

## NOTARIËLE ACTUALITEIT 2018-2019



Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT  
2018-2019

Frank BUYSENS  
Alain Laurent VERBEKE  
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

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

© 2019 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://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 “hot issue” ... 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 eigen- dom, 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/bevoorrecht 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 zaakvervang- ing 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 beroepsinkomsten- allocatie .....	383
ii.	Vennootschapsrechtelijke neutraliteit. ....	388
iii.	Overgangsrecht. ....	392
V.	Besluit .....	394

