



strada lex

Activering van het boek online Identificatiecode



Indien u abonnee bent van Strada lex **www.stradalex.com**, Strada lex Luxembourg **www.stradalex.lu** of Strada lex Europe **www.stradalex.eu** kunt u gratis, met behulp van bovenstaande identificatiecode, toegang krijgen tot de elektronische versie van voorliggend boek*.

Mocht u moeilijkheden ondervinden bij het activeren gelieve dan contact op te nemen met onze helpdesk: **tel. : +32(0)2 548 07 20 • fax : +32(0)2 548 07 22 • info@stradalex.com**. U dient een aankoopbewijs van het boek voor te kunnen leggen.

De identificatiecode kan slechts éénmaal door één enkele gebruiker, geïdentificeerd als abonnee van Strada lex, geactiveerd worden. Eenmaal geactiveerd, kan het boek geraadpleegd worden binnen de modaliteiten van uw abonnement op Strada lex.

U bent nog geen abonnee op één van onze databanken en u wenst hierover meer informatie te ontvangen of een presentatie van één van onze vertegenwoordigers? Neem dan snel contact op via het e-mailadres info@stradalex.com.

**Onder voorbehoud van beschikbaarheid in één van de vermelde databanken. Ga naar www.larcier.com om na te gaan in welke databank(en) deze monografie toegankelijk is.*

NOTARIĒLE ACTUALITEIT 2020-2021

Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT
2020-2021

Frank BUYSENS
Alain-Laurent VERBEKE
(eds.)



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Notariële actualiteit 2020-2021
Frank Buyskens en Alain-Laurent Verbeke (eds.)

© 2021 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1424-4
D/2021/7849/138
NUR 820
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke 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.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

VOORWOORD

Voor u ligt het drieëntwintigste 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 2020-2021 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 Michelle AERTS, Eric DE BIE, Thomas DELAMEILLIEURE, Alain FRANÇOIS, Mauro GISGAND, Ivan MASSIN, Vincent SAGAERT, Eric SPRUYT en Benjamin VERHEYE.

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

Voorwoord.....	v
----------------	---

FISCALITEIT

Het beding van aanwas (“tontine”) en terugval: een fiscale synthese

Eric SPRUYT.....	3
------------------	---

Ten geleide.....	3
------------------	---

I. Het beding van aanwas.....	5
A. Onroerend vermogen (aankoop).....	5
1. Inleiding.....	5
2. Omtrent ongehuwd samenwonen.....	9
a. Een korte historische terugblik.....	9
b. Wettelijke versus feitelijke samenwoning.....	12
i. Wettelijke samenwoning.....	12
ii. Feitelijke samenwoning.....	15
c. Een beperkt automatisch erfrecht voor de wettelijke samenwoners.....	18
d. Fiscale implicatie op vlak van successierecht / Vlaamse erfbelasting.....	20
3. Even concreet nu: Lisa en Maarten kopen een huis.....	23
a. De casus.....	23
i. Voorbeeld.....	23
ii. Concrete gevolgen bij overlijden van Maarten of Lisa..	24
b. De halfslachtige oplossingen (testament en wettelijke samenwoning).....	25
i. Testament.....	25
ii. Wettelijke samenwoning.....	26
iii. Voorlopig besluit.....	27
4. Het beding van aanwas als oplossing: de spaarkasformule van mijnheer Tonti.....	28
5. Beding van aanwas / tontine = “casino”.....	30
a. Beoogde doelstelling.....	30
b. Definitie van het beding van aanwas.....	31
c. Waarin verschilt aanwas van tontine?.....	32
d. Uitwerking zowel in eigendom als in vruchtgebruik.....	35

e.	Zaakvervanging (en meerwaarden)	36
f.	Inlassing in de notariële koopakte of bij latere notariële akte	38
g.	Een kanscontract (en dus – in principe – een rechtshandeling onder bezwarende titel)	40
h.	Gelijkwaardigheid van kansen is cruciaal	43
i.	Algemeen	43
ii.	Leeftijdsverschil	48
iii.	Gezondheidstoestand	50
iv.	Andere factoren	51
v.	Compensatie van leeftijdsverschil via ongelijke inleg mogelijk?	52
vi.	Omtrent de Vlabel-voorwaarde van een gelijk- waardige inleg: enkele mijmeringen	56
6.	Een “contract” dat het erfrecht buiten spel zet	65
a.	Algemeen	65
b.	Geen verboden erfovereenkomst	69
7.	Fiscale behandeling	73
a.	Fiscale bronnen	73
i.	Algemeen	73
ii.	De visie van FOD Financiën	74
iii.	De visie van Vlabel	75
b.	De aankoop zelf	75
c.	De uitwerking van de clause bij overlijden	76
i.	Geen successierecht / erfbelasting	76
ii.	Wel registratierecht	77
a)	Geen verdeelrecht	77
b)	In principe verkooprecht	79
c)	Soms schenkbelasting (bij beding van aanwas)	88
d)	De fiscale verklaring in toepassing van artikel 31 W.Reg.	95
e)	Teruggave van registratierechten op grond van “snelle wederverkoop” mogelijk?	97
8.	Is aanwas/tontine (fiscaal) nog zinvol anno 2021?	98
a.	Toen de dieren nog spraken en vergelijking actuele tarieven verkooprecht versus successierecht	98
b.	Aankoop van gezinswoning (door samenwoners)	101
i.	Vlaams Gewest	101
ii.	Brussels Gewest	102
iii.	Waals Gewest	103
c.	Aankoop van ander onroerend goed (door samen- woners)	103

d.	Ook tussen gehuwden (of andere familieleden) soms interessant	104
9.	Beding van aanwas met optie ... <i>Best of both worlds</i>	106
10.	Beding van aanwas en fiscaal misbruik	112
11.	Beding van aanwas bij vervreemding met “retentie” (voorbehoud) van vruchtgebruik.....	122
a.	Bedoelde verrichting.....	122
b.	Fiscale behandeling (federaal)	123
c.	Fiscale behandeling (Vlabel).....	125
12.	Samenvatting.....	126
13.	Modelclausule	128
B.	Roerend vermogen.....	131
1.	Het beding van aanwas rond roerend vermogen: een actueel gegeerd “hebbeding”	131
2.	Juridische aspecten.....	136
3.	Fiscale behandeling	153
a.	Het aangaan van de overeenkomst van aanwas m.b.t. roerende goederen.....	153
b.	Aanwas aan de kant van de verkrijgers	154
c.	Aanwas aan de kant van de vervreemders (vruchtgebruik via retentie)	156
d.	De vervreemder is de “organisator” van de aanwas (andere hypothese dan vruchtgebruik via retentie) – Het beding van aanwas (?) gaat uit van een derde.	158
e.	Kan het beding van aanwas m.b.t. roerende goederen in het vaarwater komen van het fictief legaat in het successierecht (art. 4, eerste lid, 3° Br.W.Succ./art. 4,3° Wal.W.Succ./art. 2.7.1.0.3, eerste lid, 3° VCF) of (art. 7 Br. en Wal.W.Succ./art. 2.7.1.0.5 VCF)?	161
f.	Beding van aanwas m.b.t. roerend goed en fiscaal misbruik.....	166
II.	Het beding van terugval.....	167
A.	Definitie.....	167
B.	Fiscale behandeling	168
1.	Onroerend goed	170
2.	Roerend goed.....	172
a.	Vlaams Gewest	172
b.	Brussels en Waals Gewest	174
III.	Gehuwden en schenking: vergelijking wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik (art. 858 <i>bis</i> BW) versus conventionele aanwas/terugval van vruchtgebruik.....	175
A.	Algemeen.....	175

B.	Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik – civielrechtelijk	176
C.	Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik – fiscaal	179
D.	Fiscaal beter af met een conventioneel beding van aanwas of terugval?	180
IV.	De wettelijke aanwas van onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik in het nieuwe goederenrecht (art. 3.141, vierde lid BW) . .	183
§ 1.	Algemeen – Juridisch	183
§ 2.	Fiscaal	186
Besluit	189

Terbeschikkingstelling van een onroerend goed onder btw: de mogelijkheden op een rijtje

	Ivan MASSIN	193
I.	Inleiding	193
II.	Zakelijke gebruiksrechten op onroerende goederen	194
A.	Voorafgaande opmerking: impact van nieuw goederenrecht.	194
B.	Specifieke btw-regels voor zakelijke rechten op onroerende goederen	195
1.	Betaling btw bij vestigen zakelijk recht.	195
2.	Aftrekbaarheid btw	197
3.	Btw-herziening	198
III.	Persoonlijke gebruiksrechten op onroerende goederen	199
A.	Persoonlijke gebruiksrechten als diensten.	199
B.	Btw-regeling	201
C.	Onroerende verhuur vrijgesteld van btw	201
D.	Onroerende verhuur verplicht onderworpen aan btw	203
1.	Verhuur van parkeerplaatsen	203
2.	Ruimte voor de opslag van goederen.	204
3.	De terbeschikkingstelling van uit hun aard onroerende goederen in het kader van de exploitatie van havens, bevaarbare waterlopen en vlieghavens	205
4.	De terbeschikkingstelling van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines	206
5.	Kortdurende verhuur	206
E.	Optionele toepassing van btw op onroerende verhuur	207
F.	De terbeschikkingstelling in het kader van een bedrijven-centrum	209

FAMILIE

**Recente ontwikkelingen inzake vergoedingen tussen echtgenoten en
ongehuwde samenwoners**

Michelle AERTS	213
Inleiding	213
I. Vergoedingen voor vermogensverschuivingen in een gemeenschapsstelsel	215
A. Vergoedingen aan het gemeenschappelijk vermogen	216
1. Algemeen	216
2. Afbetaling lening ten behoeve van eigen goed met gemeenschapsgelden (Cass. 7 september 2020)	217
B. Vergoedingen door het gemeenschappelijk vermogen	223
1. Algemeen	223
2. Opslorping van eigen gelden door het gemeenschappelijk vermogen (Cass. 4 september 2020)	224
II. Vergoedingen in een scheidingsstelsel	233
A. Clause Grégoire in huwelijkscontracten van scheiding van goederen	234
1. Algemeen	234
2. Interpretatie van het beding (Cass. 14 november 2019)	236
B. Ongerechtvaardigde verrijking als vergoedingsgrond	245
1. Algemeen	245
2. Wil van de verarmde als oorzaak voor een vermogens- verschuiving (Cass. 4 juni 2020)	247
III. Vergoedingen in een verrekenstelsel	255
A. Werking wettelijke verrekening van aanwinsten (art. 1469/1- 1469/13 oud BW)	257
B. Gevolgen bij vermogensverschuivingen	260
Besluit	263

De globale erfovereenkomst civiel en fiscaal bekeken

Thomas DELAMEILLIEURE	265
I. Inleiding	265
II. De globale erfovereenkomst civielrechtelijk bekeken	266
A. Waarom wordt een globale erfovereenkomst gesloten?	266
B. Partijen bij de globale erfovereenkomst	268
C. Voorwerp en gevolgen van de globale erfovereenkomst	270
1. Wat is het niet?	270
2. Wat is het wel?	271
3. De verzaking aan inbreng en inkorting	271

4.	De waardering van schenkingen	272
D.	Een subjectief evenwicht tussen de toekomstige erfgenamen.	272
1.	Geen mathematische gelijkheid	272
2.	Toetsing van het evenwicht.	273
3.	Hoe wordt dit evenwicht bereikt?	273
E.	Een procedureel gewaarborgd evenwicht?	276
1.	Een strikt na te leven procedure.	276
2.	De wettelijke vereisten	276
3.	De rol van de notaris	277
F.	Enkele knelpunten omtrent de globale erfovereenkomst	278
1.	Persoonlijke aanwezigheid/vertegenwoordiging.	278
2.	Kan de globale erfovereenkomst verleden worden voor een buitenlandse notaris?	279
III.	De globale erfovereenkomst fiscaal bekeken.	279
A.	Bestaande schenkingen.	280
B.	Nieuwe schenkingen	282
C.	De taxatie van schuldvorderingen in de globale erfovereenkomst. ...	282
1.	De schuldvordering die wordt erkend ter compensatie van een in de globale erfovereenkomst gedane schenking	283
a.	Initieel standpunt Vlabel 18 maart 2019 nr. 19006 en hernieuwd standpunt 14 april 2020, nr. 19006.	283
2.	De schuldvordering die wordt erkend ter compensatie van een eerder gedane schenking	284
a.	Initieel standpunt Vlabel 18 maart 2019, nr. 19006.	284
b.	Hernieuwd standpunt 14 april 2020, nr. 19006	286
3.	De schuldvordering dient niet om een eerder genoten schenking of voordeel te compenseren noch om een “nieuwe schenking” te compenseren.	286
a.	Evaluatie nieuw standpunt	287
b.	Inwerkingtreding nieuw standpunt.	288
c.	Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en Wallonië	289
IV.	Besluit	290

VASTGOED

Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek

	Benjamin VERHEYE	295
I.	Inleiding: Wet Hervorming Goederenrecht en overgangsrecht	295
II.	Het recht van vruchtgebruik: definitie.	298
III.	Voorwerp van het recht van vruchtgebruik	300
IV.	Hoedanigheid van de vestiger	301

V.	Duur van het vruchtgebruik	301
VI.	Rechten van partijen	303
	A. Gebruik en genot	303
	B. Beheer	308
	C. Uitzonderlijke beschikkingsbevoegdheid voor de vrucht- gebruiker	310
VII.	Plichten van partijen	313
	A. Restitutieplicht	313
	B. Beschrijving en waardering	315
	C. Herstellingen en onderhoud	318
	D. Lasten en schulden	321
	E. Verzekeringsplicht	323
	F. Daden van bewaring en voorlopig beheer	324
VIII.	Vruchtgebruik op bijzondere goederen	324
	A. Vruchtgebruik op verbruikbare goederen	325
	B. Vruchtgebruik op soortgoederen	326
	C. Vruchtgebruik op financiële instrumenten en lidmaatschaps- rechten	328
	D. Vruchtgebruik op schuldvorderingen	331
	E. Vruchtgebruik op een geheel van goederen	333
	E. Vruchtgebruik op intellectuele rechten	335
IX.	Beëindiging van het vruchtgebruik	336
X.	Conclusie	339

Erfpacht en opstal in het nieuwe goederenrecht: een inleidende verkenning

	Vincent SAGAERT	341
I.	Recht van erfpacht	342
	A. Algemeen: begrip, ontstaan en voorwerp	342
	B. Duurtijd	345
	C. Erfpacht onder bezwarende titel of om niet	348
	D. Rechten en verplichtingen van de erfpachter	349
	E. Het einde van het recht van erfpacht	351
II.	Recht van opstal	352
	A. Algemeen	352
	B. Ontstaan van een opstalrecht	353
	C. Voorwerp van het opstalrecht	355
	D. Duurtijd van het opstalrecht	359
	1. Algemene regel	359
	2. Eeuwigdurend opstalrecht in uitzonderingsgevallen	360
	a. Algemeen	360
	b. Eeuwigdurende opstalrechten ten voordele van openbaar domein	364

c.	Opstalrechten die accessoir zijn aan een erfdiens- baarheid	365
d.	Opstalrechten voor heterogene complexen met zelfstandige volumes.	366
e.	Declaratieve werking van de nieuwe wet voor eeuwig- durende opstalrechten	369
E.	Rechten en plichten van de opstalhouder	371
F.	Accessoir opstalrecht.	372

RECHTSPERSOON

Vrije beroepers van CVBA naar BV: het intern reglement als *deus ex machina* of als pleister op een houten been?

	Eric DE BIE	377
I.	Inleiding	377
II.	De Cv(Ba) als geprefereerde rechtsvorm voor professionele samenwerkingsverbanden	380
III.	Het intern reglement in het WVV	382
A.	Definitie van intern reglement.	382
B.	Algemene regeling voor alle rechtspersonen (art. 2:59 WVV). ...	386
C.	Specifieke regeling voor de CV (art. 6:69, § 2 WVV).	389
D.	Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 15 oktober 2020	392
E.	Situatie na het arrest van het Grondwettelijk Hof	395
IV.	Toetreding van nieuwe aandeelhouders	398
A.	Toetreding via overdracht van bestaande aandelen.	398
1.	Overdracht van aandelen in de CV	398
2.	Overdracht van aandelen in de BV	399
3.	Praktische bezwaren	399
B.	Toetreding via uitgifte van nieuwe aandelen.	402
1.	Uitgifte van aandelen in de CV	402
2.	Uitgifte van aandelen in de BV.	404
a)	Uitgifte van aandelen door de algemene vergadering. ...	404
b)	Bevoegdheidsdelegatie aan het bestuursorgaan.	407
3.	Uitgifte van nieuwe aandelen in de CV versus uitgifte van nieuwe aandelen in de BV	412
V.	Uittreding/uitsluiting lastens het vennootschapsvermogen.	413
A.	Algemeen.	413
B.	Uittreding/uitsluiting in de CV versus uittreding/uitsluiting in de BV: beperkte verschillen	416
C.	Voor- en nadelen van uittreding/uitsluiting lastens het vennootschapsvermogen	418

D. Het intern reglement en de toetreding/uitsluiting lastens het vennootschapsvermogen	420
VI. Besluit	426

Online oprichting van vennootschappen: de rol van de notaris *on the line*?

Mauro GISGAND.	431
I. Inleiding	431
II. Richtlijn 2019/1151 en haar omzetting in het Belgische recht	434
A. Online oprichting en vrijheid van vestiging	434
B. Voorzichtige eerste Europese stappen voorafgaand aan richtlijn 2019/1151: de SUP	435
C. <i>Back for more</i> : richtlijn 2019/1151	436
III. Omzetting van richtlijn 2019/1151 in Belgische wetgeving: de Wet van 12 juli 2021	439
IV. De mandatendatabank	441
V. Het online oprichtingsproces: het Belgische systeem door de bril van de richtlijn	447
A. Leeswijzer	447
B. Voorafgaande keuze voor StartMyBusiness	447
1. Online oprichting is slechts een mogelijkheid, geen ver- plichting	447
2. Voordelen StartMyBusiness ten opzichte van digitale volmacht	448
C. Voorwaarden om een vennootschap online te kunnen oprichten ...	450
1. Online oprichting enkel voor die vennootschapsvormen waarvoor dit is voorzien	450
2. Online oprichting niet in alle gevallen mogelijk	452
3. Vereiste identificatiemiddelen	453
4. Gevallen waarin de fysieke verschijning van de aanvrager toch kan worden vereist	455
D. Opstellen van de oprichtingsakte: modellen en taalvereiste	456
E. Online verlijden van de oprichtingsakte	459
1. Vrije notariskeuze	459
2. Verplichte videoconferentie met notaris	459
3. Belgische nieuwigheden rond de (gedematerialiseerde) authentieke akten	460
a. Datum en plaats van de akte	461
b. Gedematerialiseerde (of digitale) volmacht	461
c. Kant- en voetmeldingen	462
d. Vermelding woonplaats bij volmacht aan notaris- medewerker	462
4. Vergoeding voor online oprichting en betaling	463

F.	Neerlegging van de oprichtingsakte	464
1.	Termijn	464
2.	Verduidelijking neerleggingstermijn IVZW en stichting van openbaar nut	466
VI.	<i>Pro memorie</i> : Bestuursverboden	466
VII.	Conclusie: De rol van de notaris <i>on the line</i> ?	468