

Vraag & Antwoord

Kunnen partijen na ondertekening van het compromis de verkoop in onderling akkoord verbreken door het compromis te scheuren?

Sinds het Vlaamse decreet van 23 november 2007 kunnen partijen overgaan tot de ontbinding van de verkoopovereenkomst op een georganiseerde manier waarbij de evenredige verkooprechten vervangen worden door een vast tarief. Zowel de ontbonden of vernietigde overeenkomst als de overeenkomst tot minnelijke ontbinding worden, indien voldaan is aan bepaalde voorwaarden, onderworpen aan een vast recht van slechts 10 euro.

Men dient er zich van bewust te zijn dat de verkoopovereenkomst definitief is van zodra de onderhandse verkoopovereenkomst, het compromis, ondertekend is. Partijen leggen immers hun mondeling overeengekomen afspraken aangaande de zaak en de prijs vast in een overeenkomst. Wanneer de koopovereenkomst tot stand is gekomen zijn ook de evenredige verkooprechten verschuldigd. Die evenredige verkooprechten moeten worden betaald binnen de vier maanden na ondertekening van het compromis. Wordt de verkoopovereenkomst afgesloten onder een opschortende voorwaarde, dan wordt de uitvoering van de verkoop echter afhankelijk gesteld van de realisatie van een toekomstige onzekere gebeurtenis. In dat geval zal de termijn van vier maanden voor het betalen van de verkooprechten pas beginnen te lopen vanaf het moment dat de opschortende voorwaarde zich heeft gerealiseerd.

✓ Situatie vroeger

Vroeger was het zo dat vanaf het ogenblik dat de koop gesloten werd er evenredige verkooprechten verschuldigd waren. Dit ongeacht of men na de ondertekening van het compromis al dan niet overging tot het effectief verlijden van een notariële akte. Ook indien er geen notariële akte verleden werd en men het compromis in onderling akkoord verscheurde, bleven de verkoop-

rechten verschuldigd. De mogelijkheden om de geheven verkooprechten terug te krijgen, waren slechts beperkt. Wanneer koper en verkoper het oneens waren en ze de ontbinding, vernietiging of herroeping lieten uitspreken door de rechter, kon men wel een volledige teruggave van de betaalde verkooprechten aanvragen. Dit was een onlogische en te strenge situatie.

✓ Decreet 23 november 2007: vast tarief

Het decreet van 23 november 2007 heeft deze situatie gelukkig gewijzigd. Het verscheuren van het compromis of het laten verlijden van de notariële akte door een andere koper is nog steeds onvoldoende om aan de verkooprechten te ontsnappen. Wel werd de mogelijkheid geboden om over te gaan tot de ontbinding van de overeenkomst op een georganiseerde manier waarbij de evenredige verkooprechten vervangen worden door een vast tarief. Zowel de ontbonden of vernietigde overeenkomst en de overeenkomst tot minnelijke ontbinding worden sindsdien, indien voldaan is aan bepaalde voorwaarden, onderworpen aan een vast recht van slechts 10 euro.

Vlaamse overheid bevoegd

Voor onroerende goederen met ligging in het Vlaams Gewest heeft de Vlaamse Overheid sinds 1 januari 2015 de in-ning van alle gewestelijke verkooprechten overgenomen (voor goederen in Wallonië en in het Brussels Hoofdstedelijk gewest is de federale regeling nog altijd van toepassing). Dit heeft de eerste maanden voor heel wat problemen gezorgd. In geval van minnelijke ontbinding wordt de initiële verkoopovereenkomst van het evenredig recht vrijgesteld en aan een vast recht van 10 euro onderworpen als deze tijdig wordt geregistreerd en samen met de overeenkomst tot minnelijke ontbinding wordt ge-

registreerd die dateert van ten hoogste één jaar na de dagtekening van de initiële verkoopovereenkomst (art. 2.9.4.2.9, §1 VCF).

✓ Registratietermijn verstreken

Indien het initiële verkooprecht wel al betaald werd (10 % bij registratie onderhandse verkoopovereenkomst), is een teruggave nog mogelijk, mits voorlegging van de geregistreerde overeenkomst tot minnelijke vernietiging of ontbinding, op voorwaarde dat die overeenkomst dateert van minder dan één jaar na de vernietigde of ontbonden overeenkomst. Indien de registratietermijn van 4 maanden verstreken is en de koopovereenkomst dus niet tijdig is geregistreerd, is niet voldaan aan voormelde voorwaarden, maar geldt de teruggaveregeling van artikel 3.6.0.0.6, § 1, 2° VCF. Onder de "oude" regelgeving, voor 1 januari 2015, aanvaardde de Administratie dat in dat geval het op het compromis verschuldigde verkooprecht werd gecompenseerd met de bij verzoekschrift aangevraagde teruggave na aftrek van het algemeen vast recht. Door de compensatie was, volgens het standpunt van FOD Financiën, de boete voor laattijdige registratie niet verschuldigd.

✓ Strenge boete

Op 1 januari 2015 werd dit systeem omgegooid. In de VCF is een strenge boete voorzien op de laattijdige registratie van de verkoopovereenkomst, ten belope van 20% van de verschuldigde belasting. Deze boete werd – in tegenstelling tot vroeger – eveneens opgelegd wanneer de verkoopovereenkomst laattijdig samen met de minnelijke ontbinding ter registratie werd aangeboden. Gelukkig werd dit recent aangepast en zal Vlabel de werkwijze van de FOD Financiën volgen en net zoals vroeger geen boete voor laattijdige registratie meer opleggen ingeval van laattijdige, maar gelijktijdige aanbidding van beide overeenkomsten.