

Voortaan ook in Brussels Gewest fiscaalvriendelijke ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk

Eric Spruyt, notaris-vennoot Berquin Notarissen cvba, Prof KU Leuven en Fiscale Hogeschool

Maart 2017

In het Vlaams en het Waals Gewest bestaat de techniek van fiscaalvriendelijke ontbinding van de koopovereenkomst al langer. Sinds begin dit jaar is dat nu ook mogelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Context

In de Belgische vastgoedpraktijk worden doorgaans 2 koopcontracten opgesteld die de koop van een onroerend goed beslechten:

- In een eerste fase wordt tussen de partijen (al dan niet bijgestaan door een notaris of een makelaar) een **onderhandse koopovereenkomst** (het zogenaamde '**compromis**') getekend.
- In een tweede fase wordt de **notariële koopakte** getekend.

Soms gebeurt het dat er tussen beide in iets fout loopt. Relatief courant - zeker in deze economisch minder gunstige tijden - is het geval waarin de **koper finaal moet afhaken** omdat hij bij de bank geen krediet kan bekomen om de koopprijs te betalen. Ook andere omstandigheden in hoofde van de koper kunnen maken dat hij na de ondertekening van het compromis niet langer geïnteresseerd is in de aankoop (bv. een relatiebreuk of zijn werkgever die hem plots voor enkele jaren detacheert naar een buitenlands filiaal enz.).

Ontbinding van de koopovereenkomst

In de hoeden van de burger leeft de idee dat het 'compromis' slechts een 'voorlopige' koopovereenkomst is. Een 'vodje papier' als het ware dat makkelijk in onderling overleg tussen partijen kan verscheurd worden en dan in de papiermand belandt. Niets is echter minder waar. **'Niets zo definitief als een voorlopige koopovereenkomst!'**, zo luidt het devies. En niet in het minst **op fiscaal vlak**. Zodra een compromis is getekend, zijn de **verkooprechten (registratierechten)**

hierop verschuldigd en kan de ontvanger van registratierechten deze invorderen (en dit zowel van de verkoper als van de koper). Een minnelijke verbreking van de onderhandse koopovereenkomst verandert hier in principe niets aan.

Het verkooprecht blijft als het ware als een zwaard van Damocles fiscaal boven de ontbonden koopovereenkomst hangen. De enige manier om onder de heffing van het verkooprecht uit te komen, is het **instellen van een rechtsvordering bij de rechtbank tot ontbinding van de koopovereenkomst**. Als men dit binnen het jaar te rekenen vanaf de ondertekening van het compromis doet, kan men genieten van een teruggave van registratierechten (toepassing van artikel 209, 3° Br.W.Reg.).

Fiscaalvriendelijk alternatief om de koopovereenkomst te ontbinden

In het Vlaams en het Waals Gewest bestaat al sinds enkele jaren een **veel interessanter alternatief**. Partijen hebben in deze gewesten de mogelijkheid om tegen betaling van tweemaal 10 EUR (specifiek vast recht) op een fiscaal transparante manier de onderhandse koopovereenkomst te ontbinden en zich zodoende te bevrijden van de heffing van het verkooprecht (cfr. voor het Vlaams Gewest, art. 2.9.4.2.9 en 3.6.0.0.6, §1, 2° VCF; voor het Waals Gewest, art. 159bis Wal.W.Reg.). In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** bestond deze mogelijkheid tot voor kort nog niet. **Sinds 1 januari 2017** bestaat ze ook in dit gewest. Door de artikelen 18 en 19 van de Brusselse Ordonnantie van 12 december 2016 werd daartoe een nieuw artikel 159bis Br.W.Reg. ingevoerd en in artikel 209, 1ste lid Br.W.Reg. een punt 3°/2 en 3°/3.

Er zijn diverse scenario's mogelijk, maar het 'voorkeur'-scenario is dit waarbij het 'compromis' (onderhandse koopovereenkomst) samen met de **onderhandse ontbindingsovereenkomst ter registratie** wordt **aangeboden**. Op beide overeenkomsten wordt dan slechts **10 EUR** geheven en daarmee is de kous af. **Voorwaarde** is wel dat de ontbonden (koop)overeenkomst nog niet bij authentieke akte is vastgesteld en dat deze bovendien niet meer dan 1 jaar voor het sluiten van de ontbindingsovereenkomst is tot stand gekomen.

Noteer dat de toepassing van deze techniek van fiscaalvriendelijke ontbinding van de koopovereenkomst de **medewerking** en het **akkoord van beide partijen** (koper en verkoper) vergt. Naar aanleiding van de ondertekening van de minnelijke ontbindingsovereenkomst kan de verkoper desgevallend ten aanzien van de in gebreke gebleven koper (die de koopprijs niet blijkt te kunnen betalen of om een andere reden afziet van de koop) een schadevergoeding bedingen.

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.