

INHOUD

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

RECHTSPERSOON

Vereffening van vennootschappen na de wet van 19 maart 2012: reparatie & innovatie

Eric DE BIE	3
I. Inleiding	3
A. Begripsafbakening	3
B. Recht in evolutie	8
1. De wet van 13 april 1995	8
2. De wet van 7 mei 1999 (Wetboek van Vennootschappen)	9
3. De wet van 2 juni 2006	10
4. De wet van 19 maart 2012	12
II. Het reparatieluw van de wet van 19 maart 2012	13
A. Terminologische aanpassingen	13
1. Artikel 183, § 3 W.Venn.	13
2. Artikel 184 W.Venn.	14
3. Artikel 189 <i>bis</i> W.Venn.	19
B. Procedurele aanpassingen	20
1. Artikel 184 W.Venn.	20
2. Artikel 190 W.Venn.	26
3. Artikel 195 <i>bis</i> W.Venn.	27
III. Het innovatieluw van de wet van 19 maart 2012: de ééndagsprocedure ..	28
A. De ééndagsprocedure	28
1. Een jurisprudentiële constructie	28
2. Historische schets	29
B. Toepassingsvoorwaarden	36
1. Afwezigheid van een vereffenaar	36
2. Afwezigheid van passiva	38
a. Soorten passiva	38
b. Welke passiva worden geviseerd door artikel 184, § 5 W.Venn.?	39
c. Verwijzing door artikel 184, § 5 W.Venn. naar artikel 181 W.Venn.	46

d.	Schulden ten aanzien van de vennoten andere dan deze die voortvloeien uit de (residuaire) aanspraken van de vennoten op het nettovermogen	48
3.	Unaniem besluit van alle vennoten	51
C.	Terugneming van het resterende actief door de vennoten zelf	51
IV.	Enkele bijzondere problemen	52
A.	Opstelling, goedkeuring en neerlegging van de jaarrekening	52
1.	De verplichtingen inzake de jaarrekening en de ontbinding/vereffening	52
2.	De jaarrekening en de ééndagsprocedure	59
B.	Kwijting aan de leden van het bestuursorgaan	61
1.	Kwijting en ontbinding/vereffening	61
2.	Kwijting en de ééndagsprocedure	61
C.	Afsluiting van de vereffening “door overneming van geheel het actief en passief vermogen”	62
V.	De ééndagsprocedure: wel ontbinding, maar geen vereffening	66
A.	De voorwaarden inzake de ééndagsprocedure zijn onverenigbaar met de essentie van vereffening	66
B.	De ontbinding zonder vereffening	66

VASTGOED

Toebehoren bij de verkoop van vastgoed

	Alexis LEMMERLING	73
I.	Algemeen	73
A.	Inleiding	73
B.	Toebehoren bij de verkoop van onroerende goederen	73
1.	Artikel 1615 BW	73
2.	Vruchten als toebehoren	75
3.	Sancties	76
C.	Drie onderdelen	77
II.	Onroerende goederen door bestemming	78
A.	Begrip	78
B.	Omwille van het nut voor de exploitatie van het erf	79
C.	Omwille van de blijvende verbondenheid met het erf	81
D.	Fiscaal belang van het onderscheid	82
E.	Andere gevolgen van het onderscheid	83
F.	Roerende goederen door anticipatie	84
III.	Juridische documenten als toebehoren	84
A.	Algemeen	84
1.	Situering	84
2.	Invloed van het administratief recht op het kooprecht	86

3.	Invloed van het Europees recht op het interne kooprecht	88
B.	Eigendomstitels	89
C.	Postinterventiedossier	90
1.	Toepasselijke wetgeving	90
2.	Doelstelling – inhoud	90
3.	Toepassingsgebied	92
4.	Sancties	94
D.	Proces-verbaal van keuring van de elektrische installaties	95
1.	Toepasselijke wetgeving	95
2.	Doelstelling	95
3.	Toepassingsgebied	96
4.	Sancties	98
E.	Verplichte stukken inzake appartementsmede-eigendom	99
1.	Precontractuele informatieplicht van de verkoper	99
a.	Toepassingsgebied	99
1°	Type rechtshandeling	99
2°	Informatieplichtige	100
3°	Vorm	100
4°	Termijn	100
5°	Kosten	101
b.	Inhoud van de precontractuele informatieplicht	101
c.	Sanctie van de precontractuele informatieplicht	103
2.	Informatieplicht van de notaris bij het verlijden van de authentieke akte	104
a.	Algemeen	104
b.	Toepassingsgebied	104
1°	Type rechtshandeling	104
2°	Informatieplichtige	104
3°	Vorm	104
4°	Termijn	105
5°	Kosten	105
c.	Inhoud	105
d.	Sanctie	107
F.	Bodemattest	107
1.	Toepasselijke wetgeving	107
2.	Doelstelling – inhoud	108
a.	Vlaams Gewest	108
b.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	109
3.	Toepassingsgebied	111
a.	Vlaams Gewest	111
b.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	112
4.	Sancties	112
a.	Vlaams Gewest	112

b.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	114
G.	Energieprestatiecertificaat	115
1.	Toepasselijke wetgeving	115
2.	Doelstelling – inhoud	116
3.	Toepassingsgebied	117
a.	Vlaams Gewest	117
b.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	118
4.	Sancties	119
H.	Stedenbouwkundig uittreksel	121
1.	Toepasselijke wetgeving	121
2.	Doelstelling – inhoud – toepassingsgebied	122
a.	Vlaams Gewest	122
b.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	124
3.	Sancties	125
I.	As-builtattest	126
1.	Toepasselijke wetgeving	126
2.	Doelstelling – inhoud	127
3.	Sancties	128
J.	Conformiteitsattest voor de stookolietank	129
1.	Toepasselijke wetgeving	129
2.	Inhoud	129
3.	Sancties	130
IV.	Rechten en vorderingen als toebehoren	130
A.	Accessoire zakelijke rechten	130
B.	Kwalitatieve rechten en vorderingen	132
1.	Vrijwaringsvorderingen inzake koop	133
2.	Tienjarige aansprakelijkheid van aannemer / architect / promotor	133
3.	Recht op huurwaarborg / vergoeding voor huurschade	134
4.	Vergunningen	135
V.	Besluit	136

FISCALITEIT

De taxatie van meerwaarden op onroerende goederen: status quaestionis anno 2013

Eric SPRUYT	141	
Bibliografie	141	
Woord vooraf	142	
I.	Meerwaarden gerealiseerd door natuurlijke personen-rijksinwoners ...	143
A.	Inleiding	143
B.	Speculatieve verkoop: 'toevallige' winsten of baten	145

1.	Louter privébeheer is niet belastbaar	145
2.	Speculeren wordt fiscaal afgestraft	146
3.	Een feitenkwestie	149
4.	Het belastbaar bedrag en tijdstip	151
	a. Berekening van de meerwaarde	151
	b. Belastbaar tijdstip	154
5.	Tarief	154
6.	Aftrekbaar verlies	154
C.	Meerwaarde op opgebouwde onroerende goederen	155
1.	Algemeen	155
2.	Eerste voorwaarde: de aard van de goederen	155
	a. Gronden	155
	b. Met gronden gelijkgestelde gebouwde onroerende goederen	157
	c. Andere zakelijke rechten	157
3.	Tweede voorwaarde: de ligging van het onroerend goed	157
4.	Derde voorwaarde: de aanwending van het goed of recht	158
5.	Vierde voorwaarde: vervreemding onder bezwarende titel	158
6.	Vijfde voorwaarde: verkrijging onder bezwarende titel	159
7.	Zesde voorwaarde: een relatief korte bezitsduur	160
8.	Vaststelling van het nettobedrag van de meerwaarde	162
	a. De basisspelregels in schema	162
	b. Prijs waarvoor het goed werd vervreemd	162
	c. Uitgaven of lasten gedaan of gedragen ingevolge de vervreemding van het goed	165
	d. Prijs waarvoor het goed onder bezwarende titel werd verkregen	166
	e. Kosten van verkrijging of overgang en uitgaven	166
	f. Verhogingspercentage	167
	g. Toepassingen	168
9.	Tarief	170
10.	Aftrekbaar verlies	171
D.	Meerwaarden op gebouwde onroerende goederen	171
1.	Belastbare handelingen	171
2.	Uitzondering voor het eigen woonhuis	173
3.	Vaststelling van het nettobedrag van de meerwaarde	174
	a. Berekeningswijze	174
	b. De overdrachtprijs	174
	c. De aanschaffingsprijs	175
	d. Schematische voorstelling	176
	e. Toepassingen	177
4.	Tarief	179
5.	Aftrekbaar verlies	179

E.	Meerwaarden op activa gebruikt voor de beroepsbezigheid	180
1.	Belastbare handelingen	180
a.	Algemeen	180
b.	“Voor beroepswerkzaamheid gebruikt” – Wettelijk vermoeden	181
c.	Voorwaarde van ‘verwezenlijking’	181
2.	De desaffectatietheorie	184
3.	Vaststelling van het nettobedrag van de meerwaarde	187
4.	Tarief	188
a.	Principe	188
b.	Uitzondering: afzonderlijke taxatie	188
c.	Uitzondering: gespreide taxatie	188
d.	Uitzondering: voortzettingstelsel	193
II.	Meerwaarden gerealiseerd door vennootschappen	194
A.	Algemeen	194
B.	Belastbare grondslag	196
C.	Tarief	196
1.	Beginssel – normaal tarief vennootschapsbelasting	196
2.	Optioneel gespreide belasting	196
3.	Voortzettingstelsel	197
III.	Meerwaarden gerealiseerd door rechtspersonen	198
IV.	Meerwaarden gerealiseerd door niet-rijksinwoners	199
A.	Meerwaarden gerealiseerd door niet-rijksinwoners/natuurlijke personen buiten hun beroepswerkzaamheden	200
1.	Speculatieve (occasionele) winsten/baten	200
2.	Meerwaarden op ongebouwde onroerende goederen	200
3.	Meerwaarden op gebouwde onroerende goederen	201
B.	Meerwaarden gerealiseerd door niet-rijksinwoners / natuurlijke personen in het kader van hun beroepswerkzaamheden	201
C.	Meerwaarden gerealiseerd door niet-rijksinwoners-vennootschappen	203
D.	Meerwaarden gerealiseerd door niet-rijksinwoners-rechtspersonen	204
V.	De rol van de notaris	205
A.	Rol van de notaris bij rijksinwoners	205
B.	Rol van de notaris bij niet-rijksinwoners	207
1.	Algemeen	207
2.	Inning meerwaardebelasting in de belasting niet-rijksinwoners	209
3.	Inning bedrijfsvoorheffing	211
VI.	Een toemaatje ... Of hoe het registratierecht in sommige gevallen de fiscale meerwaardeheffing in de directe belastingen vermag te ‘ontmijnen’	213

FAMILIE

Actuele ontwikkelingen in het familiaal vermogensrecht in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie	
Charlotte DECLERCK	217
I. Huwelijksvermogensrecht	217
A. Bescherming van de gezinswoning	217
B. Wettelijk stelsel	218
1. Statuut van de groepsverzekering	218
2. Aanrekening van onderhoudsgeld en woonstvergoeding	222
3. Vergoedingsrekeningen	223
4. Toewijzing van preferentiële goederen	226
5. Vernietiging wegens benadeling	227
C. Conventionele stelsels	228
1. Sterfhuisclausule	228
2. Waardering van schuldvorderingen in scheidingsstelsels	229
II. Schenkingen	232
III. Erfrecht	234
A. Devolutie van de nalatenschap	234
B. Reserve	234
C. Vereffening en verdeling van de nalatenschap	235
 Het wetsontwerp nr. 2998 tot wijziging van diverse bepalingen inzake het huwelijksvermogensrecht, in het bijzonder met betrekking tot de levensverzekering	
Hélène CASMAN	237
Bijlage 1. Memorie van Toelichting	239
Bijlage 2. Voorontwerp van wet tot wijziging van artikel 301 van het Burgerlijk Wetboek en van diverse bepalingen inzake het huwelijksvermogensrecht, in het bijzonder met betrekking tot de levensverzekering, de vergoedingsregelingen en de gevolgen van de echtscheiding	263

