ook onder het toepassingsgebied van het Vlaamse Decreet valt.⁴¹ Met de term vernietiging bedoelt men gebreken bij de totstandkoming van het contract, het is niet het gevolg van feiten na het aangaan van het contract. Bijvoorbeeld wegens een gebrek aan toestemming of omdat de wil van de partij aangetast was door een gebrek zoals dwaling, bedrog, geweld, benadeling, onbekwaamheid of ongeldige oorzaak.⁴² De vernietiging maakt de overeenkomst retroactief (*ex tunc*) ongedaan.⁴³

17. De administratie zal zich in bepaalde gevallen soepeler opstellen bij een minnelijke vernietiging. Wanneer de evenredig rechten nog niet geheven zijn, zal de fiscus het recht niet vorderen op voorwaarde dat de overeenkomst vernietigd is door een klaarblijkelijke nietigheid.⁴⁴ Dit is een feit waarvan men het bestaan niet kan betwisten. Bijvoorbeeld de verkoop van een onroerend goed door een niet-eigenaar of de verkoop van een onroerend goed van een minderjarige zonder de vereiste pleegvormen na te leven.⁴⁵ De toepassing hiervan veronderstelt dat de akte zelf het bewijs van de nietigheid bevat en dat de vordering tot vernietiging nog niet verjaard is of uitgedoofd is om een andere reden, zoals verzaking.⁴⁶

18. In alle andere gevallen van minnelijke vernietiging is het evenredig registratierecht wel verschuldigd.⁴⁷ De partijen stellen bijvoorbeeld vast dat er sprake is van dwaling die tot nietigheid aanleiding kan geven, zij beslissen de overeenkomst in der minne te vernietigen. Zowel op de koopovereenkomst als op de overeenkomst van minnelijke vernietiging zal het evenredig recht verschuldigd zijn.⁴⁸

⁴¹ *Infra* nr. 44.

⁴² Art. 1108–1133 BW en 1304–1314 BW.

⁴³ L. CORNELIS en V. SAGAERT, “Postcontractuele bedingen” in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 294.

⁴⁴ Antwerpen 15 april 2008, *TFR* 2008, 732 en Beslissing 5 juni 1943, *T.Not.* 1943, 184. F. MASQUELIN, “Quelles sont les conséquences fiscales (inattendues) de l’annulation ou de la résolution amiable de la vente d’un immeuble?”, *Cah. dr. immo* 2000, afl. 6, p. 4, nr. 5.2 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 263.

⁴⁵ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 64; *Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten*, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, 63 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 525.

⁴⁶ H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 291.

⁴⁷ Rb. Antwerpen 16 mei 1995, *Rec. gén. enr. not.* 1996, 227, noot A. CULOT.

⁴⁸ Wanneer de minnelijke vernietiging gebeurt door een dading, is de leer van de schijnbare eigendomsoverdracht niet van toepassing. (Denk bijvoorbeeld aan een regelingsakte bij echtscheiding door

B. Gerechtelijk ontbinden en vernietigen

19. Om het totaalbeeld van de fiscale regeling te zien, wordt hierna kort ingegaan op de gerechtelijke ontbinding en vernietiging. Het Vlaamse Decreet brengt ook hier wijzigingen aan.⁴⁹

20. Wanneer de rechter de ontbinding of de herroeping uitspreekt, dan is het evenredig recht op de verkoopovereenkomst verschuldigd. Wanneer het nog niet geheven is, moet het worden betaald en wanneer het reeds geheven is, wordt het niet teruggegeven. Het Wetboek van Registratierechten voorziet een uitzondering wanneer binnen het jaar na de overeenkomst een eis tot ontbinding of herroeping werd ingesteld, zelfs bij een onbevoegd rechter. Het recht is dan niet verschuldigd en wanneer het reeds betaald werd, zal het worden teruggegeven onder aftrek van het algemeen vast recht.⁵⁰ Op de wederoverdracht is het evenredig registratierecht nooit van toepassing.⁵¹

Om de termijn van één jaar te berekenen, is de datum van het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst determinerend, het ogenblik van het verlijden van de notariële akte speelt geen rol.⁵² Bij de overeenkomst met een opschortende voorwaarde is de datum van de vervulling van de voorwaarde beslissend.⁵³ Er wordt zeer veel belang gehecht aan de formulering van de vordering. Er is geen recht op teruggave wanneer in hoofdde de uitvoering van de overeenkomst wordt gevorderd en pas in subsidiaire orde de ontbinding.⁵⁴

21. Een gelijkaardige gunstregeling speelt bij de gerechtelijke vernietiging. In tegenstelling tot de gerechtelijke ontbinding is er geen termijnvereiste.⁵⁵ Wanneer de overeenkomst nog niet geregistreerd is en de rechter spreekt de vernietiging van deze overeenkomst uit, dan is het evenredig recht noch op de verkoopovereenkomst, noch op de

onderlinge toestemming) Zie Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, 101.

⁴⁹ *Infra* nr. 79.

⁵⁰ Art. 146, tweede lid; 209, 3° en 209, laatste lid W.Reg. Bijvoorbeeld Gent 19 november 1997, *Act. fisc.* 1998, afl. 2, 6; *FJF* 1998, 146 en *Rec. gén. enr. not.* 1999, 30, noot; Antwerpen 24 september 2002, *Rec. gén. enr. not.* 2004, 26 en *T.Not.* 2003, 560 en Antwerpen 13 februari 2007, *Rec. gén. enr. not.* 2007, 217.

⁵¹ Art. 147 W.Reg.

⁵² M.A. MASSCHELEIN, "De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten", *NNK* 2008, 37 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, p. 375, nr. 400.

⁵³ J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 76.

⁵⁴ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, 400.

wederoverdracht verschuldigd.⁵⁶ Wanneer een overeenkomst daarentegen wel al geregistreerd is en het vonnis of arrest spreekt de nietigheid ervan uit, dan zal de administratie de geheven rechten teruggeven onder aftrek van het algemeen vast recht.⁵⁷ Ook op de wederoverdracht is het evenredig registratierecht niet verschuldigd.⁵⁸

22. Bijgevolg kan men, eenmaal de verkoopovereenkomst gesloten is, de nadelige rechten van een ontbinding of vernietiging vermijden door een beroep op de rechter. Het nadeel aan een rechterlijke procedure zijn de kosten en de mogelijke vertraging. Tijdens de gerechtelijke procedure kan men niet verkopen aan een nieuwe kandidaat.⁵⁹ Problematisch is bovendien dat de rechter de ontbinding of de vernietiging moet uitspreken. Wanneer de rechter het akkoord van de partijen vaststelt, zal het gunstregime niet van toepassing zijn.⁶⁰ In het Vlaamse Gewest heeft men hier wijzigingen op aangebracht.⁶¹

§2. Toestand vóór het sluiten van de verkoopovereenkomst en de preventieve clausules in de verkoopovereenkomst

23. De nadelige rechten en lastige procedures kunnen vermeden worden door preventief clausules in de oorspronkelijke verkoopovereenkomst op te nemen. Op die manier zal de fiscus bij een ontbinding of een vernietiging mild optreden. Men kan de bedingen onderverdelen in drie groepen. Vooreerst, wat de rechten op de wederoverdracht betreft, kan een clause van uitgestelde eigendomsoverdracht of een uitdrukkelijk ontbindend beding een oplossing bieden. Om de rechten op de overdracht én de wederoverdracht te vermijden is een arbitragebeding of een opschortende voorwaarde nuttig. En tenslotte kan de nadelige toestand bij de vervanging van de koper omzeild worden dankzij clausules

⁵⁵ Dit schendt het gelijkheidsbeginsel niet. Arbitragehof 8 februari 1994, nr. 14/94, AA 1994, 241; BS 12 maart 1994, 6.282 en *Rec. gén. enr. not.* 204. Zie E. SPRUYT, "Teruggave registratierechten. Verschil tussen vernietiging en ontbinding van de overeenkomst gerechtvaardigd", *Fisc. Act.* 1994, afl. 11, 3-5.

⁵⁶ Art. 147 W.Reg.

⁵⁷ Art. 209, 2° W.Reg.

⁵⁸ Art. 147 W.Reg.

⁵⁹ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 149. Vgl. *infra* nr.28 e.v.

⁶⁰ Antwerpen 28 november 1989, *Rec. gén. enr. not.* 1990, 185, noot; Brussel 12 augustus 1993, *P.&B.* 1994, 20 en Rb. Luik 11 maart 2004, *Rec. gén. enr. not.* 2004, 451. Vgl. Cass. 23 mei 2003, *Arr. Cass.* 2003, 1249; *Juristenkrant* 2003, afl. 75, 7, noot S. DE RAEDT; *FJF* 2004, 85; *NJW* 2003, 1189; *Pas.* 2003, 1057; *RW* 2004-05, 1419, noot M. GHYSELEN; *T. Not.* 2003, 555 en *TFR* 2003, 757. S. DE RAEDT, "Geen teruggave registratierechten bij akkoord vernietiging vonnis of arrest" (noot onder Cass. 23 mei 2003), *Juristenkrant* 2003, afl. 75, 7 en F. DESTERBECK, "Registratierechten. Veroordelingrecht: akkoordarrest geeft geen aanleiding tot teruggaaf", *Fisc. Act.* 2004, afl. 40, 7-8.

⁶¹ *Infra* nr. 79.

zoals de sterkmaking, de verbintenis ten name van de vennootschap in oprichting, de wederkerige aankoop- en verkoopbelofte al dan niet in combinatie met een subjectieve plechtige rechtshandeling of de commandverklaring.

A. Clausules om het evenredig recht op de wederoverdracht te vermijden

24. Men kan in de onderhandse verkoopovereenkomst de eigendomsoverdracht uitstellen tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte.⁶² Op de verkoopovereenkomst is het evenredig registratierecht onmiddellijk verschuldigd.⁶³ Wanneer de overeenkomst evenwel minnelijk wordt ontbonden of vernietigd vooraleer de uitgestelde eigendomsoverdracht plaatsvond, is er geen recht verschuldigd wegens wederoverdracht.⁶⁴

25. Een rechtspracticus zou in de koopovereenkomst ook een uitdrukkelijk ontbindend beding kunnen opnemen. Op die manier kan de partij, die niet in gebreke is, de koop ontbinden zonder tijdsverlies.⁶⁵ Wanneer de ontbindende voorwaarde zich voordoet, wordt de rechtshandeling met terugwerkende kracht teniet gedaan (*ex tunc*). Burgerrechtelijk is het alsof er nooit een overeenkomst was.⁶⁶ Op fiscaal vlak wordt het evenredig registratierecht onmiddellijk geheven omdat de rechtshandeling onder ontbindende voorwaarde actueel is. Het geheven recht op de verkoopovereenkomst wordt niet gerecupereerd bij vervulling van de voorwaarde.⁶⁷ Ook wanneer de ontbindende voorwaarde zich voordoet alvorens het recht op de verkoopovereenkomst werd geheven,

⁶² De eigendom gaat in principe over op het ogenblik van de wilsovereenstemming. Dit is een suppletieve regel waar de partijen van kunnen afwijken. Art. 1583 B.W. Bijvb. Luik 4 december 1990, *J.L.M.B.* 1991, 1131; *Rec. gén. enr. not.* 1994, 271. Wanneer men onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne valt, kan men niet van art. 1583 afwijken. Art. 4 *iuncto* art. 13 Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, *B.S.* 11 september 1971.

⁶³ Luik 9 september 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2006, 221, noot; Rb. Brugge 22 maart 1989, *FJF* 1989, 396 en *Rec. gén. enr. not.* 1989, 336, noot en Rb. Antwerpen 17 juni 1997, *Rev. gén. enr. not.* 1998, 281 en C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 146.

⁶⁴ Gent 10 januari 1994, *Rec. gén. enr. not.* 1995, 140, noot; Brussel 16 april 1999, *Rec. gén. enr. not.* 2001, 385 en Rb. Brugge 14 september 1998, *Rec. gén. enr. not.* 2001, 386. F. DEREME, "Vente parfaite ou sous condition - Résolution d'une vente sous seing privé - Aspects civils et fiscaux", *Rec. gén. enr. not.* 2000, 117; C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 153 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, p. 224, nr. 261.

⁶⁵ Zie S. STIJS, "Uitdrukkelijk ontbindende bedingen, ontbindende voorwaarden en vervangingsbedingen" in S. STIJS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, nr. 23.

⁶⁶ Art. 1183 B.W.

⁶⁷ Art. 208 W.Reg. Luik 6 juni 2007, *Rec. gén. enr. not.* 2007, 279, noot.

mag men aannemen dat het recht toch nog verschuldigd is.⁶⁸ Het voordeel van het beding is dat op de fiscaalrechterlijke wederoverdracht ten gevolge van het vervullen van de ontbindende voorwaarde geen recht verschuldigd is. De wederoverdracht gebeurt dan uit kracht van de wet, niet krachtens de overeenkomst.⁶⁹

B. Clausules om het evenredig recht op overdracht én wederoverdracht te vermijden

26. Een uitdrukkelijk ontbindend beding biedt vooral een uitweg bij problemen rond de uitvoering van de plichten van de schuldenaar. Het zal geen oplossing bieden wanneer er een probleem is met de interpretatie of de geldigheid van de overeenkomst.⁷⁰ Daarom is arbitrage aan te raden wanneer een uitdrukkelijk ontbindend beding niet van toepassing is of wanneer het gebruik van het ontbindend beding problemen stelt. Vaak gaat arbitrage sneller in vergelijking met een rechterlijke procedure.⁷¹ Wanneer de arbiter de ontbinding of de nietigverklaring van de verkoopovereenkomst uitspreekt, dan kunnen de betaalde registratierechten onder dezelfde voorwaarden als een rechterlijke uitspraak teruggevorderd worden op voorwaarde dat het met het *exequatur* bekleed is.⁷² De wederoverdracht is eveneens vrijgesteld.⁷³ Daarom kan de notaris eventueel een arbitragebeding in de onderhandse verkoopovereenkomst opnemen.

⁶⁸ Gent 16 mei 2006, *F.J.F.* 2007, 556 en *Rec. gén. enr. not.* 2007, afl. 1, 29, noot. In Vlaanderen wordt hierop een uitzondering voorzien. *Infra* nr. 44.

⁶⁹ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 154.

⁷⁰ Er is bijvoorbeeld een interpretatieprobleem en de schuldenaar weigert te betalen zolang dit niet uitgeklaard is. De schuldeiser beroept zich op het uitdrukkelijk ontbindend beding, maar de geldigheid ervan wordt betwist wegens strijdigheid met de goede trouw. Alleen de rechter of een arbiter kunnen deze discussie oplossen. C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 157.

⁷¹ M. STORME, "Arbitrale akkoorden", *TPR* 1998, 33-51.

⁷² Art. 148 W.Reg. *iuncto* art. 209, 2° en 3° W.Reg. C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 155. Zie F. DEREME, "Vente parfaite ou sous condition - Résolution d'une vente sous seing privé - Aspects civils et fiscaux", *Rec. gén. enr. not.* 2000, p. 120, nr. 16 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 406/3.

⁷³ Art. 148 W.Reg. *iuncto* art. 147 W.Reg. *Infra* nr. 79.

27. Een ander zeer gunstig middel om registratierechten te vermijden is het gebruik van opschortende voorwaarden.⁷⁴ Een verkoopovereenkomst wordt vaak gesloten onder één of meerdere opschortende voorwaarden zoals het afsluiten van een lening of het uitoefenen van een wettelijk of een conventioneel voorkooprecht.⁷⁵

Een verkoopovereenkomst met een opschortende voorwaarde moet maar ter registratie aangeboden worden binnen de vier maanden na het vervullen van de voorwaarde.⁷⁶ Indien partijen beslissen de verkoopovereenkomst te ontbinden, terwijl de voorwaarde nog niet vervuld is, dan bestaat er geen enkele wettelijke registratieverplichting.⁷⁷ Zij moeten noch de verkoopovereenkomst, noch de overeenkomst tot minnelijke ontbinding ter registratie aanbieden. Als zij van de administratie wegblijven, is dat de goedkoopste oplossing. Wanneer zij wel naar de registratie gaan, dan is zowel op de verkoopovereenkomst, als op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding het algemeen vast recht van vijftientig euro verschuldigd.⁷⁸

C. Clausules om het evenredig recht in geval van doorverkoop of wijziging van koper te vermijden

28. In de federale regeling wordt de nadelige toestand bij driehoeksverkoop of substitutie van koper vermeden door in de onderhandse overeenkomst clausules op te nemen zoals de sterkmaking, de verbintenis ten name van de vennootschap in oprichting, de commandverklaring of wederkerige aankoop- en verkoopopties.⁷⁹

⁷⁴ Zie S. BEYAERT, “Koop onder opschortende voorwaarde”, *Not.fisc.M.* 2004, 154-168 en J. BYTTEBIER, “De opschortende voorwaarde in de notariële praktijk”, *T.Not.* 1997, 149-162.

⁷⁵ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 177 en J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 72.

⁷⁶ Art. 33 W. Reg. en M. DONNAY, *Répertoire Notarial*, p. 242, nr. 301.

⁷⁷ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 589.

⁷⁸ Art. 16, eerste lid en 11, tweede en derde lid W.Reg. Vgl. Gent 2 juni 2005, *NJW* 2006, 415, noot K. VANHOVE.

⁷⁹ *Supra* nr. 10 e.v.

1. Sterkmaking

29. Om dubbele eigendomsoverdracht en dubbel evenredig registratierecht te vermijden, maken notarissen in de praktijk soms gebruik van de figuur van de sterkmaking.⁸⁰ Denk aan de clausule: “A verkoopt aan B die zich sterk maakt voor C”. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen de zuivere sterkmaking en de sterkmaking met belofte tot bekrachtiging.

Bij de zuivere sterkmaking verbindt A (sterkmaker) zich tegenover B om van C te bekomen dat deze een onroerend goed aan B zal verkopen. Het evenredig registratierecht is opeisbaar vier maanden na de bekrachtiging door C. Als er geen bekrachtiging volgt, dan beschouwt de huidige rechtsleer dit als een aanbod. Er is duidelijk geen contract tussen de B en C. Het is een onbestaande rechtshandeling die enkel tot het algemeen vast recht aanleiding geeft.⁸¹ De verkoper A, kan dan enkel nog B aanspreken om zo een schadevergoeding te verkrijgen.

Bij de sterkmaking met belofte tot bekrachtiging verkoopt A de zaak aan B en maakt zich sterk dat de eigenaar C de overeenkomst zal goedkeuren. Vaak is dit wanneer de belover in de zaak betrokken is bijvoorbeeld als mede-eigenaar of als beweerde lasthebber. De administratie meent dat de overeenkomst onmiddellijk moet worden belast alsof de derde voor wie men zich sterk heeft gemaakt zelf in de akte was tussengekomen. Daarom heft de fiscus onmiddellijk het evenredig registratierecht.⁸² Wanneer de bekrachtiging van een reeds belaste overeenkomst niet volgt, dan ontstaat een recht op teruggave, op basis van artikel 208 W.Reg., want onregelmatig geheven rechten moeten worden teruggegeven.⁸³

⁸⁰ Art. 1120 B.W.

⁸¹ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 518/2.

⁸² C. GAIONI en J. LARDINOIS, “Examen de quelques clauses particulières au regard des droits d’enregistrement” in L. COLLON, A. CULOT en C. GAIONI, *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 45. Deze houding wordt terecht bekritiseerd. Zie A. CULOT, “Comment est organisée la perception des droits d’enregistrement en cas d’acquisition d’un immeuble par un porte-fort ou un mandataire?”, *Rec. gén. enr. not.* 2006, afl. 1, 30-31; H. DE PAGE, *Traité*, nr. 751. en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr.520.

⁸³ C. GAIONI en J. LARDINOIS, “Examen de quelques clauses particulières au regard des droits d’enregistrement” in L. COLLON, A. CULOT en C. GAIONI, *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 45-46.

30. Om de verkoper te garanderen dat er een koper is, clauseert men soms als volgt: “A verkoopt aan B die zich sterk maakt voor C en B verklaart voor zichzelf te kopen mocht C niet bekrachtigen.” Volgens SPRUYT begeeft men zich op glad ijs: De fiscus zou hierin een definitieve verkoop tussen A en B kunnen zien en als C achteraf bekrachtigt, dan zou dit een doorverkoop zijn.⁸⁴ Naar mijn mening is dit evenwel een sterkmaking van B voor C en een verkoop tussen A en B onder de opschortende voorwaarde dat C niet bekrachtigt. Zolang de voorwaarde niet vervuld is, is op de verkoopovereenkomst uitsluitend een algemeen vast recht verschuldigd wanneer het ter registratie wordt aangeboden.⁸⁵

2. Verbintenissen ten name van de vennootschap in oprichting

31. Een specifiek gunstig fiscaal regime geldt voor vennootschappen met rechtspersoonlijkheid wanneer de promotor zich verbindt in naam van de vennootschap in oprichting. De rechtshandeling wordt onmiddellijk onderworpen aan het evenredig registratierecht, omdat deze geacht wordt actueel te zijn.⁸⁶ Als de vennootschap dan later de verbintenis overneemt overeenkomstig de voorwaarden van artikel 60 W.Venn. dan heeft dit terugwerkende kracht. Er zal geen tweede maal een evenredig registratierecht verschuldigd zijn.⁸⁷

32. Het komt ook voor dat de vennootschap de verbintenissen van de promotoren laattijdig overneemt. Deze overneming is burgerrechtelijk geldig, maar de promotor is niet bevrijdt. De vennootschap treedt toe tot de verbintenissen, de schuldeiser krijgt er een schuldenaar bij.⁸⁸ Op fiscaal gebied vindt een tweede overdracht plaats, omdat het goed wordt overgedragen van de promotor op de vennootschap.⁸⁹ Er is een tweede keer een evenredig registratierecht verschuldigd. Dat was oorspronkelijk ook de stelling van de administratie,

⁸⁴ E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 2.

⁸⁵ *Infra* nr. 27.

⁸⁶ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 522².

⁸⁷ Rb. Chaleroi 14 juni 2000, <http://ccff02.minfin.fgov.be> en Rb. Antwerpen 30 november 2001, *Fisc. Koer.* 2002 en *Rec. gén. enr. not.* 2002, 612, noot A. CULOT. Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, 110. F. BOUCKAERT, *Notarieel vennootschapsrecht. NV en BVBA*, I., in *Notarieel Recht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 139 en L. WEYTS, *Opstellen van notariële akten*, IV, *De vennootschapsakten*, Leuven, Acco, 2008, 23.

⁸⁸ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 522².

⁸⁹ M. DONNAY, *Répertoire Notarial*, nr. 153/D.

maar het Hof van Beroep van Antwerpen heeft dit, m.i. ten onrechte, afgewezen.⁹⁰ De administratie lijkt nu de stelling van het Hof van Beroep evenwel te aanvaarden.⁹¹

3. Wederkerige aankoop- en verkoopopties en de subjectieve plechtige rechtshandeling

33. Recent in de rechtsleer stelt men voor om te werken met een putoptie voor de verkoper, gekoppeld aan een overdraagbare calloptie voor de koper. De verkoper enerzijds verbindt zich om te verkopen als de koper de optie licht. De koper anderzijds verbindt zich om te kopen als de verkoper de optie licht. De overeenkomst bestaat niet, zolang de optie niet wordt uitgeoefend. Tot zolang kan de fiscus geen recht heffen. Intussen kan men van koper wisselen door de optie over te dragen.⁹²

Naast de wederkerige aankoop- en verkoopopties bestaat de techniek van de plechtige subjectieve rechtshandeling. Dit houdt in dat partijen het bestaan zelf van hun koopovereenkomst kunnen doen afhangen van het opmaken van een authentieke akte.⁹³ De authentieke akte is een noodzakelijke of essentiële vereiste voor de totstandkoming van de overeenkomst, zodat de koopovereenkomst haar consensueel karakter verliest.⁹⁴ Ook de fiscus is gebonden door deze kwalificatie, zodat de overdrachtsrechten pas verschuldigd zijn bij het verlijden van de authentieke akte.⁹⁵

34. Omdat het idee van de subjectieve plechtige rechtshandeling in combinatie met de wederkerige aankoop en verkoopoptie nog maar recent is ontstaan, is het, helaas, nog niet ingeburgerd in de praktijk. Zeker is dat het een waaier aan perspectieven biedt onder meer

⁹⁰ Antwerpen 18 april 2006, *Fisc. Koer.* 2006, 637; *F.J.F.* 2007, 181 en *Rec. gén. enr. not.* 2006, 318. Voor terechte kritiek: C. GAIONI en J. LARDINOIS, “Examen de quelques clauses particulières au regard des droits d’enregistrement” in L. COLLON, A. CULOT en C. GAIONI, *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 50; K. GEENS, M. DENEFF, R. TAS, F. HELLEMANS en J. VANROYE, “Overzicht van rechtspraak vennootschappen 1992-1998”, *T.P.R.* 2000, 171.

⁹¹ Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten – Federale wetgeving, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, p. 110, voetnoot 1.

⁹² H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 292.

⁹³ Brussel 28 oktober 1959, *Pas.* 1961, II, 70. Zie H. DE DECKER, “De ‘subjectieve’ plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?” in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DEVOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 439-448.

⁹⁴ H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 294.

⁹⁵ F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 567.

op het vlak van het afzien van de verkoopovereenkomst en het wijzigingen van de koper.⁹⁶ Bij het lichten van de calloptie door de koper of van de putoptie door de verkoper zal de verkoop niet tot stand komen, er ontstaat enkel een definitieve verbintenis om de authentieke akte te verlijden. Zolang de authentieke akte niet verleden is, kunnen de partijen op een fiscaalvriendelijke wijze veranderen van koper of afzien van de verkoop. Op het ogenblik van het verlijden van die authentieke akte ontstaat de verkoop, zodat vanaf dan de registratierechten verschuldigd zijn.⁹⁷ Deze constructie biedt m.i. meer voordelen dan de sterkmaking, omdat de verkoper ook de garantie heeft dat het goed wordt verkocht. Hij kan de koop afdwingen door zijn optie te lichten.⁹⁸

4. Commandverklaring

35. In de praktijk ziet men vaak clauses in verkoopovereenkomsten waarbij de koper “verklaart dat hij koopt met het vermogen van aanwijzing van lastgever” of dat hij “koopt voor zichzelf of voor een ander nader aan te wijzen derde persoon”.⁹⁹ Dit noemt men een beding van commandverklaring.¹⁰⁰ Het is de rechtsfiguur waarbij de koper een command (een derde) aanduidt die bij de aankoop optreedt als ogenschijnlijke koper.¹⁰¹

36. Het wordt vaak gebruikt om de identiteit van de ware koper verborgen te houden. Dit kan nuttig zijn wanneer de verkoper een buitensporig hoge prijs van de koper vraagt omdat de koper een hoge emotionele waarde aan het goed hecht of omdat de koper kapitaalkrachtig is. Het kan ook zijn dat de verkoper niet wil verkopen aan de ware koper

⁹⁶ Het zal ook een oplossing bieden wanneer men bijvoorbeeld de termijn voor het verlijden van de notariële akte en de betaling van de registratierechten wil uitstellen. Zie H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 285-304.

⁹⁷ H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 295.

⁹⁸ *Supra* nr. 29.

⁹⁹ Zie M. VAN GRIMBERGEN, “Fiscale gevolgen van de verkoop van een onroerend goed waarbij de koper verklaart te verwerven, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde die hij zal aanwijzen”, *Notarius* 1990, 170-177 en L. WEYTS, “De koopovereenkomst met alternatieve koper(s): oplossing bij een onbeslistheid wie uiteindelijk koper wordt bij de notariële akte”, in E. DIRIX, (ed.), *Liber Amicorum J. Herbots*, Deurne, Kluwer, 2002, 579- 589.

¹⁰⁰ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 153.

¹⁰¹ Zie I. SAMOY, “De ware aard van een beding van commandverklaring in het contractenrecht”, *Not. Fisc. M.* 2006, afl. 6, 169-185.

omdat er onenigheid tussen hen is of omdat hij, eventueel ten onrechte, twijfelt aan de kredietwaardigheid van de koper.¹⁰²

37. De akte waarin de schijnbare koper optreedt zal het evenredig verkooprecht ondergaan, terwijl de akte waarbij de schijnbare koper de ware koper aanduidt niet als een wederverkoop zal beschouwd worden en daarom slechts aan een algemeen vast recht van vijftientig euro onderworpen is.¹⁰³ De strikte voorwaarden van artikel 159, 1° W.Reg. moeten dan wel vervuld zijn.

- De mogelijkheid tot commandverklaring moet uitdrukkelijk voorzien zijn in het eerste koopdocument dat tussen de partijen tot stand komt. Zo zal er een clause worden opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden bij een openbare verkoop of bij een verkoop uit de hand in de onderhandse koopovereenkomst.
- De aanwijzing van de ware koper moet gebeuren bij authentieke akte.
- Deze commandverklaring moet aan de ontvanger betekend worden ten laatste op de eerste werkdag na de koopovereenkomst.¹⁰⁴
- Bij de commandverklaring mogen er geen veranderingen of aanpassingen aangebracht worden aan het voorwerp, de prijs of de andere voorwaarden van de oorspronkelijke koop.

Een commandverklaring in combinatie met een subjectieve plechtige rechtshandeling kan naar mijn mening nuttig zijn om de dwingende termijn voor de betekening aan de ontvanger uit te stellen. De limiet van één dag voor de commandverklaring (in de federale regeling) begint pas te lopen vanaf het ontstaan van de koopovereenkomst.¹⁰⁵ Omdat het gaat om een subjectieve plechtige rechtshandeling, ontstaat de koopovereenkomst op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Op deze manier zal de oorspronkelijke verkoper langer in de onwetendheid gehouden worden omtrent de ware identiteit van de koper en is er meer kans tot vrijwillige medewerking bij het verlijden van de authentieke akte.

¹⁰² E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 3.

¹⁰³ Zie M. DONNAY, “Les déclarations de command et le droit d’enregistrement”, *Rec.gén.enr.not.* 1970, nr. 21.377, 273-306; R. LERUTH, “La déclaration de command”, *Rec.gén.enr.not.* 1991, nr. 23.942, p. 73 – 112 en E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 3.

¹⁰⁴ Rb. Brussel 27 mei 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2005, 433, noot A. CULOT.

¹⁰⁵ Art. 159, 1° W.Reg. De termijn wordt in het Vlaamse Gewest verlengd tot vijf werkdagen. *Infra* nr.80.

38. Wanneer niet aan de strikte voorwaarden van het Wetboek van Registratierechten voldaan is, ziet de fiscus dit als een onregelmatige commandverklaring.¹⁰⁶ Stel dat later niet de ondertekenaar van de verkoopovereenkomst, maar een derde koopt, dan meent de fiscus dat de eerste koper het goed heeft doorverkocht aan een volgende koper.¹⁰⁷ Dit geeft aanleiding tot de heffing van twee keer een evenredig registratierecht. De fiscale boeten overeenkomstig artikel 204 W.Reg. zijn niet verschuldigd.¹⁰⁸ Eventueel kan een beroep gedaan worden op de teruggaveregeling van registratierechten wegens een wederverkoop binnen de twee jaar.¹⁰⁹ Op burgerrechtelijk vlak daarentegen, blijft de aanduiding van een lastgever in een onderhandse akte geldig zodat het geen doorverkoop is.¹¹⁰

§3. Tussenconclusie

39. Concluderend kan men stellen dat de situatie bij een minnelijke ontbinding of vernietiging bijzonder ongunstig is. Er is tweemaal evenredig registratierecht verschuldigd. Uitzondering hierop is een openlijke nietigheid waarop het evenredig recht nog niet geheven werd. Een beroep op de rechter biedt een oplossing, maar brengt kosten en vertraging met zich mee.

40. Daarom neemt men best in de onderhandse verkoopovereenkomst één of meerdere clausules op. Zo zal de raadgever oog hebben voor de eigenheden van het concrete geval en de specifieke wensen van de cliënten. Hij kan eventueel denken aan een opschortende

¹⁰⁶ Rb. Brussel 27 mei 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2005, 433, noot A. CULOT en Rb. Brussel 11 januari 2006, *Fisc. Koer.* 2006, 692. Zie ook A. CULOT, “Le contrat de vente: clauses types et incidences en droits d’enregistrement”, *Rec. gén. enr. not.* 2007, nr. 25.773, 137; P. SALENS, “De onregelmatige commandverklaring: over de twijfel die u duur te staan kan komen” (noot onder Rb. Brussel 11 januari 2006), *Fisc. Act.* 2006, afl. 31, 4-6 en E. SPRUYT, “Aankoop van onroerend goed op andermans naam – omtrent onregelmatige commandverklaring” in *Fiscaal Praktijkboek Indirecte Belastingen 1995-1996*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 330-375.

¹⁰⁷ Wanneer de onregelmatige commandverklaring wordt gekwalificeerd als een naamgeving, beschouwt de fiscus dit eveneens als een doorverkoop. M. VAN GRIMBERGEN, “Fiscale gevolgen van de verkoop van een onroerend goed waarbij de koper verklaart te verwerven, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde die hij zal aanwijzen”, *Notarius* 1990, 173. Het kan niet gekwalificeerd worden als een mandaat, omdat de koper zich het recht voorbehoudt om eventueel zelf te kopen. Hij handelt dus niet in naam en voor rekening van de lastgever. L. WEYTS, “De koopovereenkomst met alternatieve koper(s): oplossing bij een onbeslistheid wie uiteindelijk koper wordt bij de notariële akte”, in E. DIRIX, (ed.), *Liber Amicorum J. Herbots*, Deurne, Kluwer, 2002, 582.

¹⁰⁸ Vgl. E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 2.

¹⁰⁹ Art. 212 W.Reg. M. VAN GRIMBERGEN, “Fiscale gevolgen van de verkoop van een onroerend goed waarbij de koper verklaart te verwerven, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde die hij zal aanwijzen”, *Notarius* 1990, 170.

¹¹⁰ Rb. Gent 1 februari 2005, *T.Not.* 2006, 48.

voorwaarde omdat zowel de overdracht als de wederoverdracht van het evenredig registratierecht vrijgesteld zijn. Wanneer de cliënt nog niet zeker is wie de uiteindelijke koper zal zijn, dan biedt de wederkerige aankoop- en verkoopoptie in combinatie met de subjectieve plechtige rechtshandeling m.i. het meeste perspectief. De aankoopoptie kan zonder akkoord van de verkoper overgedragen worden op een andere koper en de fiscus heft maar registratierechten op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Wil iemand kopen in naam voor een vennootschap in oprichting, dan is de preconstitutieve verbintenis m.i. de juiste keuze. Als men de ware identiteit van de koper wil verbergen, dan doet men beroep op de commandverklaring.

Hoofdstuk II. Nieuwe regeling in het Vlaamse Gewest

41. Na de bespreking van de federale regeling, verdient het Vlaamse Ontbindingsdecreet van 23 november 2007 onze aandacht. Dit heeft een belangrijke uitzondering ingevoerd op het principe van de heffing van evenredige registratierechten bij de koop van een onroerend goed.¹¹¹ Het voert een nieuw bijzonder vast recht in zodat er in principe slechts twee maal tien euro verschuldigd is wanneer de onderhandse verkoopovereenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding gelijktijdig ter registratie worden aangeboden.¹¹²

42. In eerste instantie gaat dit hoofdstuk in op de Vlaamse situatie bij een minnelijke ontbinding, een minnelijke vernietiging of een verklaring waarbij een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde vervuld is. Vervolgens bespreekt men de wijzigingen van het Decreet aan de toestand bij een gerechtelijke ontbinding en vernietiging. Ook de wijzigingen aan de clausules om van koper te veranderen zoals een commandverklaring komen aan bod. In derde instantie heeft men oog voor de toestand waarbij de partijen minnelijk ontbinden en een nieuwe verkoopovereenkomst wensen te sluiten. Ten slotte bekijkt dit hoofdstuk het temporele toepassingsgebied van het Decreet.

§1. Minnelijke ontbinding of minnelijke vernietiging of verklaring waarbij een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde vervuld is

A. Toepassingsvereisten

43. Er moeten een aantal voorwaarden cumulatief voldaan zijn om onder het Decreet te vallen. De partijen moeten overeenkomen een contract omschreven in artikel 44 Wetboek van Registratierechten minnelijk te ontbinden of minnelijk te vernietigen of in een overeenkomst moeten zij verklaren dat de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde vervuld is. Vereist is dat het onroerend goed in het Vlaamse Gewest gelegen is en dat de overeenkomst tot minnelijke ontbinding dateert van minder dan één jaar na het sluiten van de verkoopovereenkomst.¹¹³ Ten slotte gelden zowel voor de onderhandse verkoopovereenkomst als voor de ontbindingsakte bepaalde vormvereisten. Wanneer één

¹¹¹ BS 3 januari 2008 (ed. 1).

¹¹² Art. 76, 1° en 2° Vl. W.Reg.

¹¹³ Voor de discussie over het beginpunt van de termijn bij een opschortende voorwaarde: *infra* nr. 78.

van deze voorwaarden niet vervuld is, zal de federale regeling toepassing vinden. Hierna worden de toepassingsvereisten één voor één besproken.

1. Minnelijke ‘ontbinding’

a. Terminologie

44. De titel van het Decreet is misleidend. ‘Decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke *ontbinding* van koopovereenkomsten’. Het Decreet heeft het niet alleen over de overeenkomst tot minnelijke ontbinding, maar ook over de minnelijke vernietiging en de overeenkomst waarin de partijen verklaren dat een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde is vervuld.

45. De vraag rijst of een verval of een verbreking ook kunnen genieten van het gunstregime. Met het verval bedoelt men het verdwijnen van het voorwerp of de oorzaak na het sluiten van het contract.¹¹⁴ Een verbreking is de in onderling akkoord doorgevoerde herroeping van de overeenkomst conform artikel 1134, tweede lid BW. Zowel verval als verbreking werken *ex nunc*.¹¹⁵ Om te analyseren of deze begrippen onder het toepassingsgebied van het Decreet vallen, is het mijns inziens noodzakelijk terug te gaan naar de federale regeling waarop de decreetgever zich heeft gebaseerd.

De nietigheid, de ontbinding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde enerzijds werken op burgerrechtelijk vlak *ex tunc*. Dit betekent dat de rechtshandeling verdwijnt, het wist alle gevolgen retroactief uit. Als men deze lijn doortrekt naar het fiscaal vlak, dan zouden er geen registratierechten verschuldigd zijn.¹¹⁶ De fiscus volgt die redenering niet, maar beschouwt het als een overdracht en een wederoverdracht die tweemaal belast wordt. Deze situatie wordt uitvoerig in de rechtsleer besproken.¹¹⁷

¹¹⁴ Art. 1039; 1042 en 1043 BW. L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 840.

¹¹⁵ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 803 en 841.

¹¹⁶ Tenzij de rechten reeds geheven zijn, want regelmatig geheven rechten worden in principe niet teruggegeven. (art. 208 W.Reg.) Er bestaat een algemeen principe dat de fiscale wet het burgerlijk recht volgt wanneer een term niet in de fiscale wet gedefinieerd is.

¹¹⁷ *Supra* nr. 8 e.v. en 26. Bijvoorbeeld: C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 148 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, 476.

De verbreking van het contract en het verval anderzijds werken op burgerrechtelijk vlak *ex nunc* en dus niet retroactief zodat er in het gemeen recht tweemaal een overdracht is. Op fiscaal vlak is er geen afwijking van het burgerlijk recht nodig, de fiscus kan tweemaal registratierechten heffen.

Het probleem is dat de Vlaamse Decreetgever enkel gedacht heeft aan de ‘*ex tunc* gevallen’ en niet aan de ‘*ex nunc* gevallen’. Dat is m.i. verstaanbaar want de rechtsleer spreekt enkel over de eerste categorie.¹¹⁸ Dit verkeerd begrip heeft ervoor gezorgd dat volgens de letter van het Decreet enkel de vernietiging, de ontbinding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde worden geïsoleerd. Bij een verbreking of een verval, die *ex nunc* werken, blijft het evenredig registratierecht tweemaal verschuldigd.

Het lijkt mij evenwel niet de bedoeling van de Decreetgever om de verbreking en het verval uit te sluiten. Ten eerste, wanneer men in de federale rechtsleer unaniem spreekt over de minnelijke ontbinding, bedoelt men m.i. ook de verbreking van het contract.¹¹⁹ Want in vele gevallen gaat het om het in onderling akkoord verbreken van de overeenkomst zonder dat er een wanprestatie is.¹²⁰ Ten tweede kan men, zoals HUBERT voorstelt, een argument putten uit de parlementaire voorbereiding.¹²¹ Hier leest men het volgende: “*Vaak gebeurt het dat de koper, na het ondertekenen van het compromis, zich de bedenking maakt dat hij eigenlijk niet in persoonlijke naam het onroerend goed wil aankopen. Eigenlijk is het zijn bedoeling het goed te verwerven voor de zoon of de dochter, of op naam van zijn echtgenoot en zichzelf, of voor een vennootschap. ...Toch is het niet mogelijk de authentieke akte te laten verlijden op naam van een andere koper, althans niet zonder zware fiscale gevolgen, ook al zou de verkoper geen bezwaar hebben tegen deze wijziging.*”¹²² Het Decreet lijkt zich niet te beperken tot de ontbinding in de klassieke betekenis van het woord. De Decreetgever lijkt naast de minnelijke ontbinding ook een minnelijke verbreking te bedoelen: namelijk de in onderling akkoord doorgevoerde

¹¹⁸ *Supra* nr. 8 e.v. en 26. Bijvoorbeeld: C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 148 en F. WERDEFROY, *Registratierechten*, 476.

¹¹⁹ *Supra* 3, vn. 10.

¹²⁰ *Supra* nr. 10 e.v.

¹²¹ W. HUBERT, “Vlaams Gewest: vast recht bij minnelijke ontbinding verkoop”, *Fiscoloog* 2007, afl. 1091, 7.

¹²² Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 3.

herroeping van de overeenkomst overeenkomstig artikel 1134, tweede lid B.W. Volgens mij is dit de enige juiste interpretatie, want het komt erop neer eerder te zoeken naar wat de decreetgever heeft willen zeggen, dan wat hij werkelijk heeft gezegd.¹²³ Naar mijn mening kan het Decreet zelfs zo geïnterpreteerd worden dat ook een verval eronder valt. Had de decreetgever betwistingen willen vermijden, dan was het misschien beter geweest om ook de minnelijke verbreking en het verval uitdrukkelijk in het Decreet op te nemen.¹²⁴

b. Coherentie met de federale vrijstellingen

46. De vraag rijst of de federale voordelige regeling ook na het Decreet nog enigszins toepassing zal vinden. Wat de minnelijke vernietiging enerzijds betreft, ziet de fiscus af op federaal vlak van elke invordering van onbetaalde rechten zowel op de verkoopovereenkomst als op de overeenkomst van minnelijke vernietiging wanneer het om een openlijke nietigheid gaat.¹²⁵ Wat het uitdrukkelijk ontbindend beding anderzijds betreft wordt de wederoverdracht vrijgesteld van het evenredig registratierecht.¹²⁶

Volgens een letterlijke lezing van het Decreet is op de verkoopovereenkomst een vast recht van tien euro verschuldigd. Ook op de overeenkomst van minnelijke vernietiging of de overeenkomst waarbij vastgesteld wordt dat de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zich heeft voorgedaan is een vast recht van tien euro van toepassing.¹²⁷ De circulaire van de administratie lijkt deze letterlijke visie te volgen en houdt, terecht, geen rekening met de federale vrijstellingen.¹²⁸ Volgens DE DECKER daarentegen blijven de federale vrijstellingen in het Vlaamse Gewest gelden. De Decreetgever had volgens hem niet de bedoeling om een nadeliger fiscaal regime in te voeren voor de belastingplichtige.¹²⁹ In de

¹²³ Zie F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 71.

¹²⁴ Wanneer in deze bijdrage in het kader van het Vlaams Decreet gesproken wordt over minnelijke ontbinding, bedoelt men ook de minnelijke vernietiging; de vaststelling in der minne dat een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zich al heeft voorgedaan, de verbreking en het verval.

¹²⁵ *Supra* nr. 16.

¹²⁶ *Supra* nr. 25. Dezelfde discussie speelt bij een clause van eigendomsvoorbehoud. In de federale regeling wordt de wederoverdracht vrijgesteld. *Supra* nr. 24.

¹²⁷ Art. 76, 1° en 2° VI.W.Reg.

¹²⁸ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>, nr. 1.1.

¹²⁹ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 3. Vgl. H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding", 291.

praktijk is de relevantie van deze discussie niet zo groot, het gaat maar om een onbeduidend vast recht.

2. ‘Minnelijke’ ontbinding

47. Een belangrijke voorwaarde is dat de ontbinding in der minne moet geschieden. Beide partijen moeten de overeenkomst *willen* ontbinden.¹³⁰ De verkoper zal er alle belang bij hebben minnelijk te ontbinden wanneer de koper niet kan betalen of wanneer deze geen lening kan krijgen. Wanneer de koper echter solvabel is, heeft de verkoper een sterk drukkingsmiddel omdat hij de dwanguitvoering kan eisen. De verkoper zal instemmen wanneer hij een nieuwe koper gevonden heeft die een hogere prijs geeft of wanneer hij een grote schadevergoeding krijgt zodat hij de kosten van het vinden van een nieuwe koper in ruime mate kan dekken.¹³¹ De minnelijke ontbinding draagt de voorkeur, eerder dan een gerechtelijke procedure. Een beroep op de rechter veroorzaakt immers bijkomende kosten en vertraging.

48. In de overeenkomst moeten alle partijen verklaren dat de oorspronkelijke overeenkomst in der minne wordt ontbonden.¹³² Een eenzijdig initiatief volstaat daarbij niet. De vraag is wat men met partijen bedoelt. GRILLET schrijft dat dezelfde verschijners als in het compromis moeten optreden.¹³³ Dat is volgens mij niet juist, enkel degenen die verbonden zijn door de eerste overeenkomst moeten optreden, niet de lasthebbers. Zij

¹³⁰ Om te vermijden dat de verkoper zijn akkoord moet geven om de overeenkomst te verbreken of aan te passen, is het eventueel aangewezen om preventief clausules in de onderhandse verkoopovereenkomst te voorzien. Onder voorbehoud dat de verkoper hiermee instemt. Wanneer men nog niet zeker is wie de uiteindelijke koper zal zijn, kan daarbij gedacht worden aan clausules zoals sterkmaking, commandverklaring, wederkerige aankoop en verkoopbeloftes en de plechtige subjectieve rechtshandeling, aankoop in naam voor de vennootschap enz. *Supra* nr. 28.

¹³¹ Het betaalde voorschot of de waarborg kan eventueel als voorschot gebruikt worden. Vgl. E. VOLCKAERT, “Minnelijke ontbinding van ‘compromis weldra mogelijk”, *Vastgoed info* 2007, afl. 17, 5 en E. VOLCKAERT, “Minnelijke ontbinding van ‘compromis’ is mogelijk vanaf 1 november 2007”, *Vastgoed info* 2007, afl. 20, 3. De partijen moeten een overeenkomst treffen over het loon van de makelaar door wiens bemiddeling de oorspronkelijke verkoopovereenkomst werd gesloten. Zie R. TIMMERMANS, “Het lot van betaalde voorschotten bij minnelijke ontbinding compromis”, *Notariaat* 2008, afl. 12, 5-8. De minnelijke ontbinding zal ook een invloed hebben op de andere contracten die de koper reeds zou hebben gesloten met betrekking tot het onroerend goed. Bijvoorbeeld het sluiten van een huurcontract, het opzeggen van de huur of het aangaan van een kredietovereenkomst. Cass. 6 december 2007, A.R. nr. C. 06.0659.N.

¹³² Art. 76, 2° W.Reg.

¹³³ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 67.

kunnen zich desgevallend laten vertegenwoordigen door andere personen. Als één van de partijen sterft, dan moeten zijn rechtsopvolgers de akte van ontbinding tekenen.¹³⁴

49. Het Decreet spreekt over een vernietiging of een ontbinding in der minne, zonder beroep op de rechter. In het gemeen recht, daarentegen, is een ontbinding of een vernietiging in der minne niet mogelijk: een rechterlijke tussenkomst is in principe vereist.¹³⁵ De tussenkomst van de rechter garandeert dat het wel degelijk om een vernietiging of een ontbinding gaat en dat de vernietiging of ontbinding niet geveinsd wordt, terwijl het in werkelijkheid om een andere vorm van beëindiging gaat. De vraag rijst of de fiscus zonder de tussenkomst van de rechter zal oordelen of er sprake is van een werkelijke minnelijke vernietiging of ontbinding.¹³⁶ Samen met HUBERT kan men een bevestigend antwoord verwachten.¹³⁷ Dat is m.i. niet zo ongevoel, de administratie spreekt zich ook nu reeds uit over de klaarblijkelijke nietigheid zelfs als er geen rechterlijke beslissing is.¹³⁸ Het kan bijgevolg voorkomen dat de overeenkomst fiscaalrechtelijk ontbonden is, maar burgerrechtelijk niet.

3. Overeenkomsten ‘omschreven in artikel 44 Wetboek Registratierechten’

50. De regeling is van toepassing op overeenkomsten *omschreven in artikel 44 W.Reg.* Samen met GRILLET kan men stellen dat elke overeenkomst waarop normaal het

¹³⁴ Art. 724 B.W.

¹³⁵ Tenzij het gaat om een uitdrukkelijk ontbindend beding of een ontbindende voorwaarde. Art. 1304 – 1314 BW (vernietiging) en 1184, derde lid BW (ontbinding). L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Antwerpen, Intersentia, 2000, nrs. 581-589 en S. STIJNS, “Uitdrukkelijk ontbindende bedingen, ontbindende voorwaarden en vervangingsbedingen” in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, nr. 22. Voor de nietigheid geschiedt de rechterlijke controle *a priori*. De overeenkomst blijft bestaan zolang ze niet door de rechter is nietigverklaard. (Cass. 21 mei 2007, www.cass.be.) Wat de ontbinding betreft, moet de rechterlijke tussenkomst eveneens *a priori* gebeuren. Wanneer het vertrouwen evenwel volledig weg is of wanneer het om een hoogdringende situatie gaat, wordt aanvaard dat een partij op eigen gezag en op eigen risico kan beslissen de overeenkomst te beëindigen. Een rechterlijke controle *a posteriori* is steeds mogelijk waarbij de rechter zich zal uitspreken over de rechtmatigheid van de ontbinding. (Cass. 2 mei 2002, RW 2002-03, 501, noot A. VAN OEVELEN.)

¹³⁶ Voor de verbreking is geen rechterlijke tussenkomst vereist, zodat de vraag zich hiervoor niet stelt.

¹³⁷ Vgl. W. HUBERT, “Vlaams Gewest: vast recht bij minnelijke ontbinding verkoop”, *Fiscoloog* 2007, afl. 1091, 8.

¹³⁸ *Supra* nr. 16. Vgl. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 526.

verkooprecht van artikel 44 W.Reg. verschuldigd is, minnelijk ontbonden kan worden.¹³⁹ Niet enkel een verkoopovereenkomst, maar ook een ruilovereenkomst en iedere overeenkomst onder bezwarende titel tot overdracht van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen kunnen op een fiscaal gunstige wijze ontbonden worden.¹⁴⁰ Ook overdrachten van een zakelijk recht van bewoning en gebruik en overdrachten van erfdiensbaarheden vallen eronder.¹⁴¹

51. Het toepasselijke tarief is in principe van geen belang. Het kan het gewone tarief van tien procent zijn, het klein beschrijf van vijf procent of het tarief van één en een half procent voor verkopen aan de met regeringspremie begunstigde kopers.¹⁴² De natuurlijke persoon die een woning in een Belgische vennootschap inbrengt en de beroepsverkopers van artikel 62 W.Reg. vallen buiten het toepassingsgebied.¹⁴³

52. Sommige verrichtingen worden gelijkgesteld met verkopeningen, ook deze zullen m.i. onder het toepassingsgebied vallen. Bijvoorbeeld de toebedeling van een onroerend goed naar aanleiding van de vereffening van een vennootschap.¹⁴⁴ Of in het kader van een verdeling wanneer de verwerver een “derde verkrijger bij de overeenkomst is” overeenkomstig artikel 113 W.Reg.

4. Onroerend goed in het Vlaamse Gewest

53. Om onder de toepassing van het Vlaamse Decreet te vallen, moet het verkochte goed in het Vlaamse Gewest gelegen zijn. Dat volgt noodzakelijk uit de bevoegdheid van het Vlaamse Parlement.¹⁴⁵ In de andere Gewesten moet nog steeds een beroep gedaan worden op de oude federale regeling. Het Nieuwe Vlaamse Decreet is evenwel niet onopgemerkt

¹³⁹ Dit wordt op dezelfde wijze toegepast als bij het kleinbeschrijf (art. 53, 1^o, 2^o en 57 VI.W.Reg.) en bij de wederverkoop binnen de twee jaar (art. 212 VI.W.Reg.). J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 66.

¹⁴⁰ Bijvoorbeeld de inbetalinggeving van een onroerend goed, een loterij of een huurkoop. Vgl. *Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten*, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, 108.

¹⁴¹ Vgl. D. DE GROOT, M. GHYSELEN, T. WUSTENBERGHS, “Handboek registratie- en successierechten”, Antwerpen, Intersentia, 2006, 67. Opstal en erfpacht vallen er niet onder omdat deze fiscaal gelijkgesteld worden met huurovereenkomsten. Art. 83 W.Reg.

¹⁴² Art. 44, art. 53 en art. 57 VI.W.Reg. en art. 52 W.Reg. Het geldt ook bij de aankoop onder het BTW stelsel, eventueel met de optie van een toevallige BTW-plichtige (art.159, 8^o) J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 63.

¹⁴³ *Infra* nrs. 60 en 62.

¹⁴⁴ Art. 129, eerste lid en 130 W.Reg. verwijzen naar ‘het voor verkopeningen gestelde recht’ en het is in elk geval ‘een overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel’.

¹⁴⁵ Art. 5, § 2, 6^o Bijzondere wet financiering gemeenschappen en gewesten, *BS* 17 januari 1989.

gebleven in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.¹⁴⁶ Het lijkt mij niet onwaarschijnlijk dat in de toekomst ook de andere gewesten een gelijkaardige regeling zullen introduceren.

5. De ontbindingsovereenkomst dateert van minder dan één jaar na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

54. Om te kunnen genieten van het gunsttarief is vereist dat de overeenkomst tot ontbinding dateert van minder dan één jaar na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.¹⁴⁷ Daarom is het van belang naar de fiscus toe de data van onderhandse verkoopovereenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding aan te tonen. De wet eist niet dat de akte van de minnelijke ontbinding ook binnen het jaar wordt geregistreerd.¹⁴⁸ Het was misschien een meer rechtszekere oplossing geweest, als de decreetgever bepaald had “... *geregistreerd minder dan één jaar*”.¹⁴⁹ In elk geval kunnen de partijen de datum bewijzen overeenkomstig artikel 18, § 1 W.Reg. De administratie aanvaardt het bewijs door alle middelen van recht, met uitzondering van de eed.¹⁵⁰ Maar om problemen te voorkomen, doen de partijen er goed aan om de overeenkomst van minnelijke ontbinding binnen een termijn van één jaar te laten registreren. De partijen hebben er ook voordeel bij om een punt te zetten achter de ontbonden verkoop. Bij een notarieel verleden akte van ontbinding is er geen enkele discussie mogelijk over de datum, tenzij door een klacht wegens valsheid in geschrifte.¹⁵¹

55. Wanneer er meer dan één jaar verlopen is, dan is MASSCHELEIN ten onrechte van oordeel dat zowel op het compromis, als op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding het

¹⁴⁶ Vgl. R. DOUNY en M. GUSTIN, “La nouvelle « résolution » du compromis de vente en Flandre – Un anéantissement très amiable”, *Rec. gén. enr. not.* 2008, 369 – 387; B. LOUVEAUX, “Compromis de vente. La résiliation amiable présente dorénavant moins de risques... en Flandre”, *Immobilier* 2007, 3-4 en A. MAYEUR, “Région flamande – Droit de vente – Instauration d’un droit fixe spécifique (10,00 €) pour la résolution ou l’annulation amiable des compromis de vente – Allongement du délai de notification de la déclaration de command”, *Droits d’enregistrements* 2008, afl. 1, 9-13.

¹⁴⁷ Art. 76, 2° en art. 209, 2°bis Vl. W. Reg. Voor de discussie over het beginpunt van de termijn bij een opschortende voorwaarde: *infra* nr. 78.

¹⁴⁸ M.A. MASSCHELEIN, “De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten”, *NNK* 2008, 37.

¹⁴⁹ Vgl. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 182/5.

¹⁵⁰ F. WERDEFROY *Registratierechten*, nr. 249.

¹⁵¹ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 70.

algemeen vast recht verschuldigd is.¹⁵² Zij beroept zich op artikel 11, tweede en derde lid W. Reg. Dit stipuleert dat het algemeen vast recht van vijftientig euro van toepassing is wanneer het Wetboek van Registratierechten niet in een ander tarief voorziet.

Samen met GRILLET meen ik dat het wetboek wel in een tarief voorziet, namelijk de gewone evenredige registratierechten. Op de verkoopovereenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding is het evenredig registratierecht overeenkomstig artikel 44 W. Reg. van toepassing. Daarnaast is een boete wegens laattijdige registratie verschuldigd. Men kan derhalve enkel een beroep doen op de federale regeling om de registratierechten te vermijden.¹⁵³

6. Vorm van de verkoopovereenkomst en de akte minnelijke ontbinding

56. Eenmaal de verkoopakte authentiek is vastgesteld, is het gunsttarief voor minnelijke ontbindingen niet meer van toepassing.¹⁵⁴ In het merendeel van de gevallen gaat het om een notariële akte, maar het kan ook een akte zijn van een commissaris van het aankoopcomité, van een gouverneur van de provincie of van een burgemeester.¹⁵⁵ De achterliggende idee is dat de ambtenaar de partijen voldoende heeft ingelicht over de fiscale en burgerrechtelijke gevolgen van de verkoop en dat er daarom geen reden is om op de verkoop terug te komen.¹⁵⁶ Willen partijen de hoge registratierechten vermijden, dan kunnen zij de overeenkomst minnelijk vernietigen wanneer het om een openlijke nietigheid gaat en de rechten nog niet ingevorderd zijn.¹⁵⁷ Ofwel moeten zij een rechtsvordering tot ontbinding of nietigverklaring van de koop instellen.¹⁵⁸ Eventueel kunnen de partijen recht hebben op teruggave van drie vijfde van de registratierechten wegens de doorverkoop binnen de twee jaar.¹⁵⁹

¹⁵² M.A. MASSCHELEIN, “De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten”, *NNK* 2008, 36.

¹⁵³ Er is geen recht op teruggave ingevolge wederverkoop binnen de twee jaar mogelijk, omdat de akten van aankoop en wederverkoop niet authentiek zijn vastgesteld. Art. 212, eerste lid VI.W.Reg. Gerechtelijke ontbinding is geen optie omdat de termijn van één jaar, waarbinnen men de zaak voor de rechter aanhangig moet maken, verstreken is. Een gerechtelijke vernietiging is wel mogelijk.

¹⁵⁴ Art. 76, 1°, eerste lid, art. 76, 2° en art. 209, 2°bis, tweede lid VI.W.Reg.

¹⁵⁵ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 66.

¹⁵⁶ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 4.

¹⁵⁷ *Supra* nr. 17.

¹⁵⁸ Art. 209, 2° en 3° W.Reg.

¹⁵⁹ Art. 212 W.Reg.

57. Het moet m.i. gaan om een verkoop uit de hand. Dit volgt impliciet uit de vereiste van een onderhandse verkoopovereenkomst. Bij een openbare verkoop wordt alles meteen bij authentieke akte vastgesteld zowel de verkoopsvoorwaarden, als het proces-verbaal van voorlopige toewijs. Alleen bij een verkoop uit de hand wordt er eerst een onderhandse verkoopovereenkomst opgesteld.

58. De verkoopovereenkomst hoeft niet schriftelijk te zijn vastgesteld, een verklaring is mogelijk uitgaande van één partij.¹⁶⁰ De akte van minnelijke ontbinding daarentegen moet schriftelijk zijn vastgesteld.¹⁶¹ Het kan zelfs authentiek worden opgesteld. Om te kunnen genieten van het fiscaal gunstregime moet aan drie toepassingsvoorwaarden voldaan zijn. Het is aan te raden om in de overeenkomst van minnelijke ontbinding te verklaren dat deze voorwaarden vervuld zijn.¹⁶² Ten eerste dat het onroerend goed in het Vlaamse Gewest is gelegen, ten tweede dat de oorspronkelijke verkoopovereenkomst nog niet bij authentieke akte werd vastgesteld en ten derde dat de oorspronkelijke verkoopovereenkomst dateert van minder dan één jaar vóór de dagtekening van de ter registratie aangeboden overeenkomst.¹⁶³

B. Uitsluitingen

59. Het Decreet geldt niet wanneer een natuurlijke persoon een woning in een Belgische vennootschap inbrengt, noch wanneer het gaat om overeenkomsten die onderworpen zijn aan het gunsttarief van de beroepsverkoper.

¹⁶⁰ Art. 31, eerste lid, 1° W.Reg. Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>. Artikel 76, 2° Vl.W.Reg. verwijst immers naar artikel 33 W.Reg. waarin de termijn voor registratie van een verklaring voor een mondelinge overdracht wordt bepaalt.

¹⁶¹ Art. 76, 2° W.Reg.

¹⁶² E. AERTS, “[Registratierechten] Ontbinding koopovereenkomsten wordt in Vlaanderen fiscaal vriendelijker behandeld”, *Fisc. Act.* 2007, afl. 43, 7 en M.A. MASSCHELEIN, “De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten”, *NNK* 2008, 36.

¹⁶³ Zie bijlage 1: model van de overeenkomst minnelijke ontbinding.

1. Inbreng door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap

60. Een inbreng door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap valt niet onder het gunstregime.¹⁶⁴ De parlementaire voorbereidingen vertellen niets meer, maar waarschijnlijk hield de Decreetgever in het achterhoofd dat de inbreng van onroerende goederen in een vennootschap normaal goed begeleid wordt door professionelen. Denk daarbij aan een accountant, een fiduciaire, een bedrijfsrevisor en de notaris. Bovendien wou de Decreetgever oneigenlijk gebruik van de regeling vermijden.¹⁶⁵

61. Terecht stelt GRILLET dat ook hier de nieuwe regeling nuttig had kunnen zijn. Stel dat personen een inbreng doen in een familievennootschap van onroerende goederen met gemengd gebruik. Een deel van de goederen zal aangewend worden voor woongelegenheden en een ander deel voor beroepsdoeleinden. De inbrengers meenden dat zij konden genieten van een verlaagd tarief, het tegendeel is evenwel waar. De gewone verkooprechten zijn in de regel verschuldigd op het volledige onroerend goed van zodra een deel aangewend wordt tot bewoning.¹⁶⁶ Dankzij een minnelijke ontbinding had men de situatie kunnen rechtzetten door een splitsing in de basisakte tussen het beroepsgedeelte en het woongedeelte.¹⁶⁷ Het Decreet is evenwel niet van toepassing zodat de partijen onder de ongunstige federale regeling vallen. Wanneer geen enkele clausule in de overeenkomst is opgenomen, kan enkel een minnelijke vernietiging in geval van een klaarblijkelijke nietigheid, een gerechtelijke vernietiging of een gerechtelijke ontbinding binnen het jaar een uitweg bieden.¹⁶⁸

2. De beroepsverkoper

62. Het fiscale gunstregime is niet van toepassing op de overeenkomsten die onderworpen zijn aan het verlaagd tarief voor vastgoedhandelaars van artikel 62 VI.W.Reg.¹⁶⁹ Het

¹⁶⁴ Deze inbrengen vallen normalerwijze ook onder “overeenkomsten omschreven in artikel 44 W.Reg.”. De verkoop, en niet de inbreng, van een woning door een natuurlijke persoon kan wel. De uitzondering moet immers beperkend worden geïnterpreteerd.

¹⁶⁵ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 68.

¹⁶⁶ Art. 115bis W.Reg.

¹⁶⁷ J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 68.

¹⁶⁸ *Supra* nr. 16.

¹⁶⁹ Art. 76, 1°, tweede lid en 209, 2°bis, tweede lid VI.W.Reg.

betreft enkel de situatie waarbij de vastgoedhandelaar koopt, niet wanneer hij verkoopt.¹⁷⁰ De uitzondering is op twee punten vatbaar voor kritiek.

63. Een eerste opmerking betreft de bedoeling van de Decreetgever. De *ratio legis* is dat de beroepsverkoper bij de aankoop van een onroerend goed geacht wordt de draagwijdte en de gevolgen van een onderhandse verkoopovereenkomst te kunnen inschatten.¹⁷¹ De Decreetgever is m.i. vergeten dat de minnelijke ontbinding niet alleen in het voordeel van de vastgoedhandelaar-koper is. Het kan ook zijn dat de particuliere verkoper ermee gebaat is, zoals in geval van insolventie van de vastgoedhandelaar of wanneer de particulier een nieuwe koper heeft die een hogere prijs biedt. Op die manier benadeelt de Decreetgever, m.i. ongewild, de particuliere verkoper die contracteert met de koper-vastgoedhandelaar.

64. Een tweede kanttekening is dat het weinig nut heeft dat het Decreet bepaalt dat beroepskopers die vallen onder het toepassingsgebied van artikel 62 W.Reg. niet van de Vlaamse gunstregeling kunnen genieten. Wanneer de beroepskoper een onderhandse verkoopovereenkomst sluit, dan moet hij pas beslissen op het ogenblik van de authentieke akte of hij wil kopen tegen het gunsttarief van artikel 62 W.Reg.¹⁷² Stel dat de overeenkomst minnelijk wordt ontbonden en dit moet volgens het Decreet vóór het verlijden van de authentieke akte, dan weet de fiscus nooit of de beroepsverkoper de bedoeling had om te kopen tegen het gunsttarief van artikel 62 W.Reg. De beroepskoper heeft immers geen enkele verplichting te kopen tegen dit tarief. Daarom kan men samen met DE DECKER en GRILLET stellen dat deze bepaling een lege doos is.¹⁷³

C. Verschuldigde rechten

65. Na een analyse van de toepassingsvoorwaarden en de uitsluitingen, gaat deze bijdrage dieper in op de verschuldigde rechten. Hierbij is het nuttig een onderscheid te maken tussen enerzijds de onderhandse verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde

¹⁷⁰ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 4.

¹⁷¹ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 4.

¹⁷² Art. 62 W.Reg. De verklaringen om te kunnen genieten van de vermindering moeten uitsluitend in de authentieke akte vermeld worden

¹⁷³H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 285-304 en J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 68.

(of deze waarvan de opschortende voorwaarde reeds vervuld is) en anderzijds de onderhandse verkoopovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde nog niet vervuld is. Telkens dient men twee hypothesen voor ogen te houden: de onderhandse verkoopovereenkomst en de akte houdende minnelijke ontbinding worden ofwel samen ter registratie aangeboden ofwel elk apart.

1. Een onderhandse verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde of waarvan de opschortende voorwaarde reeds vervuld is

a. Gezamenlijke aanbieding ter registratie van de onderhandse verkoopovereenkomst en de ontbindingsakte

(i). Gezamenlijke aanbieding binnen de registratietermijnen voor de onderhandse verkoopovereenkomst

66. De partijen bieden op het registratiekantoor hun onderhandse verkoopovereenkomst én hun overeenkomst tot minnelijke ontbinding tijdig aan.¹⁷⁴ Dit is binnen de vier maanden na de dagtekening van het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst of het vervullen van de opschortende voorwaarde.¹⁷⁵ Artikel 76, 1° en 2° VI.W.Reg. bespreken respectievelijk de rechten op de onderhandse verkoopovereenkomst en op de minnelijke ontbindingsovereenkomst. In totaal moeten de partijen twintig euro betalen omdat er twee maal een vast recht van tien euro verschuldigd is, enerzijds op de verkoopovereenkomst en anderzijds op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding.

¹⁷⁴ Zie bijlage 2: schema.

¹⁷⁵ Art. 32, 4° W.Reg. Art. 31 *in*cto art. 33 W.Reg.

(ii).Gezamenlijke aanbieding buiten de registratietermijnen voor de onderhandse verkoopovereenkomst

67. In vele gevallen verschijnen de problemen slechts na enkele maanden. De onderhandelingen om tot de ontbindingsovereenkomst te komen kunnen enige tijd duren, zodat de termijn van vier maanden verstreken is.¹⁷⁶ De partijen bieden de verkoopovereenkomst, die nog niet geregistreerd is, en de ontbindingsakte samen ter registratie aan.

68. Op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding is, conform artikel 76, 2° Vl. W.Reg., het vast recht van tien euro verschuldigd. Op de onderhandse verkoopovereenkomst is het normale evenredige verkooprecht van toepassing.¹⁷⁷ Het is nog niet betaald, omdat de onderhandse verkoopakte nog niet ter registratie werd aangeboden. Desondanks is het verschuldigd en opeisbaar. Artikel 209, 2°bis, eerste lid Vl. W. Reg. voorziet evenwel een mogelijkheid tot teruggave.¹⁷⁸

Een circulaire stelt dat er schuldvergelijking zal plaatsvinden tussen de te betalen rechten en de teruggevraagde rechten, wanneer de twee overeenkomsten samen met een verzoekschrift tot teruggave worden aangeboden.¹⁷⁹ Op die manier hoeft de belastingplichtige geen evenredige registratierechten te betalen en de onderhandse verkoopovereenkomst zal geregistreerd worden aan vijftwintig euro.¹⁸⁰ Naar mijn mening was het beter geweest ook de laattijdig geregistreerde verkoopovereenkomst onder het toepassingsgebied van artikel 76, 1° Vl. W. Reg. te brengen zodat hierop een specifiek vast recht van tien euro verschuldigd was. De huidige regeling zorgt enkel voor overbodige administratieve formaliteiten.

¹⁷⁶ J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 71.

¹⁷⁷ Art. 44 W.Reg. Er is geen bijzonder vast recht van tien euro verschuldigd, omdat artikel 76, 1° Vl.W.Reg. niet van toepassing is. Aan de tweede voorwaarde, namelijk de tijdige aanbieding ter registratie, is niet voldaan.

¹⁷⁸ Er moet een verzoekschrift tot teruggave ingediend worden zoals voorzien in artikel 217² W.Reg. (art. 209, 2°bis W.Reg.)

¹⁷⁹ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

¹⁸⁰ Art. 209, laatste lid Vl.W.Reg.: "De teruggaaf geschiedt onder aftrek van het algemeen vast recht".

69. Positief voor de belastingplichtige is dat er geen boete verschuldigd is voor laattijdige registratie. Volgens de algemene heffingsregels wordt de boete enkel berekend in verhouding met de nog verschuldigde rechten op de akte. *In casu* zijn er geen evenredige rechten meer verschuldigd omdat ze volledig worden teruggegeven zodat er ook geen boete wordt geheven.¹⁸¹

b. De onderhandse verkoopovereenkomst en de akte van minnelijke ontbinding worden niet samen ter registratie aangeboden

70. De situatie is anders wanneer de onderhandse verkoopovereenkomst eerst ter registratie aangeboden wordt en pas naderhand de akte van minnelijke ontbinding. Opnieuw moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de onderhandse verkoopovereenkomst tijdig dan wel laattijdig ter registratie werd aangeboden.

(i). De onderhandse verkoopovereenkomst werd tijdig ter registratie aangeboden

71. Indien de onderhandse verkoopovereenkomst al geregistreerd is op het ogenblik dat de partijen beslissen tot de minnelijke ontbinding, dan zullen naar aanleiding van deze registratie de evenredige rechten reeds geheven zijn. De bedoeling van de Decreetgever is dat de belastingplichtige die eerst de onderhandse overeenkomst laat registreren en pas vervolgens de minnelijke ontbindingsakte, op dezelfde wijze wordt behandeld als de belastingplichtige die beide akten samen indient.¹⁸² Het artikel 209, 2^obis VI.W.Reg. maakt de teruggave van de geheven rechten mogelijk. Daartoe moet een verzoekschrift tot teruggave worden ingediend binnen de twee jaar te rekenen vanaf de overeenkomst die de oorspronkelijke verkoopovereenkomst ontbindt.¹⁸³ Bij het verzoek wordt de geregistreerde overeenkomst tot minnelijke ontbinding gevoegd.¹⁸⁴ In de praktijk wacht de fiscale

¹⁸¹ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb> *iuncto* Beslissing 28 februari 1956, nr. E.E./73.158 RJ R 208 nr.01.01.

¹⁸² J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 69.

¹⁸³ Een verzoekschrift zoals voorzien in artikel 217² W.Reg. (art. 209, 2^obis VI.W.Reg.) De teruggave moet gevraagd worden binnen de twee jaar te rekenen van de dag waarop de rechtsvordering is ontstaan (art. 215 W. Reg.). J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 70.

¹⁸⁴ Het verzoek tot teruggave zal slechts kunnen ingediend worden nadat de overeenkomst tot minnelijke ontbinding geregistreerd is. Omdat, naar mijn mening, in het Decreet staat dat bij het verzoek tot teruggave een *geregistreerde* overeenkomst tot minnelijke ontbinding moet gevoegd worden. Art. 209, 2^obis VI.W.Reg.

administratie lang met het effectief teruggeven van de registratierechten. Zo zou de rechtsonderhorige in bepaalde gevallen twee jaar moeten wachten vooraleer hij zijn geld terugziet.¹⁸⁵

72. Als de overeenkomst van de minnelijke ontbinding ter registratie wordt aangeboden, dan is daarop een vast recht van tien euro verschuldigd, wanneer deze overeenkomst dateert van minder dan één jaar na de onderhandse verkoopovereenkomst en wanneer de oorspronkelijke overdracht niet bij authentieke akte werd vastgesteld.¹⁸⁶ De registratie kan niet onmiddellijk nagaan of deze voorwaarden vervuld zijn.¹⁸⁷ Daarom zal de aanbieder ter registratie een aanvullende verklaring moeten afleggen waarin hij de dagtekening van de onderhandse verkoopovereenkomst dient op te geven en waarin hij moet bevestigen dat de oorspronkelijke overdracht niet bij authentieke akte werd vastgesteld.¹⁸⁸

(ii).De onderhandse verkoopovereenkomst werd niet tijdig ter registratie aangeboden

73. Hetzelfde scenario geldt indien de onderhandse verkoopovereenkomst apart werd aangeboden op het registratiekantoor, maar buiten de registratietermijnen. Ook hier is de teruggave van de evenredige rechten mogelijk.¹⁸⁹ Het enige verschil is dat daarnaast, ook een boete verschuldigd is op de onderhandse verkoopovereenkomst wegens laattijdige aanbieding ter registratie.¹⁹⁰ De teruggave van de boete is niet mogelijk, omdat artikel 209, 2°bis VI.W.Reg. dit niet voorziet.¹⁹¹ In die zin is het voor de rechtsonderhorige interessanter om een verkoopovereenkomst waarvan de registratietermijn al verstreken is,

In de praktijk mag aangenomen worden dat beide geschriften op hetzelfde ogenblik kunnen neergelegd worden ter registratie. J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 69.

¹⁸⁵ M. GHYSELEN, "Teruggave van registratierechten in de kijker", *Registratierechten* 2008, afl. 1, 7-11.

¹⁸⁶ Art. 76, 2° VI.W.Reg.

¹⁸⁷ *Supra* nr. 54 en nr.56.

¹⁸⁸ Art. 168 W.Reg. en Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

¹⁸⁹ Artikel 209, 2°bis VI.W.Reg.

¹⁹⁰ Art. 41 W.Reg. De boete is verminderbaar of vatbaar voor kwijtschelding, tenzij bij bedrieglijk optreden. Art. 249 W.Reg.

¹⁹¹ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

gezamenlijk met het verzoek tot teruggave en de ontbindingsovereenkomst neer te leggen op het bevoegde registratiekantoor.¹⁹² In dit geval is er geen boete verschuldigd.¹⁹³

2. Een onderhandse verkoopovereenkomst met een opschortende voorwaarde die nog niet vervuld is

74. De fiscale toestand verschilt wanneer de onderhandse verkoopovereenkomst een opschortende voorwaarde bevat die nog niet vervuld is op het ogenblik dat de partijen beslissen de verkoop te ontbinden. Zoals reeds vermeld bij de federale regeling, zijn partijen niet verplicht om hun onderhandse verkoopovereenkomst met een opschortende voorwaarde aan te bieden ter registratie.¹⁹⁴ Wanneer de partijen toch naar de fiscus gaan, stelt zich de vraag of op de verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarde het algemeen vast recht van vijftientig euro moet geheven worden overeenkomstig artikel 16 W.Reg. of dat het bijzonder vast recht van tien euro verschuldigd is conform artikel 76, 1° Vl.W.Reg.¹⁹⁵

a. Gezamenlijke aanbidding ter registratie van de onderhandse verkoopovereenkomst en de ontbindingsakte

75. De onderhandse verkoopovereenkomst met opschortende voorwaarde wordt samen met de ontbindingsakte ter registratie aangeboden. Op de onderhandse verkoopovereenkomst moet volgens de administratie artikel 76, 1° Vl.W.Reg. worden toegepast zodat een vast recht van tien euro van toepassing is.¹⁹⁶ Deze stelling is in het voordeel van de belastingsplichtige, maar het is m.i. betwistbaar. Een toepassingsvoorwaarde van artikel 76, 1° Vl.W.Reg. is dat op de verkoopovereenkomst normaal gezien het evenredig registratierecht verschuldigd is.¹⁹⁷ Hieraan is niet voldaan, want de overeenkomst met opschortende voorwaarde is normaal gezien aan een algemeen

¹⁹² J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 72 en H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding”, 290.

¹⁹³ *Supra* nr. 68.

¹⁹⁴ *Supra* nr. 27.

¹⁹⁵ Het kan bijvoorbeeld nuttig zijn om toch naar de registratie te gaan om vaste datum aan de overeenkomst te geven. *Supra* nr. 54.

¹⁹⁶ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb> en J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 73.

¹⁹⁷ Zie artikel 76, 1° Vl.W.Reg. “Wordt van het evenredig registratierecht vrijgesteld”.

vast recht onderworpen overeenkomstig artikel 16, eerste lid W.Reg. Het recht van vijftientig euro blijft verschuldigd. In de praktijk zal deze discussie minder van belang zijn omdat het maar over een verschil van vijftien euro gaat.

76. Voor de overeenkomst minnelijke ontbinding stelt deze discussie zich niet omdat artikel 76, 2° Vl.W.Reg. niet vereist dat op de overeenkomst van minnelijke ontbinding normaal het evenredig recht verschuldigd is. Daarom kan het Vlaamse Decreet toepassing vinden en is een vast recht van tien euro verschuldigd wanneer aan de andere voorwaarden van artikel 76, 2° Vl.W.Reg. voldaan is, bijvoorbeeld wanneer de overeenkomst onder opschortende voorwaarde nog niet bij authentieke akte is vastgesteld. Is dit niet het geval dan zal op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding het algemeen vast recht van toepassing zijn overeenkomstig artikel 11, tweede lid W.Reg.¹⁹⁸

b.De onderhandse verkoopovereenkomst en de akte van ontbinding worden niet samen ter registratie aangeboden

77. Stel dat de onderhandse verkoopovereenkomst met opschortende voorwaarde alleen ter registratie wordt aangeboden, dan kan de administratie onmogelijk weten dat de onderhandse verkoopovereenkomst nadien zal ontbonden worden. De administratie zal in elk geval artikel 16, eerste lid W.Reg toepassen: heffing van het algemeen vast recht op de onderhandse verkoopovereenkomst.¹⁹⁹ Er is niet voorzien in een recht van teruggave, omdat m.i. artikel 209, 2°bis Vl.W.Reg. geen toepassing kan vinden. Enkel evenredige registratierechten kunnen worden teruggegeven. Op de overeenkomst tot minnelijke ontbinding die naderhand wordt aangeboden is het vaste recht van tien euro van toepassing, als aan de voorwaarden van artikel 76, 2° Vl.W.Reg. voldaan is.

¹⁹⁸ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

¹⁹⁹ Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

c.Beginpunt voor het berekenen van de termijn van één jaar tussen de onderhandse verkoopovereenkomst en de overeenkomst van de minnelijke ontbinding

78. Artikel 76, 2° en 209, 2°bis Vl.W.Reg. vereisen dat de akte van minnelijke ontbinding dateert van minder dan één jaar na de dagtekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. De vraag rijst of het de datum van het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst dan wel de datum van het vervullen van de opschortende voorwaarde is die de termijn doet lopen. In het eerste geval is de periode veel korter. Samen met SPRUYT kan men stellen dat de datum van het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst determinerend is.²⁰⁰ Omdat naar mijn gevoel, een letterlijke toepassing van de wettekst de voorkeur heeft.²⁰¹ Het Decreet is duidelijk en daarom moet het niet geïnterpreteerd worden. GRILLET meent evenwel dat de administratie de datum van het vervullen van de voorwaarde als beslissend zal beschouwen. Hij baseert zich op een standpunt van de administratie in een vergelijkbare situatie.²⁰²

§2. Het Ontbindingsdecreet en de wijzigingen aan de gerechtelijke ontbinding en vernietiging en de wijzigingen aan de clausules om van koper te veranderen

79. Dankzij het Ontbindingsdecreet is teruggave in het Vlaamse Gewest vanaf nu ook mogelijk bij een akkoordvonnis.²⁰³ De geheven registratierechten kunnen overeenkomstig artikel 209, 3° Vl.W.Reg. teruggevorderd worden wanneer de rechter de ontbinding vaststelt of uitspreekt op voorwaarde dat de eis tot ontbinding of herroeping binnen het jaar na de overeenkomst werd ingeleid. Hetzelfde geldt wanneer de rechter de vernietiging uitspreekt of vaststelt, maar er is geen termijnvereiste van één jaar.²⁰⁴ Partijen worden niet langer gedwongen om het onderling oneens te zijn en te blijven met als enige doel de teruggave van registratierechten.

²⁰⁰ E. SPRUYT, “Registratierecht – fiscaalvriendelijke ontbinding van koopovereenkomst in Vlaanderen in werking”, *Notariaat* 2008, afl. 3, 1, vn.1.

²⁰¹ M.i. vindt men een *a contrario* argument in artikel 212, lid 2 W. Reg. Daar wordt uitdrukkelijk in de wet bepaald dat de termijn om te bepalen of men recht heeft op wederverkoop start vanaf de datum van de vervulling van de voorwaarde.

²⁰² Besl. 3 oktober 1968, nr. E.E./80.601, Repertorium R.J. R209, 3° nr. 02.02, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>. J. GRILLET, “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding”, 73.

²⁰³ Vgl. *supra* nr. 19 e.v.

²⁰⁴ Art. 209, 2° Vl. W.Reg.

Het Vlaamse Decreet heeft ook invloed op de houding van de fiscus ten opzichte van een arbitrage. Zoals reeds gezegd, behandelt de administratie een scheidsrechterlijke uitspraak die met een *exequatur* bekleed is op dezelfde wijze als een rechterlijke uitspraak.²⁰⁵ Daarom worden de rechten die op de verkoopovereenkomst geheven zijn teruggegeven, wanneer een arbiter het akkoord van de partijen omtrent een ontbinding of vernietiging vaststelt.²⁰⁶

80. In Vlaamse Gewest kan de notaris ook na het Ontbindingsdecreet preventieve clausules opnemen in de onderhandse verkoopovereenkomst zoals preconstitutieve verbintenissen, commandverklaringen, wederkerige aankoop en verkoopties en subjectieve plechtige rechtshandelingen. Deze bedingen bieden het voordeel voor de koper dat de oorspronkelijke verkoper zijn akkoord niet moet geven om een andere koper in de plaats te stellen. De verkoper moet evenwel bereid zijn om dergelijke clausules in de onderhandse verkoopovereenkomst op te nemen.

Op fiscaal vlak vallen deze bedingen buiten het toepassingsgebied van het Decreet en wel om twee redenen.²⁰⁷ Ten eerste worden de meeste clausules aanzien als eenzijdige rechtshandelingen en niet als overeenkomsten.²⁰⁸ Denk daarbij aan de wederkerige aankoop- en verkoopties waarbij de ene optie uitgaat van de koper en de andere optie uitgaat van de verkoper. Of bijvoorbeeld de zuivere sterkmaking dat beschouwd wordt als een aanbod.²⁰⁹ Ten tweede is er bij deze clausules geen overeenkomst tot minnelijke ontbinding nodig wanneer men van koper wil wisselen. De tussenkomst van de verkoper is niet vereist. Bijvoorbeeld bij een sterkmaking volgt er al dan niet een bekrachtiging of bij de wederkerige koopties wordt de optie al dan niet overgedragen. De bij de federale regeling besproken toestand blijft gelden. Een belangrijke nuance is evenwel dat door het nieuwe Decreet de termijn voor commandverklaring verlengd is tot vijf werkdagen.²¹⁰

²⁰⁵ Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten – Federale wetgeving, <http://ccff02.minfin.fgov.be>, nr. 44. *Supra* nr. 26.

²⁰⁶ Art. 148 W.Reg. *iuncto* art. 209, 2° en 3° VI.W.Reg.

²⁰⁷ *Supra* nr. 28 e.v.

²⁰⁸ Art. 76, 1° en 2° en 209, 2° *bis* VI. W.Reg.

²⁰⁹ *Supra* nr. 29.

²¹⁰ Art 3 Ontbindingsdecreet.

§3. Minnelijke ontbinding en de garantie van het sluiten van een nieuwe overeenkomst

81. In vele gevallen zullen partijen bereid zijn de overeenkomst tot minnelijke ontbinding te tekenen op voorwaarde dat er een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. De contractanten spreken bijvoorbeeld mondeling af dat een nieuwe verkoopovereenkomst zal gesloten worden met de zoon onder dezelfde voorwaarden. Of ze zijn van plan een nieuwe verkoopovereenkomst te sluiten onder andere voorwaarden.

Eenmaal de overeenkomst tot minnelijke ontbinding gesloten, rijst het gevaar dat de koper of de verkoper zijn belofte niet nakomt en weigert de nieuwe overeenkomst te tekenen. Een gerechtelijke ontbinding of vernietiging van de minnelijke ontbinding is de enige uitweg Bijvoorbeeld omwille van dwaling. De vraag is welke rechten verschuldigd zijn. Een visie zou kunnen zijn dat door de gerechtelijke vernietiging van de minnelijke ontbinding de oorspronkelijke verkoopovereenkomst herleeft zodat de normale rechten overeenkomstig artikel 146 *iuncto* artikel 44 W.Reg. verschuldigd zijn.

82. Om gerechtelijke procedures te vermijden, is het m.i. nuttig minnelijk te ontbinden onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een nieuwe verkoopovereenkomst. Wanneer de opschortende voorwaarde bestaat uit het aangaan van een nieuwe verkoopovereenkomst tussen een derde (bijvoorbeeld de zoon van de koper) en de verkoper, dan moet dit op burgerrechtelijk vlak ontleed worden als een gemengd potestatieve voorwaarde.²¹¹ De vervulling van de voorwaarde hangt niet alleen af van de wil van de schuldenaar (de verkoper) maar ook van een nader bepaalde derde (bijvoorbeeld de zoon).

De opschortende voorwaarde kan daarentegen bestaan uit het sluiten van een nieuwe verkoopovereenkomst tussen dezelfde partijen bijvoorbeeld met andere voorwaarden. Probleem is dat de realisering van de voorwaarde volledig in de macht ligt van zij die de verbintenissen aangaan, men zou daarom kunnen denken aan een zuiver potestatieve voorwaarde.²¹² Opatd de potestatieve voorwaarde ongeldig zou zijn, moet de realisering

²¹¹ A. KLUYSKENS, *De verbintenissen*, in *Beginselen van Burgerlijk Recht*, Antwerpen, Uitgeverij Standaard Boekhandel, 1948, 186 en S. BEYAERT, “Koop onder opschortende voorwaarde”, *Not.fisc.M.* 2004, 158.

²¹² Art. 1174 BW. S. BEYAERT, “Koop onder opschortende voorwaarde”, *Not.fisc.M.* 2004, 159.

uitsluitend in de macht van de *schuldenaar* liggen.²¹³ In dit geval zijn de partijen elkaars schuldeiser en schuldenaar want het gaat om een koop waarbij wederkerige verbintenissen worden aangegaan. Daarom lijkt mij deze voorwaarde geldig te zijn, omdat het geen zuiver opschortende voorwaarde is.

Naar mijn mening kan het nuttig zijn om een sanctie te voorzien, wanneer één van de partijen weigert de nieuwe overeenkomst te sluiten.²¹⁴ Deze ontbindingsovereenkomst met de opschortende voorwaarde van het sluiten van een nieuwe overeenkomst wordt m.i. belast met het bijzonder vast recht van tien euro.²¹⁵ Artikel 16 W.Reg. kan m.i. niet toegepast worden omdat het begint met “*wordt van het evenredig registratierecht vrijgesteld*”.

§4. Inwerkingtreding

83. Het Ontbindingsdecreet treedt met terugwerkende kracht in werking vanaf 1 november 2007.²¹⁶ Het is van toepassing wanneer de overeenkomst houdende de minnelijke ontbinding dateert van na 31 oktober 2007.²¹⁷ De verkoopovereenkomst daarentegen moet gesloten zijn na 31 oktober 2006, omdat vereist is dat de overeenkomst tot ontbinding dateert van minder dan één jaar na de verkoopovereenkomst.²¹⁸

Bij een verkoopovereenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde stelt zich de vraag of de datum van de vervulling van de voorwaarde dan wel deze van het sluiten van de verkoopovereenkomst determinerend is. De wet vereist dat de ontbonden overeenkomst “*dateert van minder dan één jaar voor de dagtekening van de ter registratie aangeboden overeenkomst*”.²¹⁹ Naar mijn mening is de wet duidelijk, zodat de verkoopovereenkomst

²¹³ S. BEYAERT, “Koop onder opschortende voorwaarde”, *Not.fisc.M.* 2004, 161.

²¹⁴ Vgl. J. BYTTEBIER, “De opschortende voorwaarde in de notariële praktijk”, *T.Not.* 1997, 154.

²¹⁵ Art. 76, 2° W.Reg.

²¹⁶ Art. 5 Ontbindingsdecreet. De verlengde termijn voor commandverklaringen geldt voor toewijzingen en overeenkomsten die dateren vanaf 1 november 2007. Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

²¹⁷ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 5 en Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

²¹⁸ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 5 en Circulaire nr. 6/2008 (AFZ 13/2008 - Dos. E.E./L. 165) dd. 02.06.2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

²¹⁹ Art. 76, 2° en art. 209, 2° VI.W.Reg.

gesloten moet zijn na 31 oktober 2006. De datum waarop de voorwaarde vervuld is speelt geen rol.²²⁰

84. Voor de teruggave van de registratierechten bij een akkoordvonnis, zal de datum van de rechterlijke uitspraak doorslaggevend zijn.²²¹ Daarbij is de datum van de inleiding van het geding van geen tel. De rechterlijke uitspraak moet dateren van na 31 oktober 2007. Wat de gerechtelijke ontbinding betreft, is vereist dat de eis tot ontbinding binnen het jaar na de datum van de verkoopovereenkomst is ingesteld. Bij de gerechtelijke vernietiging speelt deze eenjarige termijn geen rol. In dit geval kan de gunstige regeling dus een oplossing bieden voor onderhandse verkoopovereenkomsten die jaren geleden zijn afgesloten.

²²⁰ Vgl. *supra* nr. 78. *Contra* E. SPRUYT, “Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak”, 9.

²²¹ Ontwerp van decreet houdende de invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding en vernietiging van koopovereenkomsten, *Parl. St.* VI.Parl. 2007-08, nr.1344/1, 5.

Hoofdstuk III. De grens tussen eigenlijk en oneigenlijk gebruik

85. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op twee situaties die zich bevinden op de grens tussen eigenlijk en oneigenlijk gebruik.²²² Enerzijds de minnelijke ontbinding als een oplossing om de pachter aan te sporen de verpachte grond te kopen en anderzijds het gebruik van de minnelijke ontbinding om onder het temporele toepassingsgebied van een nieuwe fiscale regeling te vallen.

§1. Minnelijk ontbinden en het recht van voorkoop van de pachter

86. De minnelijke ontbinding van de verkoopovereenkomst kan m.i. gebruikt worden bij de pachtovereenkomsten. De verpachter wil graag zijn grond verkopen, maar er zijn geen kandidaat-kopers. Niemand van de burens is geïnteresseerd en ook de pachter wil niet kopen. De eigendom verwerven biedt de pachter niet meer voordeel dan dat hij nu al als pachter heeft. Integendeel het zou hem meer kosten. De verpachter zou een verkoopovereenkomst kunnen sluiten met een fictieve kandidaat-koper onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het recht van voorkoop. De pachter wordt op de hoogte gebracht van de verkoopovereenkomst. De kans is reëel dat de pachter het recht van voorkoop uitoefent. De grond zal verkocht worden aan de pachter tegen de prijs die in de overeenkomst staat. Wanneer de pachter het voorkooprecht evenwel niet uitoefent, ontbinden de koper en de fictieve kandidaat-koper de verkoopovereenkomst. De situatie blijft ongewijzigd, maar toch was het het proberen waard om de reactie van de pachter uit te lokken. De kostprijs bedraagt twintig euro.

²²² Het Decreet kan ook verdienstelijk zijn in het kader van het Bodemsaneringsdecreet. Het Bodemsaneringsdecreet bepaalt dat een risicoground niet kan worden overgedragen zonder een oriënterend bodemonderzoek. (Art. 102 Decr. VI. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodemsanering, *BS* 22 januari 2007.) Partijen zijn hiervan niet altijd op de hoogte en uit onwetendheid sluiten zij de verkoopovereenkomst zonder deze verplichting voor risicogronden na te leven. De sanctie is de relatieve nietigheid tussen partijen en de niet-tegenstelbaarheid aan de OVAM. Aan de relatieve nietigheid kan verzaakt worden door de koper in de authentieke akte. (Art. 116 Decr. VI. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodemsanering, *BS* 22 januari 2007.) Indien de partijen de sanctie van de niet-tegenstelbaarheid willen vermijden, kan men de overeenkomst minnelijk ontbinden en een nieuwe te sluiten nadat het oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd. G. VAN HOORICK, "Notarieel administratief recht: bodemsanering" in X., *Rechtskroniek voor het notariaat*, 14, die Keure, Brugge, 2009, 50-52.

87. De pachter zal naar mijn mening weinig kunnen ondernemen tegen deze praktijken. De algemene regels zoals rechtsmisbruik en goede trouw bieden m.i. niet echt een oplossing omwille van de bewijsproblematiek.²²³ Als notaris is het evenwel niet toegelaten om hieraan mee te werken, omdat hij valsheid en veinzing uit de weg moet gaan.²²⁴

§2. Minnelijk ontbinden met het oog op belastingvoordeel

88. Na de minnelijke ontbinding, kunnen de partijen onmiddellijk een nieuwe overeenkomst sluiten waarin dezelfde voorwaarden bedongen zijn. Dit kan handig zijn wanneer een lager registratierecht in de toekomst van toepassing is; wanneer de voorwaarden voor een gunsttarief versoepeld worden of wanneer in strijd met een administratieve richtlijn of wettelijke bepaling gehandeld werd.²²⁵

89. Denk aan het gewijzigde abatement voor overeenkomsten gesloten na 1 januari 2009.²²⁶ Kort geschetst houdt deze nieuwe regeling in dat naast de gewone tariefvermindering van 15.000 euro, een bijkomend abatement wordt toegekend wanneer er voor het verwerven van de eerste woonst een hypotheek op het huis wordt gevestigd ter financiering van de aankoop. Het belastingvoordeel van dit verhoogde abatement bedraagt in alle gevallen 1.000 euro.²²⁷ Stel dat de partijen een verkoopovereenkomst gesloten hebben op 10 december 2008. Zij genieten niet van het bijkomend abatement. Daarom sluiten zij op 6 januari 2009 een overeenkomst tot minnelijke ontbinding en op diezelfde

²²³ Art. 1382 B.W. Zie S. STIJS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 61.

²²⁴ Zie C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van notariële akten*, 135.

²²⁵ J. GRILLET, "De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding", 63. Denk bijvoorbeeld aan het oude administratief standpunt in verband met artikel 9 W.Succ en de gesplitste aankoop. Wanneer de ouders het vruchtgebruik kochten en de kinderen de blote eigendom, dan gebeurde het vaak dat de ouders geld aan hun kinderen schonken om de aankoop van de blote eigendom te financieren. De administratie aanvaardde dit, maar eiste dat de schenking vóór het tekenen van de onderhandse akte gebeurde en niet tussen de onderhandse akte en de authentieke akte. Het nieuwe Decreet had hier een oplossing kunnen bieden. Indien er gesplitst gekocht werd en de gelden werden geschonken na het tekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst, dan zouden de partijen de overeenkomst minnelijk ontbinden. De ouders doen de schenking en sluiten opnieuw een overeenkomst waarbij de kinderen de blote eigendom en de ouders het vruchtgebruik kopen. Op deze manier vond de schenking van gelden plaats voor het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst. Dit voorbeeld is nu minder relevant, omdat de administratie zijn standpunt sinds kort gewijzigd heeft. Het aanvaardt nu ook dat de schenking gebeurt tussen het tekenen van de onderhandse akte en de authentieke akte. Beslissing van 13 december 2007, Parl. 171, die de beslissing van 10 juli 2002, nr. E.E./98.937, vervangt Reperotium RJ S9 nr. 06.03, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>. Zie E. SPRUYT, "Registratierechten - Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak (in Vlaanderen)", *Notariaat* 2007, afl. 17-18, 8.

²²⁶ Art. 4 Decr. VI. 19 december 2008 houdende invoering van een verhoogd abatement bij hypotheekvestiging op de enige woning, *BS* 12 januari 2009.

²²⁷ Art. 46bis VI. W.Reg.

dag tekenen zij een nieuwe verkoopovereenkomst. De partijen zullen 980 euro besparen, omdat de kostprijs van de minnelijke ontbinding twintig euro is en het belastingsvoordeel van het bijkomend abbatement duizend euro is.

Een zelfde redenering kan toegepast worden op de nieuwe regeling inzake kleinbeschrijf. Zo wordt er bijvoorbeeld vanaf 1 januari 2008 geen rekening meer gehouden met de geërfde goederen die de verkrijger of zijn echtgenoot in blote eigendom heeft verkregen van zijn (groot)ouders voor het vaststellen van het maximale kadastraal inkomen in het kader van het kleinbeschrijf.²²⁸

90. Sommigen nemen, onterecht, een voorzichtige houding aan ten opzichte van deze praktijken. Men meent dat de mondelinge consensus behouden blijft ondanks de overeenkomst tot minnelijke ontbinding. Dit zou zelfs het geval zijn indien de nieuwe schriftelijke overeenkomst gesloten wordt onder andere modaliteiten. Deze redenering druist mijns inziens in tegen de klassieke leer van de vrije keuze van de minst belaste weg. De partijen aanvaarden alle gevolgen van de constructie, want het risico bestaat dat eenmaal de overeenkomst tot minnelijke ontbinding gesloten wordt, dat één van de partijen de nieuwe overeenkomst niet meer wil sluiten.²²⁹ Bovendien heeft de verkoopovereenkomst betrekking op de privésfeer zodat de anti-misbruikbepaling van artikel 18, § 2 Wetboek van Registratierechten niet kan worden ingeroepen.²³⁰

91. Wanneer de overeenkomst tot minnelijke ontbinding gesloten wordt onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een nieuwe overeenkomst met identiek dezelfde voorwaarden, heeft de fiscus naar mijn mening méér argumenten om te herkwalficeren. De fiscus zou kunnen doen alsof de ontbinding niet heeft plaatsgehad en de nieuwe overeenkomst niet gesloten werd. De nieuwe kwalificatie heeft namelijk gelijksoortige niet-fiscale rechtsgevolgen als het eindresultaat van de rechtshandelingen die

²²⁸ Art. 54, tweede lid VI.W.Reg. gewijzigd door Decr. VI. 21 december 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2008, *BS* 31 december 2007. E. SPRUYT, "Voorwaarden inzake klein beschrijf versoepeld in Vlaanderen in geval van blote eigendom-bezit uit erfenis", *Registratierechten* 2008, afl. 1, 11-13.

²²⁹ Vgl. Cass. 21 april 2005, *Arr. Cass.* 2005, 917; *FJF* 2006, 60; www.cass.be; *JLMB* 2005, 957; *Pas.* 2005, 914; *RW* 2006-07, 922, noot L. VANDENBERGHE en *TFR* 2005, 1014, noot P. FAES en Cass. 4 november 2005, *FJF* 2006, 64, noot; www.cass.be; *JDF* 2006, 45, noot; *Pas.* 2005, 2140; *RGCF* 2006, 313, noot J. BOURS; *RW* 2006-07, 923, noot L. VANDENBERGHE en *TFR* 2006, 558, noot K. SPAGNOLI.

²³⁰ *Vr. en Antw.* Kamer 1995-96, 6018 en *Vr. nr.* 441 van 24 mei 1996. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 543/3.

door de partijen worden gesteld.²³¹ In het merendeel van de gevallen zal het evenwel kaderen in de privésfeer zodat de anti-misbruikbepaling van artikel 18, § 2 Wetboek van Registratierechten niet kan worden ingeroepen.²³²

²³¹ Cass. 22 november 2007, *FJF* 2008, 541; www.cass.be; *JLMB* 2008, 1697; *RGCF* 2008, 388; *TBO* 2008, 67, noot W. DEFOOR; *TGR* 2008, 152, noot S. POT; *T. Not.* 2008, 18 en *TFR* 2008, 30, noot L. VANHEESWIJCK. Vgl. Arbitragehof 24 november 2004, nr. 188/2004, *AA* 2004, 2115; *BS* 11 januari 2005, 790; *Fisc. Koer.* 2004, 734; *FJF* 2005, 163, noot; *RGCF* 2005, 74; *TFR* 2005, 451 en Cass. 4 november 2005, *FJF* 2006, 64, noot; www.cass.be; *JDF* 2006, 45, noot; *Pas.* 2005, 2140; *RGCF* 2006, 313, noot J. BOURS; *RW* 2006-07, 923, noot L.VANDENBERGHE en *TFR* 2006, 558, noot K. SPAGNOLI.

²³² *Vr. en Antw.* Kamer 1995-96, 6018 en *Vr.* nr.441 van 24 mei 1996. F. WERDEFROY, *Registratierechten*, nr. 543/3.

Besluit

92. Het principe dat men in gezamenlijk akkoord op zijn beslissingen mag terugkomen, wordt in Vlaanderen niet meer fiscaal afgestraft. Er is enkel twee maal tien euro verschuldigd. Wanneer de partijen wensen te ontbinden en de termijn van vier maanden voor de registratie verstreken is, dan is het aan te raden om de verkoopsovereenkomst, het verzoek tot teruggave en de ontbindingsovereenkomst gezamenlijk neer te leggen. In dit geval is geen boete wegens laattijdigheid verschuldigd.

93. Het Decreet biedt een waaier aan toepassingen. Zo laat het toe na het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst van koper te veranderen. Het biedt eveneens een oplossing om de overeenkomst te ontbinden wanneer één van de partijen zijn verbintenissen niet naleeft. Om de belangen van koper en verkoper te verzoenen, is het mogelijk in de overeenkomst van minnelijke ontbinding een schadevergoeding te bedingen of er kan minnelijk ontbonden worden onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een nieuwe overeenkomst. De contractanten zouden ook kunnen ontbinden met de bedoeling onder een nieuwe belastingswet te vallen en zo fiscaal voordeel te behalen.

94. Toch mag het belang van de onderhandse verkoopovereenkomst niet onderschat worden. Vooreerst is een gezamenlijk akkoord van koper en verkoper nodig om te ontbinden. Bovendien is het mogelijk dat de toepassingsvoorwaarden van het Ontbindingsdecreet niet vervuld zijn, bijvoorbeeld wanneer de authentieke akte reeds verleden is of wanneer de termijn tussen onderhandse verkoopovereenkomst en overeenkomst minnelijke ontbinding méér dan één jaar bedraagt. Indien het Decreet niet van toepassing is, dan valt men terug op de federale regeling. Dat is zeer nadelig omdat er twee keer evenredige registratierechten verschuldigd zijn. Daarom blijft het nuttig in de oorspronkelijke verkoopsovereenkomst te anticiperen op mogelijke problemen. Bijvoorbeeld indien de cliënt nog niet zeker is wie uiteindelijk zal kopen en de verkoper heeft hierbij geen bezwaar, dan is een wederkerige aankoop- en verkoopoptie ongetwijfeld aan te raden.

Bijlagen

Bijlage 1: Model minnelijke ontbinding van een verkoopovereenkomst

Minnelijke ontbinding van een verkoopovereenkomst²³³

Tussen ondergetekenden:

1) De heer ###

Hierna genoemd “de partij enerzijds”

En

De heer ###

Hierna genoemd “de partij anderzijds”

Is volgende overeenkomst afgesloten:

Minnelijke ontbinding van een verkoopovereenkomst

Partijen komen overeen in der minne de onderhandse verkoopovereenkomst tussen hen afgesloten op ###- waarvan de opschortende voorwaarde op ### werd gerealiseerd door aflevering van het stedenbouwkundig uittreksel van de stad ### - met betrekking tot het hierna beschreven onroerend goed, te ontbinden.

Beschrijving van het goed

STAD ### , ### afdeling

Een woonhuis, met alle aanhorigheden, op en met grond gelegen ###, kadastraal bekend, sectie ###, nummer ### en ###, met een oppervlakte van ###.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt ###.

Partijen komen overeen dat de kosten verbonden aan deze minnelijke ontbinding en de reeds gemaakte aktekosten worden gedragen door partij anderzijds.

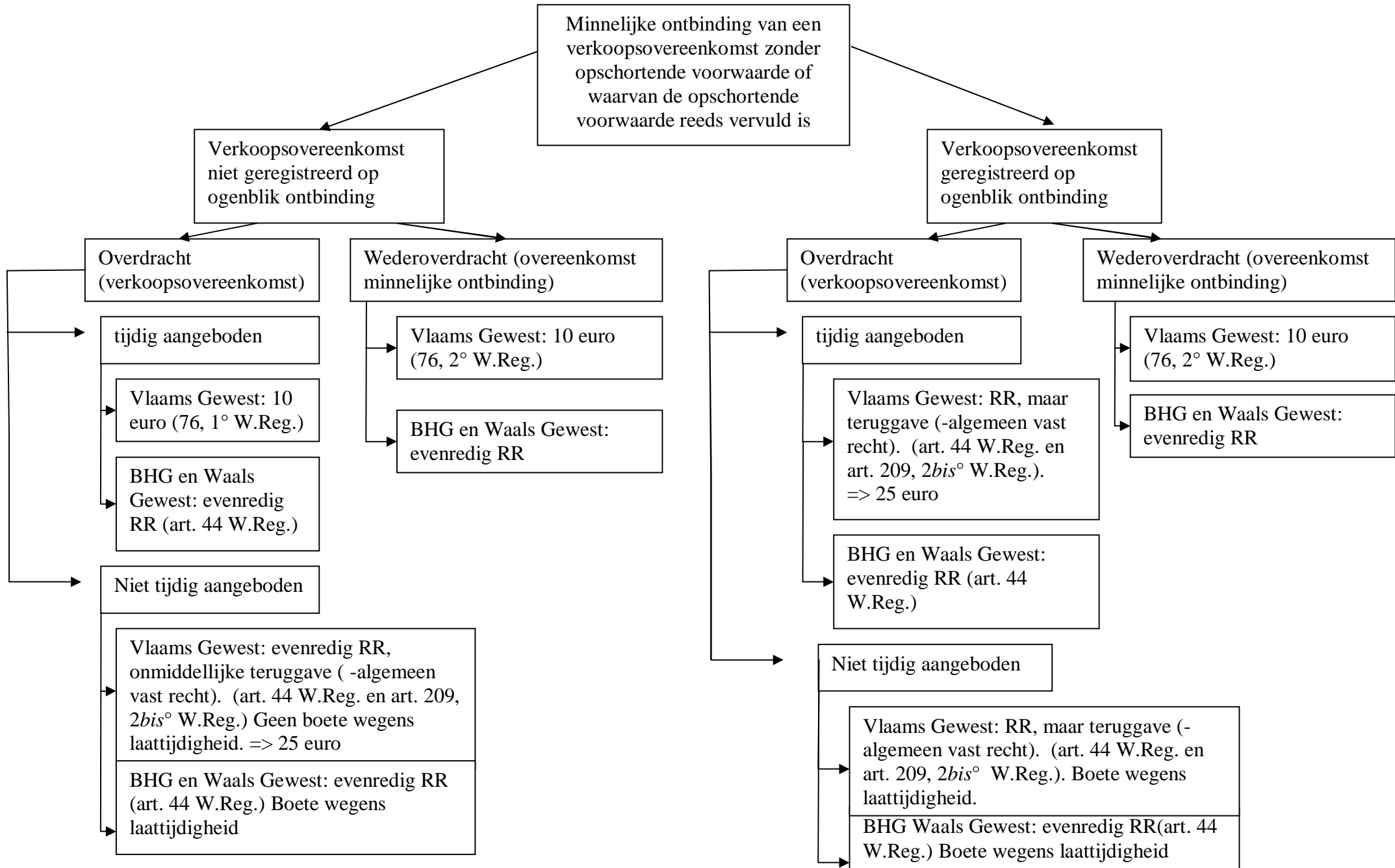
Gedaan te ###

Op ###

In drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben en het derde aan de registratie zal aangeboden worden.

²³³ Model gebaseerd op dat van Notaris Bart Van de Keere, geassocieerd notaris te Evergem-Sleidinge.

Bijlage 2: Schema



Bibliografie

Hoofdstuk I: Wetgeving

Afdeling I: Wetten

Bijzondere wet financiering gemeenschappen en gewesten, *BS* 17 januari 1989.

Afdeling II: Decreten

Decr. VI. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodemsanering, *BS* 22 januari 2007.

Decr. VI. 21 december 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2008, *BS* 31 december 2007.

Decr. VI. 23 november 2007 houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten (1), *BS* 3 januari 2008 (ed. 1).

Decr. VI. 19 december 2008 houdende de verlaging van het tarief van het verkooprecht voor beroepspersonen, *BS* 12 januari 2009.

Decr. VI. 19 december 2008 houdende invoering van een verhoogd abbatement bij hypotheekvestiging op de enige woning, *BS* 12 januari 2009.

Hoofdstuk II: Rechtspraak

Afdeling I: Rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie

Arbitragehof 8 februari 1994, nr. 14/94, AA 1994, 241; BS 12 maart 1994, 6.282 en *Rec. gén. enr. not.* 204.

Arbitragehof 24 november 2004, nr. 188/2004, AA 2004, 2115; BS 11 januari 2005, 790; *Fisc. Koer.* 2004, 734; *FJF* 2005, 163, noot; *RGCF* 2005, 74; *TFR* 2005, 451 en *TFR* 2005, 451.

Cass. 9 februari 1933, *Pas.* 1933, I, 103.

Cass. 2 mei 2002, *RW* 2002-03, 501, noot VAN OEVELEN, A.

Cass. 23 mei 2003, *Arr. Cass.* 2003, 1249; *Juristenkrant* 2003, afl. 75, 7, noot DE RAEDT, S.; *FJF* 2004, 85; *NJW* 2003, 1189; *Pas.* 2003, 1057; *RW* 2004-05, 1419, noot GHYSELEN, M.; *T. Not.* 2003, 555 en *TFR* 2003, 757.

Cass. 4 november 2004, *Arr. Cass.* 2004, 1751; *FJF* 2005, 528; *JLMB* 2005, 951; *Pas.* 2004, 1730; *Rec. gén. enr. not.* 2005, 71 en *Registratierechten* 2005, afl. 4, 6.

Cass. 21 april 2005, *Arr. Cass.* 2005, 917; *FJF* 2006, 60; www.cass.be; *JLMB* 2005, 957; *Pas.* 2005, 914; *RW* 2006-07, 922, noot VANDENBERGHE, L. en *TFR* 2005, 1014, noot FAES, P.

Cass. 4 november 2005, *FJF* 2006, 64, noot; www.cass.be; *JDF* 2006, 45, noot; *Pas.* 2005, 2140; *RGCF* 2006, 313, noot BOURS, J.; *RW* 2006-07, 923, noot VANDENBERGHE, L. en *TFR* 2006, 558, noot SPAGNOLI, K.

Cass. 21 mei 2007, www.cass.be.

Cass. 22 november 2007, *FJF* 2008, 541; www.cass.be; *JLMB* 2008, 1697; *RGCF* 2008, 388; *TBO* 2008, 67, noot DEFOOR, W.; *TGR* 2008, 152, noot POT, S.; *T. Not.* 2008, 18 en *TFR* 2008, 30, noot VANHEESWIJCK, L.

Cass. 6 december 2007, www.cass.be.

Afdeling II: Hogere rechtspraak

Gent 26 november 1987, *Rev. not. b.* 1988, 538, noot en *T. Not.* 1992, 78.

Antwerpen 28 november 1989, *Rec. gén. enr. not.* 1990, 185, noot.

Luik 4 december 1990, *J.L.M.B.* 1991, 1131; *Rec. gén. enr. not.* 1994, 271.

Gent 10 januari 1994, *Rec. gén. enr. not.* 1995, 140, noot.

Brussel 12 augustus 1993, *P.&B.* 1994, 20.

Gent 29 maart 1996, *AJT* 1996-97, 186, noot GHYSELEN, M.

Bergen 4 september 1997, *Rec. gén. enr. not.* 1998, 176, noot.

Gent 19 november 1997, *Act. fisc.* 1998, afl. 2, 6; *FJF* 1998, 146 en *Rec. gén. enr. not.* 1999, 30, noot.

Brussel 16 april 1999, *Rec. gén. enr. not.* 2001, 385.

Gent 1 september 2000, *T.Not.* 2001, 512.

Gent 11 september 2000, *RW* 2002-03, 347.

Antwerpen 24 september 2002, *Rec. gén. enr. not.* 2004, 26 en *T.Not.* 2003, 560.

Brussel 13 februari 2003, *JDF* 2003, 296; *Rec. gén. enr. not.* 2004, 118; *T. Not.* 2003, 591 en *T. Not.* 2004, 703.

Antwerpen 8 november 2004, *T. Not.* 2006, 43.

Gent 2 juni 2005, *NJW* 2006, 415, noot VANHOVE, K.

Bergen 2 september 2005, *RGCF* 2006, 380, noot CULOT, A. en *Rec. gén. enr. not.* 2006, 225, noot.

Luik 9 september 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2006, 221, noot.

Gent 16 mei 2006, *FJF* 2007, 556 en *Rec. gén. enr. not.* 2007, afl. 1, 29, noot.

Antwerpen 7 februari 2006, *Rec. gén. enr. not.* 2006, 218, noot en *T. Not.* 2007, 618, noot.

Antwerpen 18 april 2006, *Fisc. Koer.* 2006, 637; *FJF* 2007, 181 en *Rec. gén. enr. not.* 2006, 318.

Antwerpen 13 februari 2007, *Rec. gén. enr. not.* 2007, 217.

Luik 6 juni 2007, *Rec. gén. enr. not.* 2007, 279, noot.

Antwerpen 15 april 2008, *TFR* 2008, 732.

Afdeling III: Lagere rechtbanken

Rb. Brugge 22 maart 1989, *FJF* 1989, 396 en *Rec. gén. enr. not.* 1989, 336, noot.

Rb. Oudenaarde 9 januari 1990, *Rec. gén. enr. not.* 1993, 3, noot.

Rb. Brugge 16 maart 1992, *Rec. gén. enr. not.* 1993, 186 en *Fisc. Koer.* 1992, 377-379.

Rb. Arlon 22 januari 1992, *Rec. gén. enr. not.* 1992, 285.

Rb. Antwerpen 16 mei 1995, *Rec. gén. enr. not.* 1996, 227, noot CULOT, A.

Rb. Luik 7 oktober 1996, *Rec. gén. enr. not.* 1997, 510, noot.

Rb. Antwerpen 17 juni 1997, *Rev. gén. enr. not.* 1998, 281.

Rb. Brugge 14 september 1998, *Rec. gén. enr. not.* 2001, 386.

Rb. Chaleroi 14 juni 2000, <http://ccff02.minfin.fgov.be>.

Rb. Antwerpen 30 november 2001, *Fisc. Koer.* 2002, 236, noot VERTOMMEN, S. en *Rec. gén. enr. not.* 2002, 612, noot CULOT, A.

Rb. Brugge 15 maart 2004, *TFR* 2004, 747, noot BOEYNAEMS,L. en *RW* 2007-08, 294.

Rb. Luik 11 maart 2004, *Rec. gén. enr. not.* 2004, 451.

Rb. Hasselt 10 november 2004, *Rec. gén. enr. not.* 2005, 429, noot CULOT, A.

Rb. Gent 1 februari 2005, *T.Not.* 2006, 48.

Rb. Antwerpen 26 oktober 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2006, 92.

Rb. Brussel 27 mei 2005, *Rec. gén. enr. not.* 2005, 433, noot CULOT, A..

Rb. Brussel 11 januari 2006, *Fisc. Koer.* 2006, 692.

Hoofdstuk III: Rechtsleer

Afdeling I: Boeken

BOUCKAERT , F., *Notarieel vennootschapsrecht. NV en BVBA*, II dln., in *Notarieel Recht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 1162 p.

COLLON, L., CULOT, A. en GAIONI, C., *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux in Patrimoines & Fiscalités*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 160 p.

CORNELIS, L., *Algemene theorie van de verbintenis*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 997 p.

DE GROOT, D., WUSTENBERGHS, T., *Handboek registratie- en successierechten 2008 in Fiscale Handboeken*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 405 p.

DEKKERS, R., *Précis de droit civil*, Brussel, Bruylant, 1971, 160 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge, II, Les incapables, les obligations*, Brussel, Bruylant, 1934, 978 p.

DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S. en DE DECKER, H., *Opstellen van notariële akten, IIb*, Mechelen, Kluwer, 2006, 452 p.

DONNAY, M., *Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Principes généraux, Répertoire Notarial*, tome XV, Brussel, Larcier, 1990, 638 p.

KLUYSKENS, A., *De verbintenissen*, in *Beginselen van Burgerlijk Recht*, Antwerpen, Uitgeverij Standaard Boekhandel, 1948, 655 p.

RUYSEVELDT, J., *De nieuwste wetenswaardigheden inzake registratie, successie en schenkingen binnen de 3 gewesten*, Mechelen, Kluwer, 2008, 53 p.

STIJNS, S., *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten: onderzoek van het Belgische recht getoetst aan het Franse en het Nederlandse recht*, Antwerpen, Maklu, 1994, 706 p.

STIJNS, S., *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 268 p.

VOORHELST, F., MAEREVOET, K. en VAN DEN DRIESSCHE, J., *Financiële leasing in de praktijk in Fiscale wenken*, Diegem, Ced. Samsom, 1997, 195 p.

WERDEFROY, F., *Registratierechten 2006-2007*, III dln., Antwerpen, Kluwer, 2006-07, 696 p.

WEYTS, L., *Notarieel fiscaal recht, I, de notariële akten in Notarieel Recht*, Mechelen, Kluwer, 1995, 470 p.

WEYTS, L., *Opstellen van notariële akten, IV, De vennootschapsakten*, Leuven, Acco, 2008, 274 p.

Afdeling II: Tijdschriften

AERTS, E., “[Registratierechten] Ontbinding koopovereenkomsten wordt in Vlaanderen fiscaal vriendelijker behandeld”, *Fisc. Act.* 2007, afl. 43, 6-8.

BOEYNAEMS, L., “Contracteren leidt tot heffing, maar terugkrijgen van registratierecht is een andere zaak” (noot onder Rb. Brugge 15 maart 2004), *TFR* 2004, 747-749.

BEYAERT, S., “Koop onder opschortende voorwaarde”, *Not.fisc.M.* 2004, 154-168.

BYTTEBIER, J., “De opschortende voorwaarde in de notariële praktijk”, *T.Not.* 1997, 149-162.

COOLS, P., “Ontbinding verkoopcompromis, kan voortaan fiscaalvriendelijk”, *Juristenkrant* 2008, afl. 1, 5.

CULOT, A., “La vente en triangle. La substitution d'acquéreur. La résiliation suivie d'une revente. La déclaration de command irrégulière. Incidences fiscales”, *Rec. gén. enr. not.* 1994, 293-324.

CULOT, A., “Pas de double mutation en cas de reprise tardive d'un engagement au nom d'une société en formation”, *Rec. gén. enr. not.* 2002, 613-618.

CULOT, A., “Rappel de certains principes applicables en matière de droits d'enregistrement dûs en cas de transmissions à titre onéreux de biens immeubles” (noot onder Rb. Hasselt 10 november 2004 en Rb. Brussel 27 mei 2005), *Rec. gén. enr. not.* 2005, 438-441.

CULOT, A., “Comment est organisée la perception des droits d'enregistrement en cas d'acquisition d'un immeuble par un porte-fort ou un mandataire?”, *Rec. gén. enr. not.* 2006, afl. 1, 30-31.

CULOT, A., “Le contrat de vente: clauses types et incidences en droits d'enregistrement”, *Rec. gén. enr. not.* 2007, nr. 25.773, 121-140.

DE DECKER, H., “De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten”, *Not. Fisc. M.* 2008, 285-304.

DESTERBECK, F., “Registratierechten. Veroordelingsrecht: akkoordarrest geeft geen aanleiding tot teruggaaf”, *Fisc. Act.* 2004, afl. 40, 7-8.

DE RAEDT, S., “Geen teruggave registratierechten bij akkoord vernietiging vonnis of arrest” (noot onder Cass. 23 mei 2003), *Juristenkrant* 2003, afl. 75, 7.

DEREME, F., “Vente parfaite ou sous condition - Résolution d'une vente sous seing privé - Aspects civils et fiscaux”, *Rec. gén. enr. not.* 2000, deel 1: 67-90, deel 2: 113-135.

DHAENENS, D., “Teruggave registratierechten uitgesloten bij minnelijke ontbinding koopovereenkomst” (noot onder Rb. Brugge 15 maart 2004), *Vastgoed Info* 2007, afl. 19, 2-3.

DOUNY, R., GUSTIN, M., “La nouvelle « résolution » du compromis de vente en Flandre – Un anéantissement très amiable”, *Rec. gén. enr. not.* 2008, 369 – 387.

DONNAY, M., “Les déclarations de command et le droit d’enregistrement”, *Rec.gén.enr.not.* 1970, nr. 21.377, 273-306.

GEENS, K., DENEFF, M., TAS, R., HELLEMANS, F. en VANROYE, J., “Overzicht van rechtspraak vennootschappen 1992-1998”, *T.P.R.* 2000, 99-538.

GHYSELEN, M., “De fiscale gevolgen van een driehoeksverkoop” (noot onder Gent 29 maart 1996), *AJT* 1996-97, 188-194.

GHYSELEN, M., “Het akkoordvonnis en de registratierechten” (noot onder Gent 24 mei 2000), *TFR* 2000, 924-928.

GHYSELEN, M., “Akkoordvonnis: Cassatie fluit Gent terug” (noot onder Cass.23 mei 2003), *TFR* 2003, 759.

GHYSELEN, M., “Teruggave van registratierechten in de kijker”, *Registratierechten* 2008, afl. 1, 7-11.

GRILLET, J., “De fiscale gevolgen van de minnelijke ontbinding van een onderhandse onroerende koop in het Vlaams Gewest (vanaf 1 november 2007)”, *T.Not.* 2008, 62–77.

HUBERT, W., “Vlaams Gewest: vast recht bij minnelijke ontbinding verkoop”, *Fiscoloog* 2007, afl. 1091, 6-8.

JANSSENS, T., “Fiscale kostprijs ontbinding compromis gevoelig verlaagd”, *De Venn.* 2008, afl. 2, 8-9.

LERUTH, R., “La déclaration de command”, *Rec.gén.enr.not.* 1991, nr. 23.942, p. 73 – 112.

LOUVEAUX, B., “Compromis de vente. La résiliation amiable présente dorénavant moins de risques... en Flandre”, *Immobilier* 2007, 3-4.

MASSCHELEIN, M.A., “De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten”, *NNK* 2008, 34-37.

MASQUELIN, F., “Quelles sont les conséquences fiscales (inattendues) de l'annulation ou de la résolution amiable de la vente d'un immeuble?”, *Cah. dr. immo* 2000, afl. 6, 2-7.

MAYEUR, A., “Région flamande – Droit de vente – Instauration d’un droit fixe spécifique (10,00 €) pour la résolution ou l’annulation amiable des compromis de vente – Allongement du délai de notification de la déclaration de command”, *Droits d’enregistrements* 2008, afl. 1, 9-13.

RUYSEVELDT, J., “Voorafgaande schenkingen bij gelijktijdige aankoop door blote eigenaar en vruchtgebruiker (art. 9 W.Succ.)”, *Successierechten* 2006, afl.10, 6-9.

SALENS, P., “De onregelmatige commandverklaring: over de twijfel die u duur te staan kan komen” (noot onder Rb. Brussel 11 januari 2006), *Fisc. Act.* 2006, afl. 31, 4-6.

SAMOY, I., “De ware aard van een beding van commandverklaring in het contractenrecht”, *Not. Fisc. M.* 2006, afl. 6, 169-185.

SNYERS, J.L., “Onderhandse gesplitste verkoop: fiscus eist schenking vooraf”, *Fiscoloog* 2006, afl. 1023,1-2

SPRUYT, E., “Teruggave registratierechten. Verschil tussen vernietiging en ontbinding van de overeenkomst gerechtvaardigd”, *Fisc. Act.* 1994, afl. 11, 3-5.

SPRUYT, E., “Voorwaarden inzake klein beschrijf versoepeld in Vlaanderen in geval van blote eigendom-bezit uit erfenis”, *Registratierechten* 2008, afl. 1, 11-13.

SPRUYT, E., “Registratierechten - Verandering van koper tussen compromis en notariële akte: wettelijke oplossing in de maak (in Vlaanderen)”, *Notariaat* 2007, afl. 17-18, 1-10 en *Registratierechten* 2007, afl. 4, 11-23.

SPRUYT, E., “Registratierecht – fiscaalvriendelijke ontbinding van koopovereenkomst in Vlaanderen in werking”, *Notariaat* 2008, afl. 3, 1-4.

STORME, M., “Arbitrale akkoorden”, *TPR* 1998, 33-51.

TAYMANS, J., “La substitution d’acquéreurs constitue-t-elle une vente en triangle?”, *Rev. not. b.* 1991, 558-566.

TIMMERMANS, R., “Registratierechtelijke valkuilen bij voorwaardelijke overdrachten van onroerend goed”, *T. App.* 2004, afl. 3, 1-8.

TIMMERMANS, R., “Het lot van betaalde voorschotten bij minnelijke ontbinding compromis”, *Notariaat* 2008, afl. 12, 5-8.

VAN BAEVEGHEM, B., “Vlaanderen zet stap in de richting van een klantvriendelijke fiscaliteit bij koop van onroerende goederen”, *TVW* 2008, 110-112.

VAN GRIMBERGEN, M., “Fiscale gevolgen van de verkoop van een onroerend goed waarbij de koper verklaart te verwerven, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde die hij zal aanwijzen”, *Notarius* 1990, 170-177.

VERBEKE, A., “Verkoop van onroerend goed - eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijke aan derden - verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte” (noot onder Vred. Berchem 21 maart 1995), *Not. Fisc. M.* 1996, 99-106.

VOLCKAERT, E., “Minnelijke ontbinding compromis”, *NJW* 2008, 197-202.

VOLCKAERT, E., “Minnelijke ontbinding van ‘compromis weldra mogelijk”, *Vastgoed info* 2007, afl. 17, 5.

VOLCKAERT, E., “Minnelijke ontbinding van ‘compromis’ is mogelijk vanaf 1 november 2007”, *Vastgoed info* 2007, afl. 20, 2-4.

WEYTS, L., “Goed nieuws of slecht nieuw, of het boemerangeffect van het recent antwoord van de administratie omtrent art. 9 W.Succ.”, *T.Not.* 2006, 503-507.

WILLEMS, E. en MUYLLE, M., “Naar een glasheldere oplossing voor de onwettig gebouwde veranda? Een analyse van de bouwvoertreding in het licht van de overdracht van onroerende goederen”, *TBO* 2008, afl. 2, 42-63.

Afdeling III: Bijdragen in verzamelwerken en reeksen

CULOT, A., “Les incidents de la vente- Quelles sont les conséquences fiscales en cas de modifications intervenues entre la signature du compromis et l’enregistrement de la convention?” in COLLON, L., CULOT, A. en GAIONI, C.(eds.), *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux* in *Patrimoines & Fiscalités*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 53 - 74.

DE DECKER, H., “De ‘subjectieve’ plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?” in BAEL, J., BOCKEN, H., DEVOS, S., ENGELS, C., VANDENBERGHE, P. en WYLLEMAN, A. (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 439-448.

GAIONI, C. en LARDINOIS, J., “Examen de quelques clauses particulières au regard des droits d’enregistrement” in COLLON, L., CULOT, A. en GAIONI, C.(eds.), *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux* in *Patrimoines & Fiscalités*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 39-52.

GERMAIN, J., “La terminaison du contrat de vente” in X. (ed.), *Vente. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2008, losbl., I.7-1 - I.7-34.

HERBOTS, J., VERVOORT, M. en BRUYNINCK, T., “Koop. Beëindiging van de koopovereenkomst” in X. (ed.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, losbl., II.A.3 – 1- II.A.3 – 38.

ROUSSEAU, L., “Les conditions suspensives et résolutoires en droit fiscal” in COLLON, L., CULOT, A. en GAIONI, C. (eds.), *Le compromis de vente: effets civils et fiscaux in Patrimoines & Fiscalités*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2006, 19-29.

STIJNS, S., “Uitdrukkelijk ontbindende bedingen, ontbindende voorwaarden en vervangingsbedingen” in STIJNS, S. en VANDERSCHOT, K. (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 77-132.

SPRUYT, E., “Aankoop van onroerend goed op andermans naam –omtrent onregelmatige commandeverklaring” in MAECKELBERGH, W. (ed.), *Fiscaal Praktijkboek Indirecte Belastingen 1995-1996*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 330-375.

VAN HOORICK, G., “Notarieel administratief recht: bodemsanering” in X., *Rechtskroniek voor het notariaat*, 14, die Keure, Brugge, 2009, 29-54.

WEYTS, L., “De koopovereenkomst met alternatieve koper(s): oplossing bij een onbeslistheid wie uiteindelijk koper wordt bij de notariële akte” in DIRIX, E. (ed.), *Liber Amicorum J. Herbots*, Deurne, Kluwer, 2002, 579- 589.

Hoofdstuk IV: Onlinevindplaatsen

Cursus van registratie-, hypotheek- en griffierechten, <http://ccff02.minfin.fgov.be>.
