



MINNELIJKE ONTBINDING VAN HET COMPROMIS: VRIJWEL KOSTELOOS EN ZONDER RECHTERLIJKE TUSSENKOMST

Saskia Claeys
01.10.2012

Het gebeurt vaak dat de kandidaat-koper van een onroerend goed snel moet (of wil) beslissen en te snel een onderhandse verkoopovereenkomst ondertekent. Niet zelden stelt de koper zichzelf kort nadien verschillende vragen: aankoop door een vennootschap al dan niet in oprichting, alleen of in onverdeeldheid, aankoop beter op naam van de echtgenoot die niet het statuut van zelfstandige heeft, aankoop op naam van een van de kinderen? In Vlaanderen en Wallonië kan dit 'haastig' ondertekend compromis vrijwel kosteloos ontbonden worden. Het volstaat om enkele kleine, maar belangrijke formaliteiten op tijd te vervullen.

Koop is definitief bij compromis

Partijen vergeten dikwijls dat de koop een consensueel contract is dat al voltrokken is zodra koper en verkoper akkoord gaan (zelfs mondeling) over het voorwerp en de prijs van de koop. Vanaf dit ogenblik zijn de registratierechten op de koop definitief verschuldigd. Niets is zo definitief als een 'voorlopige' koopovereenkomst. Wanneer in de notariële verkoopakte de zaakvoerder en zijn vennootschap optreden als koper, terwijl de zaakvoerder alleen 'als koper' wordt vermeld in het compromis, zal de fiscus besluiten dat er voor een deel van het aangekochte goed een doorverkoop heeft plaatsgevonden tussen de zaakvoerder en zijn vennootschap, namelijk voor het deel in het aangekochte goed dat de vennootschap nu aankoopt en dit in tegenstelling tot wat in het compromis was vermeld. Hierdoor zal de fiscus tweemaal registratierechten heffen op dit 'doorverkochte deel' aan de vennootschap.

Soms denken partijen dat een clause waarbij bepaald wordt dat de koper 'voor zichzelf of voor een ander nader aan te wijzen derde persoon koopt' het probleem van de dubbele registratierechten kan verhelpen. Niets is minder waar. Indien de strikte fiscale regels van de commandverklaring niet correct worden nageleefd, beschouwt de fiscus de aanwijzing van de definitieve koper eveneens als een doorverkoop en zijn tweemaal registratierechten verschuldigd. Voormelde clause is gevaarlijk en moet met de nodige omzichtigheid gehanteerd worden.

Minnelijke ontbinding van het compromis

Zoals veel andere fiscale materies, is de fiscale behandeling rond de minnelijke ontbinding van het compromis regionaal geregeld. Afhankelijk van de ligging van het verkochte goed, is een specifieke gewestelijke regelgeving toepasselijk:

- In **Vlaanderen**: koper en verkoper kunnen sinds 1 november 2007 een tussen hen gesloten koopovereenkomst volkomen rechtsgeldig ongedaan maken mits betaling van tweemaal 10 euro (in totaal 20 euro). Deze ontbinding gebeurt mits naleving van enkele formaliteiten. Belangrijk hierbij is dat de partijen niet meer naar de rechtbank moeten gaan om hun verkoopovereenkomst te laten ontbinden. Er wordt als volgt praktisch gehandeld:



MINNELIJKE ONTBINDING VAN HET COMPROMIS: VRIJWEL KOSTELOOS EN ZONDER RECHTERLIJKE TUSSENKOMST

Saskia Claeys
01.10.2012

- De partijen moeten de initiële, nog niet bij notariële akte vastgestelde koopovereenkomst aanbieden ter registratie en hierop een bijzonder vast recht van 10 euro betalen. Deze initiële overeenkomst mag niet ouder zijn dan 1 jaar.
- In principe gelijktijdig met de aanbieding van de initiële koopovereenkomst moeten de partijen een tweede document ter registratie aanbieden. Dit tweede document is een schriftelijk vastgestelde overeenkomst 'waarin alle partijen verklaren de initiële koopovereenkomst in der minne te hebben ontbonden'. Op dit tweede document moet eveneens het bijzonder vast recht van 10 euro betaald worden.

Overeenkomstig de algemene fiscale principes moet een koopovereenkomst in principe binnen 4 maanden geregistreerd worden (of moet de notariële akte ondertekend worden). In de praktijk zal het in een aantal gevallen ongetwijfeld voorkomen dat de onderhandelingen tussen een verkoper en een koper in de tijd uitlopen waardoor de termijn van 4 maanden voorbij is op het moment dat het tot een effectief akkoord inzake de minnelijke ontbinding komt. Wanneer in dit geval de initiële koopovereenkomst laattijdig ter registratie wordt aangeboden, maar gelijktijdig met het tweede document tot ontbinding, zal hierop in Vlaanderen het algemeen vast recht van 25 euro betaald moeten worden. Op het tweede document tot ontbinding moet slechts 10 euro betaald worden. Ook in geval van 'laattijdige' registratie moeten volgende voorwaarden vervuld zijn: de initiële verkoopovereenkomst werd nog niet bij notariële akte vastgesteld en de ontbinding werd bij overeenkomst vastgesteld minder dan 1 jaar na de koopovereenkomst.

Voormelde fiscaalvriendelijke ontbinding biedt niet alleen bij de latere gewijzigde identiteit van de koper een oplossing. Ook in andere situaties kan men via deze minnelijke ontbinding onder het ondertekende compromis uitkomen:

- het niet verkrijgen van een krediet,
- de vaststelling van stedenbouwkundige moeilijkheden of andere gebreken aan het verkochte goed,
- familiale of sociale omstandigheden, ...

In Vlaanderen geldt deze minnelijke ontbinding echter niet voor aankopen door beroepsverkopers (vastgoedhandelaars of promotoren), die van het verlaagd tarief van 4% kunnen genieten bij hun aankoop.

- In **Wallonië**: sinds 1 juli 2009 geldt een soortgelijke regeling. In vergelijking met de regeling in het Vlaamse Gewest, is de regeling in Wallonië ruimer. Opvallend hierbij is dat de Waalse regelgeving niet alleen van toepassing is op koopovereenkomsten, maar ook op delingen en schenkingen.
- In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**: voormelde minnelijke ontbinding geldt helaas (nog) niet. Indien koper en verkoper het compromis wensen te ontbinden en zodoende geen registratierechten moeten betalen, zullen zij in principe een procedure voor de rechter moeten opstarten, de zogenaamde gerechtelijke ontbinding. Die procedure gold vroeger ook in Vlaanderen en Wallonië als enig redmiddel.



**MINNELIJKE ONTBINDING VAN HET COMPROMIS: VRIJWEL KOSTELOOS EN
ZONDER RECHTERLIJKE TUSSENKOMST**

Saskia Claeys
01.10.2012

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.