

NOTARIËLE ACTUALITEIT 2018-2019

LNG 21
KU Leuven Faculteit Rechtsgeleerdheid
Centrum voor Notariaat

Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT
2018-2019

Frank BUYSENS
Alain Laurent VERBEKE
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Notariële actualiteit 2018-2019
Frank Buysens en Alain Laurent Verbeke (eds.)

© 2019 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0988-2
D/2019/7849/149
NUR 820

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Voor u ligt het eenentwintigste volume van de Leuvense Notariële Geschriften. Naar goede gewoonte bundelt het boek een aantal topics van belang voor de dagelijkse notariële praktijk, die aan bod kwamen tijdens de postuniversitaire cyclus van het notariaat 2018-2019 georganiseerd door het Centrum voor Notariaat van de Rechtsfaculteit van de KU Leuven, onder leiding van notaris Frank BUYSSENS en professor Alain Laurent VERBEKE. Het boek bevat bijdragen van H el ene CASMAN en Bart VERDICKT, Alain Laurent VERBEKE, Katalien BOLLEN en Tijs BESIEUX, Alexander APPELMANS en Benjamin VERHEYE, Eric SPRUYT, Philippe SALENS, Eric DE BIE en Johan DU MONGH.

Het boek wordt opgebouwd aan de hand van de vier belangrijke thema's die de hoekstenen vormen voor de notariële praktijk, met name familie, vastgoed, fiscaliteit en rechtspersoon.

De auteurs houden de vinger aan de pols: recente wetgeving, wetsontwerpen, rechtsleer en rechtspraak worden geduid en geanalyseerd.

Wij wensen u alvast veel leesplezier.

Frank BUYSSENS en Alain Laurent VERBEKE

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

FAMILIE

Vlaamse schenk- en erfbelasting na de Erfwetten 2018

Hélène CASMAN en Bart VERDICKT	3
I. Fiscale aspecten van de Erfwetten	5
A. Inbreng	5
1. Het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenote	9
a. Inbreng van vruchtgebruik?	9
b. Wettelijk toegekend vruchtgebruik	11
c. Conventioneel vruchtgebruik	18
i. Aanwas	18
ii. Terugval	19
d. Verzaking aan het vruchtgebruik	22
B. De generatiesprong	24
1. Generatiesprong ingevolge verwerping	24
2. Testamentaire of conventionele generatiesprong	26
3. Erfwet 2017: schenking met generatiesprong en inbreng- verplichting	27
4. Doorgeefschenking	29
a. Voorwaarden	30
b. Beperkingen	33
c. Progressievoorbehoud	36
C. De erfovereenkomsten	37
1. Wat is toegelaten? Wat is verboden?	37
2. De globale erfovereenkomst of het familiepact	38
3. Toegelaten erfovereenkomsten: geldigheidsvereisten	40
4. Fiscale gevolgen van de toegelaten erfovereenkomsten	42
5. Sanctionering van niet toegelaten of niet wetsconforme erfovereenkomsten	48
6. Overeenkomsten onder bijzondere en bezwarende titel	49

De notaris als procesbewaker bij het zoeken naar een evenwichtige globale erfovereenkomst

	Alain Laurent VERBEKE, Katalien BOLLEN en Tijs BESIEUX	55
I.	De globale erfovereenkomst en haar evenwicht.	56
II.	Het vaststellen van een evenwicht	58
III.	Procedurale waarborgen: procesmatige objectieve criteria	60
	De wettelijke formaliteiten	60
	Diepgaande inhoudelijke invulling van de wettelijke formaliteiten – Verplicht individueel onderhoud en versterkte toestemmingscheck	62
	Wat moet de notaris tijdens dat individuele onderhoud nagaan? . .	63
	Hoe moet de notaris deze dubbele check doorvoeren?	63
IV.	De notaris als procesbewaker: de IPID-check van de viervoudige rechtvaardigheid	64
V.	De preliminaire fase van een globale erfovereenkomst: de familiedynamiek	67
	Conflict onder of op de tafel?	68
	Familiodynamiek: een groeiproces dat gefaciliteerd kan worden . .	69
VI.	De globale erfovereenkomst als resultaat van een familiaal groeiproces	72
VII.	Conclusie.	74

VASTGOED

De vastgoedtransactie van de 21ste eeuw: een samenspel tussen technologie en het notariaat

	Alexander APPELMANS en Benjamin VERHEYE	79
I.	Inleiding	79
II.	Technische introductie: DLT, blockchain, smart contracts en AI.	80
III.	Technologie en het notariaat in de vastgoedtransactie	85
IV.	De impact van technologie op enkele aspecten van de notariële opdracht	88
	A. Controleren identiteit en vaststellen bekwaamheid.	88
	B. Opzoekingsverplichtingen	89
	C. Verwittiging- en meldingsplichten	91
	D. Escrowfunctie.	93
	E. Informatie- en raadgevingsplicht	94
V.	Conclusie.	95

FISCALITEIT

De algemene heffingsregels van het registratierecht en hun concrete toepassing in de dagelijkse praktijk – *The theory of practice*

Eric SPRUYT.	99
I. Omtrent verkrijgingen “krachtens de wet”	100
A. Algemeen.	100
B. Verkrijgende verjaring	103
C. Verkrijging door natrekking	104
1. Beëindiging van een opstalrecht door verloop van de termijn	104
2. Vervroegde beëindiging van een opstalrecht.	105
a. Eenzijdig.	105
b. In gemeen overleg	105
D. Onttrekking van onroerend goed uit de vennootschap.	110
1. Een “ <i>hot issue</i> ” ... de notaris in het oog van de storm	111
2. Gratis wonen in de villa van de vennootschap	113
3. Artikelen 129-130 W.Reg. – Artikelen 2.9.1.0.4-2.9.1.0.5 VCF: algemeen	117
4. Verkrijging krachtens ontbinding van de vennootschap is een verkrijging krachtens de wet!	124
5. “Wachtregeling” is wettelijke erkenning van principe verkrijging krachtens de wet.	128
6. E-BVBA: “wachtregeling” is meteen ook “eindregeling”	130
7. E-BVBA: wat als de enige vennoot reeds mede-eigenaar is?	132
a. VLABEL ontkent aanvankelijk principe “verkrijging krachtens de wet”	132
b. VLABEL ziet fout in, nu wel erkenning principe “verkrijging krachtens de wet”	133
8. Actualia	134
a. Bewuste creatie van onverdeeldheid <i>ab initio</i> : goed en slecht nieuws!	134
b. Aandeelhouderschap verspreid tussen vruchtgebruikers en blote eigenaars: goed nieuws!	137
II. De noodzakelijke aanwezigheid van een “titel van heffing”	144
A. Algemeen.	144
B. Omtrent de bedoeling om titel te verschaffen	146
1. Algemeen	146
2. Incidentele vermelding van een gift in de koopakte van een onroerend goed ter verantwoording van de gelden aangewend voor de betaling van de koopprijs.	150

3.	Verwijzing naar een gift in de akte van “gesplitste aankoop” van een onroerend goed (waarbij schenker medekoper is)	151
4.	Verwijzing naar eerdere giften: twee recente fiscale toepassingen in het (nieuwe) erfrecht.	156
a.	De verklaring van behoud	156
b.	De erfvereenkomst	157
III.	De werking in de tijd.	161
A.	Algemene principes in het belastingrecht	161
B.	De principes toegepast op het registratierecht in het bijzonder	166
C.	VLABEL en retroactieve toepassing van standpunten/voorafgaande beslissingen	168
D.	De werking in de tijd van de antirechtsmisbruikbepaling	171
1.	Algemeen	171
2.	Een specifieke toepassing: inbreng van onroerend goed in de huwelijksgemeenschap gevolgd door schenking	174
IV.	Het principe van de ondeelbaarheid van de rechtshandeling	178
A.	Algemeen.	178
B.	Een concrete toepassing in de sfeer van de vermogensplanning: schenking via Nederlandse notaris.	179
V.	<i>Non bis in idem</i>	182
A.	Algemeen beginsel van fiscale billijkheid	182
B.	Specifiek in het registratierecht	185
C.	Enkele concrete toepassingen in het registratierecht waarin zich recent veranderingen hebben gemanifesteerd (of zaken duidelijk zijn gesteld).	193
1.	Vruchtgebruik tot stand gekomen via retentie – Latere overdracht aan blote eigenaar.	193
2.	Cumul van zekerheden (hypotheekvestiging) over de gewesten heen	194
D.	Dubbele heffing in het successierecht: een recent arrest	199
VI.	Heffingsregels bij aanwezigheid van een opschortende voorwaarde	201
A.	Algemeen.	201
1.	Definitie – Juridische principes	201
2.	Een modaliteit met een fiscale impact en een buitenbeentje in de rij van de modaliteiten.	206
3.	Heffingsmechanisme	208
a.	Algemeen – Een historisch compromis.	208
b.	Het eerste stadium: “ <i>pendente conditione</i> ”	209
c.	Het tweede stadium: “ <i>eveniente conditione</i> ”	211
i.	Algemeen.	211
ii.	Tarief	212
iii.	Belastbare grondslag	213

	d. De spontane fiscale verklaring	214
B.	Enkele randbemerkingen n.a.v. concrete toepassingen in de praktijk	217
	1. Soms een welgekomen geschenk voor de belastingplichtige.	217
	a. Fiscaalvriendelijke en eenvoudige manier van verwisseling van koper	217
	b. Bevelen geven vanuit het graf: schenking met <i>fidei-commis de residuo</i>	221
	2. Soms verrassend en minder prettig nieuws	224
	a. Omtrent feitelijke elementen die tariefbepalend zijn	224
	b. Het nefaste gevolg van wettelijke tariefverlagingen (in het kooprecht)	226
	3. Het betere “bochtenwerk”	229
	a. Schenking van het familiebedrijf met <i>fidei-commis de residuo</i>	229
	b. Toch (soms) nog abbatement in het Vlaamse kooprecht na 1 juni 2018	233
VII.	Het leerstuk van de afhankelijke en de onafhankelijke bepalingen	235
	A. Algemeen.	235
	1. Principes – Federaal W.Reg.	235
	2. Navorderingen en teruggaven	238
	3. Artikel 14 W.Reg. en btw.	239
	4. <i>Quid</i> in de VCF (en in combinatie met de VCF)?	239
	B. De wederzijdse schenking tussen echtgenoten als concrete toepassing	242
	1. Algemeen	242
	2. De vereiste van een “unieke” akte	245
	3. Arrest Grondwettelijk Hof 28 mei 2019	247
	4. Huwelijkscontract als oplossing?	249
	5. VLABEL en wederzijdse schenking tussen echtgenoten: “koele minaar”?	250
VIII.	Fiscus is een derde (inzake de tegenstelbaarheid van de datum van een onderhandse akte)	251
	A. Milde administratieve interpretatie binnen een streng wettelijk kader.	251
	B. Concrete toepassingen	254
	1. Verlaging van het verkooprecht: inwerkingtreding	254
	2. De regularisatie van een “mondeling” vestiging van een opstalrecht.	255
IX.	Overmacht als algemeen exoneratiebeginsel?	256
	A. Verbintenissen om iets te doen of niet te doen	256
	B. Overmacht: algemeen exoneratiebeginsel?	260
	C. Een ludiek tussendoortje	262

X.	Het principe “ <i>exemption vaut impôt</i> ”	263
A.	<i>La succession de Monsieur Ferdinand Veldekens</i>	263
B.	<i>Quid</i> in het actueel fiscaal recht in het algemeen?	264
C.	Toepassingen in het successierecht	264
D.	Toepassingen in het registratierecht	265
1.	Inzake het verkooprecht	265
a.	Rouwkoop en meeneembaarheid	265
b.	Verkoop van blote eigendom onder btw, later gevolgd door verkoop van het vruchtgebruik	266
c.	Inzake de onttrekking van een onroerend goed aan het vennootschapsvermogen	266
2.	Inzake het inbrengrecht bij vennootschappen	269
a.	Incorporatie van reserves in het kapitaal van een vennootschap	269
b.	Zetelverplaatsing vanuit een EU-land naar België	269
c.	Fiscaalvriendelijk geld uit een vennootschap halen	270
3.	Inzake het recht op hypotheekvestiging	271
4.	Inzake de schenkbelasting	271
a.	Vrijgestelde bedrijfsschenking voor de blote eigendom, later gevolgd door bijkomende schenking van het vruchtgebruik	271
b.	De Vlaamse fiscale “erfenissprong”-schenking na vrijstelling van erfbelasting op de gezinswoning	272
XI.	Besluit	274

Onroerend goed en vestiging van zakelijke rechten: actuele tendensen in directe fiscaliteit

	Philippe SALENS	277
I.	Waarom een zakelijk recht vestigen in hoofde van een (exploitatie-) vennootschap?	277
A.	Waarom geen volle eigendom verwerven met een (exploitatie-) vennootschap?	278
B.	Waarom niet huren?	279
II.	Vormt een gesplitste aankoop fiscaal misbruik?	281
III.	Fiscale attentiepunten bij de aanvang	285
A.	Vruchtgebruik versus recht van erfpacht en opstal	285
B.	Waardering	287
1.	Voordeel van alle aard – Abnormaal of goedgunstig voordeel	287
2.	Vruchtgebruik	288
a.	Waarde blote eigendom is irrelevant	288
b.	Prijs volle eigendom moet marktconform opgesplitst worden	289

c.	Rechtspraak volgt (voorlopig) niet.....	291
d.	Relevante parameters.....	293
i.	Brutohuurwaarde of -prijs.....	294
ii.	Kosten, lasten en risico's.....	295
3.	Recht van erfpacht.....	296
4.	Recht van opstal.....	296
IV.	Fiscale attentiepunten tijdens de looptijd.....	296
A.	Voordeel van alle aard – Abnormaal of goedgunstig voordeel ...	296
B.	Vruchtgebruik.....	297
1.	Grove herstellingen.....	297
2.	Lasten.....	303
C.	Recht van erfpacht – Recht van opstal.....	304
D.	Verkoop van het onroerend goed tijdens de looptijd van het vruchtgebruik.....	304
V.	Fiscale attentiepunten bij de beëindiging.....	305
A.	Voordeel van alle aard – Abnormaal of goedgunstig voordeel ...	305
B.	Vruchtgebruik.....	306
C.	Recht van erfpacht.....	314
D.	Recht van opstal.....	314
1.	Verkoopwaarde opstallen <i>an sich</i>	315
2.	Gederfde gebruikswaarde.....	315
VI.	Conclusie.....	320

RECHTSPERSOON

“*L’imagination au pouvoir*”: worden ‘disproportionele’ lidmaatschaps- en vermogensrechten het ‘nieuwe normaal’ in de BV?

	Eric DE BIE.....	325
I.	Inleiding.....	325
II.	Situering van de problematiek.....	327
A.	Uitoefening van controle en verdeling van winst in een vennootschap.....	327
B.	Kapitaal als maatstaf voor vermogens- en lidmaatschapsrechten ..	329
1.	Kapitaalvertegenwoordigende waarde van aandelen.....	329
2.	Proportionele relatie tussen kapitaalvertegenwoordigende waarde van een aandeel en de aan dit aandeel verbonden lidmaatschaps- en vermogensrechten: dwingend of suppletief?.....	332
3.	De BVBA als toonbeeld van rigiditeit.....	334
a.	Geen differentiatie op niveau van kapitaalvertegenwoordigende waarde.....	334

	b. Verplichte proportionaliteit tussen kapitaalvertegenwoordigende waarde en lidmaatschaps- en vermogensrechten.	334
III.	WVV: ‘big bang’ inzake kapitaal en aandelen in de BV	335
	A. Afschaffing van het kapitaal.	335
	B. Schrapping verplichte gelijkheid van aandelen wat betreft de daaraan verbonden lidmaatschaps- en vermogensrechten	336
	C. Onbeperkte vrijheid?	337
	1. Over bodems en plafonds	337
	2. Beperkingen inzake lidmaatschapsrechten	338
	3. Beperkingen inzake vermogensrechten	339
	D. Enkele <i>caveats</i> inzake de vrijheid	339
IV.	Modalisering van lidmaatschapsrechten (stemrecht)	342
	A. Onderscheid modaliteiten verbonden aan het aandeel versus modaliteiten verbonden aan de persoon van de aandeelhouder ..	342
	1. Algemeen	342
	2. Modaliteiten verbonden aan de persoon van de aandeelhouder	344
	a. Zuiver kwantitatieve modaliteiten: stemkrachtbeperking	344
	b. ‘Kwalitatieve’ modaliteiten: in functie van het zakelijk recht van de titularis van het aandeel	344
	3. Modaliteiten verbonden aan het aandeel zelf	346
	a. Zuiver kwantitatieve modaliteiten (aantal stemmen)	346
	b. ‘Kwalitatieve’ modaliteiten	348
	B. De voorwaarde en de termijn als modaliteiten van het stemrecht ..	349
	1. Voorwaarde versus termijn, opschortende voorwaarde/termijn versus ontbindende voorwaarde/termijn	349
	2. De voorwaarde	352
	a. Opschortende voorwaarde	352
	b. Ontbindende voorwaarde	354
	3. De termijn	355
	a. Opschortende termijn	355
	b. Ontbindende termijn	356
V.	Modalisering van vermogensrechten (winstdeelneming)	357
	A. Inleiding	357
	1. Mogelijkheid om vermogensrechten te modaliseren in functie van de persoon van de aandeelhouder	357
	2. Onderscheid tussen vermogensrechten <i>going concern</i> (dividendrecht) en vermogensrechten bij discontinuïteit (deelneming in vereffeningssaldo)	359
	B. Kwantitatieve modaliteiten	362
	1. Algemeen	362

2.	Differentiatie tussen dividendrecht en recht op deelneming in het vereffeningssaldo	365
3.	Differentiatie binnen het dividendrecht: preferent/bevoordrecht dividend	366
4.	Differentiatie binnen het recht op deelneming in het liquidatiesaldo: preferent/bevoorrecht aandeel in het vereffeningssaldo	367
C.	De voorwaarde en de termijn als modaliteiten van het winstdeelnemingsrecht	369
1.	De voorwaarde	369
a.	Opschortende voorwaarde	369
b.	Ontbindende voorwaarde	370
2.	De termijn	370
a.	Opschortende termijn	370
b.	Ontbindende termijn	371
VI.	Besluit	372

De beroepsuitoefening binnen een vennootschap neutraal voor het nieuwe huwelijksvermogensrecht

	Johan DU MONGH	375
I.	Inleiding – Doelstelling van de nieuwe Wet Huwelijksgoederenrecht.	375
A.	Het onderscheid tussen “ <i>titre</i> ” (hoedanigheid van houder) en “ <i>finance</i> ” (vermogenswaarde)	376
B.	Correcte beroepsinkomstenallocatie	376
C.	Neutraliteit van de beroepsuitoefening via een vennootschap.	376
II.	Kwalificatie van de vermogens	377
III.	Werking van het wettelijk stelsel.	377
IV.	Baten van de eigen vermogens.	378
A.	Algemeen.	378
B.	Accessoria	379
1.	Het toebehoren van eigen goederen of rechten	379
2.	De goederen en rechten die ten gevolge van zaakvervanging in de plaats treden van eigen goederen, alsook de goederen verkregen uit belegging of wederbelegging.	380
C.	Strikt persoonlijke goederen	380
1.	Vennootschapsaandelen	381
a.	Historiek.	381
b.	Wijzigingen in de Wet Huwelijksvermogensrecht 2018 ..	383
i.	‘ <i>Titre et finance</i> ’ en correcte beroepsinkomstenallocatie	383
ii.	Vennootschapsrechtelijke neutraliteit.	388
iii.	Overgangsrecht.	392
V.	Besluit	394

