

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

10 oktober 2007

ONTWERP VAN DECREET

**houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding
of vernietiging van koopovereenkomsten**

INHOUD

	Blz.
Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet	7
Advies van de Raad van State	11
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	19
Ontwerp van decreet	23

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Algemeen

Wanneer iemand een onroerend goed koopt, wordt meestal een onderhandse verkoopovereenkomst opgemaakt, in de volksmond ook wel ‘het compromis’ genoemd.

Hoewel er nog geen authentieke akte verleden is, is de koop overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek toch voltrokken. Er is immers een overeenkomst bereikt over de zaak en de prijs. De verkoop is definitief. Een notariële akte is enkel nodig voor de tegenstelbaarheid van de verkoop aan derden.

Artikel 44 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt voorts dat elke verkoop, ruiling, en andere overeenkomst onder bezwarende titel waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van een onroerend goed wordt overgedragen, onderworpen is aan het evenredig registratierecht. In het Vlaamse Gewest bedraagt dit evenredig recht 10%, voor de aankoop van bescheiden woningen geldt een tarief van 5%. Het wetboek voorziet verder dat de koopovereenkomst moet worden geregistreerd binnen een termijn van vier maanden na de ondertekening ervan (artikel 19, 2°, en artikel 32, 4°, van hetzelfde wetboek).

Het ondertekenen van een koopcompromis – en zelfs de mondelinge overeenkomst van verkoop van een onroerend goed (artikel 31) – maakt met andere woorden het registratierecht verschuldigd.

Vaak gebeurt het dat de koper, na het ondertekenen van het compromis, zich de bedenking maakt dat hij eigenlijk niet in persoonlijke naam het onroerend goed wil aankopen. Eigenlijk is zijn bedoeling het goed te verwerven voor zijn zoon of dochter, of op naam van zijn echtgenote en zichzelf, of voor een vennootschap. Ook komt het voor dat de koper, na het ondertekenen van het compromis, tot de vaststelling komt dat hij geen lening kan bekomen en niet in staat is de koopprijs te betalen.

Toch is het niet mogelijk de authentieke akte te laten verlijden op naam van een andere koper, althans niet zonder zware fiscale gevolgen, ook al zou de verkoper geen bezwaar hebben tegen deze wijziging.

Meer nog, indien de akte uiteindelijk wordt verleden op naam van een andere koper, is er sprake van een

wederverkoop, die het registratierecht een tweede keer verschuldigd maakt. En ook wanneer er nooit een authentieke akte wordt verleden omdat de verkoop door partijen minnelijk werd ontbonden, is er sprake van een wederverkoop die ook weer het registratierecht verschuldigd maakt.

Een vergelijkbaar probleem doet zich voor wanneer een overeenkomst werd gesloten die is aangetast door een relatieve of absolute nietigheid. De administratie zal niet overgaan tot invordering van rechten wanneer partijen aantonen dat de nietigheid voortvloeit uit een feit waarvan het bestaan niet kan betwist worden. Maar in andere gevallen, waarin de nietigheid niet openlijk of onbetwistbaar is, belet een minnelijk akkoord van partijen tot vernietiging van de overeenkomst niet dat de evenredige registratierechten verschuldigd zijn.

Enkel het artikel 209 van het wetboek kan vandaag enig soelaas bieden. Volgens deze bepaling kunnen de registratierechten geheven op een overeenkomst worden teruggegeven, maar dan enkel wanneer de nietigheid of de ontbinding van de overeenkomst door de rechtbank werd uitgesproken. Een vordering tot herroeping of ontbinding moet bovendien ten hoogste één jaar na de overeenkomst bij de rechtbank worden ingesteld.

Deze regeling wordt in de praktijk als veel te streng en overdreven formalistisch ervaren. Partijen nemen vaak de toevlucht hetzij tot minder wettelijke oplossingen, hetzij tot moeilijke of rechtsonzekere constructies. Optierechten, hand- of rouwgeld, aankoop voor een vennootschap in oprichting, ‘commandverklaring’, het zijn uiteindelijk allemaal lapmiddelen voor een te strenge regelgeving. Bovendien wordt een compromis vaak ondertekend zonder deskundige bijstand, zodat partijen niet altijd goed op de hoogte zijn van de precieze gevolgen van het ondertekenen van de overeenkomst.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering hieraan verhelpen.

De Vlaamse Regering wenst aan de kandidaat-kopers en verkopers een rechtszekere en fiscaal vriendelijke oplossing aan te bieden, zonder overdreven administratieve formaliteiten.

Wanneer partijen besluiten de initiële overeenkomst minnelijk te ontbinden of te vernietigen nog voor de evenredige registratierechten betaald werden, is de initiële verkoop slechts aan een vast registratierecht van 10 euro onderworpen, op voorwaarde dat deze overeenkomst tot minnelijke ontbinding of vernie-

tiging samen met de initiële overeenkomst ter registratie wordt aangeboden. Deze overeenkomst tot minnelijke ontbinding of vernietiging wordt aan hetzelfde recht van 10 euro onderworpen.

Wanneer de evenredige registratierechten toch al betaald zouden zijn, is een teruggave van deze rechten mogelijk mits voorlegging van de geregistreerde overeenkomst houdende minnelijke ontbinding of vernietiging.

Wanneer echter de authentieke akte reeds verleden is, blijft de vandaag bestaande regeling die een rechterlijke tussenkomst nodig maakt om een teruggave van registratierechten te bekomen, van toepassing. Van een ambtenaar, bevoegd om authenticiteit te verlenen aan overeenkomsten, mag immers verwacht worden dat hij partijen wijst op alle financiële en juridische gevolgen van het ondertekenen van de overeenkomst. Enkel een kleine aanpassing aan de teruggavemogelijkheid na rechterlijke ontbinding of vernietiging, wordt voorgesteld. De huidige regeling legt op dat de rechter de vernietiging, ontbinding of herroeping 'uitsprekt'. Een vonnis waarbij de rechter vaststelt dat partijen een akkoord hebben bereikt over de vernietiging of ontbinding van de overeenkomst, of waarbij de rechter vaststelt dat de ontbindende voorwaarde vervuld is, is niet voldoende voor een teruggave van de registratierechten. Aan deze bijzonder strenge voorwaarde wordt geredigeerd door ook teruggave mogelijk te maken na een akkoordvonnis, een vonnis dat de vernietiging, herroeping of de ontbinding van de overeenkomst 'vaststelt'.

2. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Het is geenszins de bedoeling van de Vlaamse Regering te raken aan het bepaalde in artikel 19, 2°, in combinatie met artikel 32, 4°, van het vermelde wetboek. Partijen blijven dus onverminderd gehouden de overeenkomst houdende overdracht van een in België gelegen onroerend goed te registreren binnen de vier maanden na het sluiten ervan.

Indien er tussen partijen een akkoord bestaat om de overeenkomst in der minne te ontbinden of te ver-

nietigen vooraleer de termijn van vier maanden voor de aanbieding ter registratie van de overeenkomst is verstreken, en in zoverre er nog geen authentieke akte werd verleden, zal de overeenkomst zelf aan het nieuwe bijzondere vaste recht van 10 euro worden onderworpen. Het evenredig registratierecht, voorzien bij, naargelang het geval, artikel 44 of artikel 53, is dan niet meer verschuldigd. Voorwaarde is wel dat de overeenkomst waarbij de minnelijke ontbinding of vernietiging van de overeenkomst wordt vastgesteld, ondertekend door dezelfde partijen, samen met de initiële overeenkomst ter registratie wordt aangeboden. Deze tweede overeenkomst geeft eveneens aanleiding tot de heffing van het evenredig recht van 10 euro.

Voor aankopen door beroepspersonen aan het voor hen geldende verlaagd tarief, wordt deze mogelijkheid niet geboden aangezien van een professionele verkoper verwacht kan worden dat hij de burgerrechtelijke en fiscale implicaties van het ondertekenen van een verkoopsovereenkomst naar behoren kan inschatten. Voor verkopen door deze beroepspersonen geldt de mogelijkheid uiteraard wel.

Van zodra de overeenkomst werd vastgelegd bij authentieke akte kan verondersteld worden dat de instrumenterend ambtenaar de partijen naar behoren over de burgerrechtelijke en fiscale gevolgen van het ondertekenen van de overeenkomst heeft ingelicht.

Artikel 3

Volgens het artikel 159, 1°, van hetzelfde wetboek zijn aanwijzingen van lastgever enkel aan het algemeen vast recht onderhevig, op voorwaarde dat:

- het vermogen om een lastgever aan te wijzen in de akte van toewijzing of van verkoop werd voorbehouden;
- dat de aanwijzing gedaan is bij een authentieke akte;
- dat deze betekend is aan de ontvanger der registratie ten laatste op de eerste werkdag na de dag van de toewijzing of van het verkoopcontract.

Als één van deze voorwaarden niet is vervuld, wordt de aanwijzing van lastgever voor de toepassing van het wetboek als een wederverkoop beschouwd.

Er zijn wel afwijkingen voorzien voor:

- 1° toewijzingen die krachtens de wet worden gedaan onder de opschortende voorwaarde van ontstentenis van hoger bod;
- 2° toewijzingen ten gevolge van hoger bod op vrijwillige vervreemding van onroerende goederen.

In die laatste twee gevallen kan de aanwijzing van lastgever gedaan worden vóór de notaris die de toewijzing gedaan heeft of hem worden betekend ten laatste de eerste werkdag na die waarop de wettelijke termijn om hoger bod te doen verstrijkt of na die van de toewijzing. Een betekening aan de ontvanger of een registratie van de ‘commandverklaring’ is in die gevallen niet nodig.

In de praktijk blijkt dat een termijn van 24 uur eigenlijk onredelijk kort is. Het is aangewezen de kopers de kans te geven de identiteit van de ware koper ter kennis te brengen, zonder deze kennisgeving meteen fiscaal als een doorverkoop te beschouwen. Een termijn van 24 uur is daarvoor geen redelijke termijn, een termijn van vijf werkdagen is redelijk en moet daartoe volstaan.

Op die manier wordt ook bij publieke verkopen de koper enige respijt gegund om de werkelijke identiteit van de koper kenbaar te maken.

Dit kan enkel het vlotte verloop van het economisch verkeer van het onroerend goed ten goede komen.

Artikel 4

In de situatie waarin de onderhandse akte reeds geregistreerd werd, doch vooraleer de authentieke akte werd verleden, en de evenredige rechten zoals voorzien bij artikel 44 of artikel 53, bijgevolg reeds betaald zijn, wordt een teruggave van deze evenredige rechten voorzien wanneer partijen besluiten tot de minnelijke ontbinding of vernietiging van de overeenkomst of wanneer partijen vaststellen dat een ontbindende voorwaarde is vervuld. Voorwaarde is dan dat de geregistreerde overeenkomst houdende minnelijke ontbinding of vernietiging bij de aanvraag tot teruggave wordt gevoegd.

Volgens het huidige artikel 209, 2°, en 209, 3°, van het wetboek is een teruggave van evenredige rechten mogelijk wanneer een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de vernietiging, de ontbinding of de herroeping van de overeenkomst uitspreekt. Bij de ontbinding of herroeping van de overeenkomst moet bovendien uit de beslissing blijken dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst de eis tot ontbinding of herroeping is ingesteld. Vooral de voorwaarde dat de

rechter de vernietiging, ontbinding of de herroeping moet uitspreken, en zich niet kan beperken tot loutere vaststelling van het akkoord van partijen, wordt in de praktijk als al te formalistisch ervaren. Het volstaat immers niet dat een vonnis titel vormt van de vernietiging of ontbinding, het is bovendien vereist dat de rechter zelf de vernietiging, ontbinding of herroeping van de overeenkomst uitspreekt. Met de voorliggende bepaling wordt een teruggave ook mogelijk wanneer de rechter het akkoord van partijen over de vernietiging, ontbinding of herroeping vaststelt, of vaststelt dat de ontbindende voorwaarde vervuld is, zonder zelf een onderzoek ten gronde hierover te hebben gevoerd.

Artikel 5

Deze bepaling regelt de inwerkingtreding.

Het nieuwe bijzondere vaste recht zal kunnen gelden wanneer de overeenkomst houdende minnelijke ontbinding of vernietiging of vaststelling van de vervulling van een ontbindende voorwaarde werd afgesloten vanaf 1 november 2007.

Ook de aangepaste teruggaveregeling zoals beschreven in het artikel 209, 2°bis, zal van toepassing zijn wanneer de overeenkomst houdende minnelijke ontbinding of vernietiging of vaststelling van de vervulling van de ontbindende voorwaarde dateert van na 31 oktober 2007.

Voor de aanpassing aan artikel 209, 2° en 3°, zal de datum van de rechterlijke uitspraak doorslaggevend zijn.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

*De Vlaamse minister van Financiën,
Begroting en Ruimtelijke Ordening,*

Dirk VAN MECHELEN

VOORONTWERP VAN DECREET

VOORONTWERP VAN DECREET

houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding
of vernietiging van koopovereenkomsten

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In titel I, hoofdstuk IV, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in afdeling I, §8, opgeheven bij de wet van 22 juni 1960, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§8. Minnelijke ontbinding en vernietiging van overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen

Artikel 76

1° De overeenkomst, omschreven in artikel 44, wordt van het evenredig recht vrijgesteld en aan een vast recht van 10 euro onderworpen als ze niet bij authentieke akte werd vastgesteld, en als binnen de termijnen, vermeld in artikel 32 of 33, samen met het ter registratie aangeboden document een schriftelijke vastgestelde overeenkomst ter registratie wordt aangeboden waarin alle partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Deze vrijstelling geldt niet voor de inbrengen in vennootschappen en voor overeenkomsten die onderworpen zijn aan het tarief, vermeld in artikel 62.

2° Wordt geregistreerd aan een vast recht van 10 euro, de schriftelijk vastgestelde overeenkomst waarin alle partijen verklaren een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44 te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in die overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde is vervuld, mits die ontbonden of vernietigde overeenkomst:

a) niet bij authentieke akte werd vastgesteld;

b) binnen de termijnen vermeld in artikel 32 of 33 ter registratie werd aangeboden.”.

Artikel 3

In artikel 159, 1°, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 5 juli 1963, wordt in punt c) het woord “eerste” telkens vervangen door het woord “vijfde”.

Artikel 4

In artikel 209, eerste lid van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 23 december 1958, 22 december 1989 en 10 februari 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het punt 2° wordt aangepast als volgt:

“2° de evenredige rechten geheven hetzij wegens een akte die vals verklaard is, hetzij wegens een overeenkomst waarvan de nietigheid uitgesproken of vastgesteld werd door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest;”;

2° er wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis de evenredige rechten geheven op een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44, als bij het overeenkomstig artikel 217/2 ingediende verzoek tot teruggave een geregistreerde overeenkomst is gevoegd, gedateerd minder dan een jaar na de dagtekening van de eerste overeenkomst, waarin alle bij de overeenkomst betrokken partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of te hebben vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Die teruggave is niet mogelijk voor de evenredige rechten geheven op een overeenkomst die bij authentieke akte is vastgesteld, noch op een inbreng in een vennootschap of op een overeenkomst die onderworpen is aan het tarief, vermeld in artikel 62.”;

3° in punt 3° wordt tussen het woord “uitspreekt” en het woord “mits” de woorden “of vaststelt” ingevoegd.

Artikel 5

Dit decreet treedt in werking op 1 november 2007.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

CDC

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 43.449/1/V
VAN 9 AUGUSTUS 2007

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vakantiekamer, op 24 juli 2007 door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten", heeft het volgende advies gegeven:

CDC

43.449/1/V

Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan ⁽¹⁾.

*

* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe een aantal wijzigingen aan te brengen in het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- de minnelijke ontbinding en vernietiging van overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen worden niet meer te onderworpen aan het evenredig registratierecht, maar aan een nieuw bijzonder vast registratierecht (artikel 2 van het ontwerp);
- één van de voorwaarden waaronder de aanwijzingen van lastgever bij verkopen aan het algemeen vast registratierecht onderhevig zijn, wordt versoepeld door de termijn voor de kennisgeving van de aanwijzingen van de lastgever te verlengen van uiterlijk de eerste werkdag na de dag van de toewijzing of van het contract, tot uiterlijk de vijfde werkdag na die dag (artikel 3);
- de gronden voor teruggave van de registratierechten worden gewijzigd (artikel 4).

De nieuwe regeling treedt in werking op 1 november 2007 (artikel 5).

⁽¹⁾ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat wordt onder rechtsgrond de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

CDC

43.449/1/V

VORMVEREISTEN

Bij de adviesaanvraag is een kopie gevoegd van de brief die de Vlaamse minister van Financiën en Begroting op 24 juli 2007 aan de federale minister van Financiën heeft gestuurd. Artikel 5, § 3, laatste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten legt immers op overleg te plegen over de technische uitvoerbaarheid van voorgenomen wijzigingen.

Ook is bij de adviesaanvraag een kopie gevoegd van het verzoek om advies aan de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen. Dat advies wordt gevraagd op grond van artikel 5, § 2, a), van het decreet van 27 juni 1985 op de Sociaal-economische Raad van Vlaanderen.

Indien dat overleg of dat advies tot een wijziging van de om advies voorgelegde tekst aanleiding zouden geven, zal daarover opnieuw het advies van de afdeling wetgeving moeten worden ingewonnen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

Volgens het ontworpen artikel 76, 1°, tweede lid, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten geldt de vrijstelling van het eerste lid niet "voor de inbrengen in vennootschappen en voor overeenkomsten die onderworpen zijn aan het tarief, vermeld in artikel 62".

Artikel 3, eerste lid, 6° van de bijzondere wet van 16 januari 1989 merkt als gewestelijke belastingen aan "het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen met uitsluiting van de overdrachten die het gevolg zijn van een inbreng in een vennootschap behalve voor zover het een inbreng betreft door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap".

Bevoegdheidsconform gelezen, betreffen de in de ontworpen bepaling bedoelde inbrengen in vennootschappen dus inbrengen door een natuurlijke persoon van

.../...

CDC

43.449/1/V

een woning in een Belgische vennootschap, die onderworpen blijven aan het evenredig registratierecht. Omwille van de rechtszekerheid verdient het aanbeveling de woorden "inbrengen in vennootschappen" te vervangen door de woorden "inbrengen door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap".

Eenzelfde opmerking geldt voor het ontworpen artikel 209, eerste lid, 2° *bis*, tweede lid, van hetzelfde wetboek (artikel 4, 2), van het ontwerp), waarin de woorden "inbreng in een vennootschap" voorkomen.

Artikel 4

Artikel 4, 3), van het ontwerp strekt ertoe ook rechterlijke beslissingen waarbij de ontbinding of herroeping van een overeenkomst wordt vastgesteld, als grond voor teruggave van de evenredige registratierechten aan te merken.

Gelet op de voorwaarde verder in de tekst, namelijk "mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst een eis tot ontbinding of herroeping, zelfs voor een onbevoegd rechter, is ingesteld", lijkt het wenselijk daarin ook melding te maken van de hypothese dat om vaststelling van het akkoord van partijen is verzocht.

CDC

43.449/1/V

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN, J. BAERT,	staatsraden,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. K. BAMS, auditeur.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A. BECKERS

M. VAN DAMME

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN



Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Brussel, 5 september 2007
AG-IT/07-129Aan de heer VAN MECHELEN Dirk
Vl. minister Financiën & Begroting & RO
Koning Albert II-laan 19 - Phoenixgebouw

1210 BRUSSEL

Betreft: uw adviesvraag over "voorontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht in het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten voor minnelijke ontbindingen of vernietigingen van koopovereenkomsten van onroerende goederen"

Mijnheer de minister,

De SERV heeft uw adviesvraag d.d. 27/07/2007 behandeld. Onder voorbehoud van de definitieve goedkeuring door de raad van 12 september heeft het dagelijks bestuur van de SERV het voorgelegde voorontwerp van decreet positief geadviseerd.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn groeten wij,

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Met de meeste hoogachting,

Caroline Copers
voorzitter

Sterk door overleg



Brussel, 12 september 2007
50/AAG/kv/brfBekrVastrecht

Dhr. Dirk Van Mechelen
Vlaams Minister van Financiën & Begroting en
Ruimtelijke Ordening
Koning Albert II-laan 19

1210 BRUSSEL

Betreft: Adviesvraag over het voorontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht in het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten voor minnelijke ontbindingen of vernietigingen van koopovereenkomsten van onroerende goederen.

Mijnheer de Minister,

Bij brief van 5 september '07 werd u een positief advies onder voorbehoud m.b.t. bovenvermelde adviesvraag overgemaakt.

Wij hebben de eer u te melden dat de raad van de SERV op zijn bijeenkomst van heden dit advies heeft bekrachtigd.

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Met de meeste hoogachting,

Caroline Copers
voorzitter

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën,
Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In titel I, hoofdstuk IV, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in afdeling I, §8, opgeheven bij de wet van 22 juni 1960, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§8. Minnelijke ontbinding en vernietiging van overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen

Artikel 76

1° De overeenkomst, omschreven in artikel 44, wordt van het evenredig recht vrijgesteld en aan een vast recht van 10 euro onderworpen als ze niet bij authentieke akte werd vastgesteld, en als binnen de termijnen, vermeld in artikelen 32 of 33, samen met het ter registratie aangeboden document een schriftelijk vastgestelde overeenkomst ter registratie wordt aangeboden waarin alle partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Deze vrijstelling geldt niet voor de inbrengen door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch voor overeenkomsten die onderworpen zijn aan het tarief, vermeld in artikel 62.

2° Wordt geregistreerd aan een vast recht van 10 euro, de schriftelijk vastgestelde overeenkomst waarin alle partijen verklaren een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44 te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in die overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde is vervuld, mits die ontbonden of vernietigde overeenkomst:

- a) niet bij authentieke akte werd vastgesteld;
- b) binnen de termijnen vermeld in artikelen 32 of 33 ter registratie werd aangeboden.”.

Artikel 3

In artikel 159, 1°, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 5 juli 1963, wordt het woord “eerste” telkens vervangen door het woord “vijfde”.

Artikel 4

In artikel 209, eerste lid van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 23 december 1958, 22 december 1989 en 10 februari 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het punt 2° wordt aangepast als volgt:

“2° de evenredige rechten geheven hetzij wegens een akte die vals verklaard is, hetzij wegens een overeenkomst waarvan de nietigheid uitgesproken of vastgesteld werd door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest;”;

2° er wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis de evenredige rechten geheven op een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44, als bij het overeenkomstig artikel 217/2 ingediende verzoek tot teruggave een geregistreerde overeenkomst is gevoegd, gedateerd minder dan een jaar na de

dagtekening van de eerste overeenkomst, waarin alle bij de overeenkomst betrokken partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of te hebben vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Die teruggave is niet mogelijk voor de evenredige rechten geheven op een overeenkomst die bij authentieke akte is vastgesteld, noch op een inbreng door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch op een overeenkomst die onderworpen is aan het tarief, vermeld in artikel 62;”;

3° het punt 3° wordt aangepast als volgt:

“3° het evenredig recht geheven wegens een overeenkomst waarvan een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de ontbinding of de herroeping uitspreekt of vaststelt, mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst het geding, zelfs bij een onbevoegd rechter, is ingeleid;”.

Artikel 5

Dit decreet treedt in werking op 1 november 2007.

Brussel, 21 september 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

*De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en
Ruimtelijke Ordening,*

Dirk VAN MECHELEN
