

De notaris, voor wat er echt toe doet

De prioriteiten van het notariaat voor de verkiezingen van 9 juni 2024

MEMORANDUM

FEDNOT 

Inleiding

In dit Memorandum doet de Federatie van het Notariaat (Fednot) concrete beleidsvoorstellen voor de regionale, federale en Europese beleidsniveaus met het oog op de verkiezingen in 2024.

Het notariaat is ervan overtuigd dat de voorstellen in dit Memorandum belangrijk zijn voor de burgers, de ondernemingen en de verschillende overheden.

Ze zijn gebaseerd op een uitgebreide enquête die Fednot recent organiseerde bij alle notarissen en kandidaat-notarissen in België. Deze voorstellen werden verder besproken door notarissen in verschillende commissies en raden binnen Fednot. Kortom, het zijn beleidsvoorstellen die geënt zijn op de jarenlange ervaring van de notaris als vertrouwenspersoon van de burgers en de ondernemers én van de notaris die zich al jaren opstelt als een betrouwbare partner van de verschillende overheden.

Dit Memorandum begint met een schets van het huidige notariaat en met enkele relevante data die het notariaat verzamelt over vastgoed, familiezaken en ondernemingen in België. Vervolgens hebben we alle beleidsvoorstellen gebundeld rond de 5 volgende thema's:

- **een efficiënte en performante overheid**
- **juridische procedures op maat van de burger**
- **een duidelijk juridisch kader en heldere informatie**
- **digitalisering ten dienste van iedereen**
- **fiscaliteit met een draagvlak**

We hopen hiermee een relevante bijdrage te leveren voor de beleidsmakers, op welk niveau ook.



Jan Sap

Directeur-Generaal
Fednot

Katrin Roggeman

Voorzitter
Fednot



De termen
« hij » of « hem »
gebruikt in dit
memorandum
verwijzen naar
zowel mannelijke
als vrouwelijke
notarissen.

Inhoudstafel

Inleiding..... 3

Over de notaris en het notariaat..... 9

Recente evoluties in vastgoed, familiezaken en ondernemingen . 16

67 Notariële beleidsprioriteiten in 5 thema's 17

Een efficiënte en performante overheid..... 19

1. Rechtstreeks contact met de administraties..... 21

2. Optimalisering en centralisering van certificaten en attesten bij een vastgoedtransactie..... 22

3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de 3 gewesten..... 23

4. Vertegenwoordiging overheidsinstellingen 24

5. Werkbaar as-builtattest 25

Juridische procedures op maat van de burger 27

6. Naar een wettelijke samenwoning 2.0..... 29

7. Bescherming kwetsbare personen in alle landen van de Europese Unie... 30

8. De prenatale erkenning van een kind via draagmoederschap..... 30

9. Optimalisatie van de echtscheiding door onderlinge toestemming..... 31

10. Het promoten van bemiddeling 32

11. Bescherming van de reservataire erfgenamen die tot hun reserve in waarde, en dus een schuldvordering, beperkt zijn 32

12. Vereenvoudiging van de controle op giften onder levenden aan verenigingen en stichtingen..... 33

13. Publiciteit wanneer een verworpen nalatenschap nadien toch nog wordt aanvaard 34

14. Een uitdrukkelijke wettelijk basis voor de beheerder ad hoc aangesteld in bepaalde nalatenschappen 35

15. Een versoepeling van de regels bij het opstellen van een notariële boedelbeschrijving 35

16. Een meer efficiënte oplossing bij het verlenen van machtigingen bij de verkoop van een onroerend goed dat toebehoort aan meerdere onbekwamen 36

17. Afschaffing van de procedure tot inbezitstelling voor de rechtbank 37

Een duidelijk juridisch kader en heldere informatie voor de burger en de ondernemer 39

18. Een harmonisering van de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen 41

19. Verduidelijking, depenalisering en vereenvoudiging van de regularisatie van stedenbouwkundige overtredingen / Amnestie voor stedenbouwkundige overtredingen..... 42

20. Harmonisatie van de lokale regelgeving met respect voor de gemeentelijke autonomie..... 43

- 21. Een facelift voor de wet Breyne en wettelijk kader casco 44
- 22. Een verduidelijking en optimalisering van de verkavelingsregels 45
- 23. Oprichten databank verpachte gronden 45
- 24. Wettelijke oplossing voor de verkoop van de gemeenschappelijke delen bij gedwongen mede-eigendom 46
- 25. Een vereenvoudigde procedure van ontbinding-vereffening van de vereniging van mede-eigenaars bij een gedwongen mede-eigendom 46
- 26. Wetgevend ingrijpen betreffende het statuut van de mandeligheid bij eeuwigdurende opstalrecht in het kader van een complex en heterogeen onroerend geheel 47

Digitalisering ten dienste van iedereen 49

- 27. Alle akten digitaal tekenen in aanwezigheid van de notaris 51
- 28. Afschaffing van een papieren akte bij het verlijden via videoconferentie . 52
- 29. Verdere digitalisering vennootschapsrecht 52
- 30. Bijdrage van het notariaat tot het centraliseren en ontsluiten van essentiële informatie in het gezondheidsportaal van de burger 53
- 31. Digitalisering van de stedenbouwkundige inlichtingen met het oog op vereenvoudiging, harmonisering tussen gemeenten en verbetering van de afleveringstermijnen 54
- 32. Digitalisering van de voorkooprechten 54
- 33. Toegang voor de notaris tot alle databanken waarin de Vlaamse overheid attesten en certificaten bewaart 55

- 34. Authentieke bronnen en langetermijnarchivering 55
- 35. Link naar eIDAS en digitale identificatie 56
- 36. Verdere interconnectie van registers 56
- 37. Nieuwe regelgeving inzake AI 57

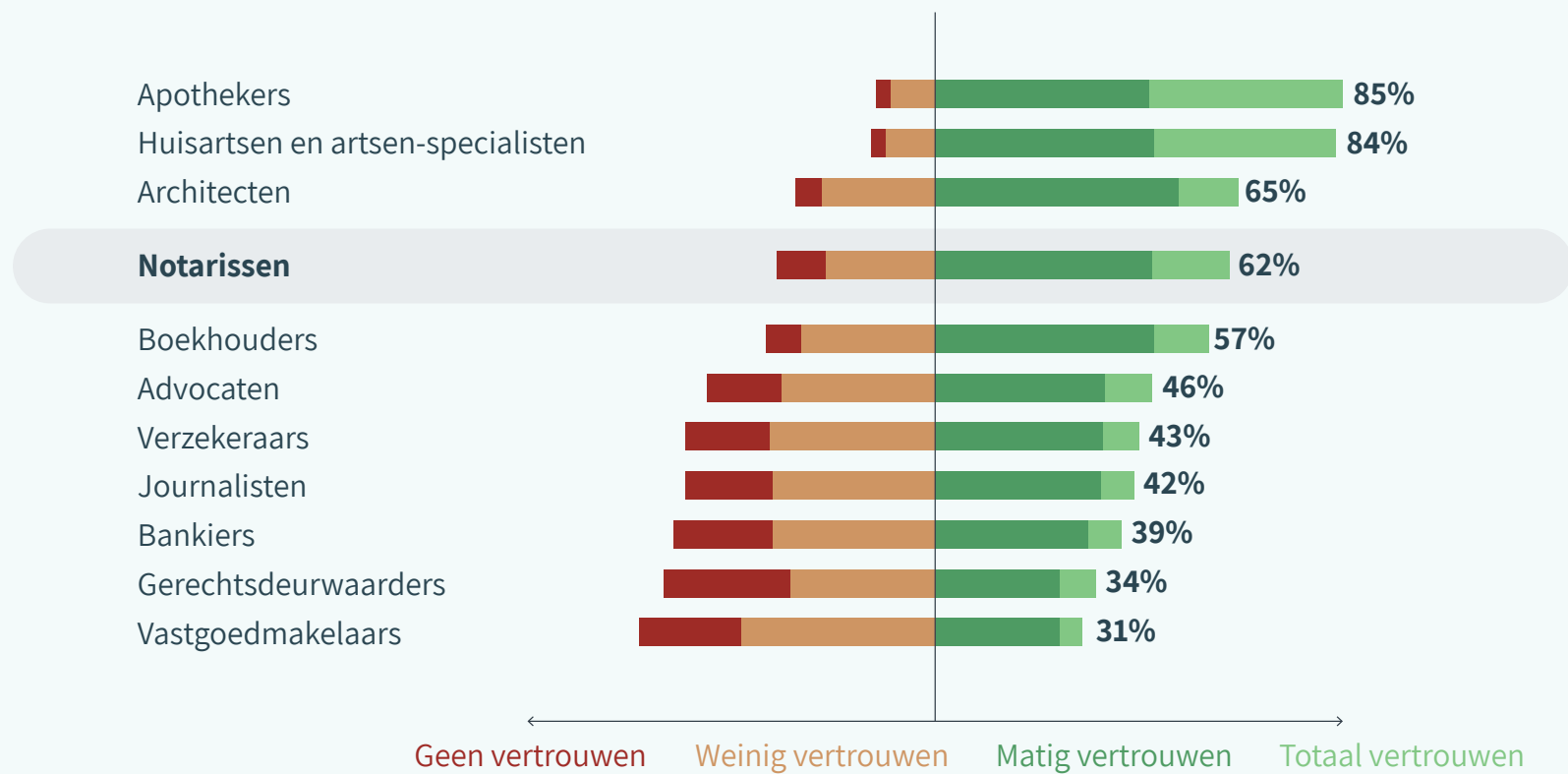
Fiscaliteit met een draagvlak 59

- 38. Modernisering van de categorie “rechte lijn” 61
- 39. Uitbreiding vrijstelling van het successierecht bij een groepsverzekering tot de partner, niet-echtgenoot 61
- 40. Indexatie van tariefschijven 62
- 41. Afschaffing van het progressievoorbehoud in het successierecht bij schenkingen in de periode van 3 jaar voor het overlijden 62
- 42. Afschaffing van de globalisatie 62
- 43. Gelijkschakeling van de waardering van vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak 63
- 44. Waardering van de activa bij wijziging van devolutie die aanleiding geeft tot het indienen van een nieuwe aangifte 63
- 45. Invoering van de mogelijkheid om te opteren voor een forfaitair passief in een nalatenschap 63
- 46. Gedeeltelijk tegenbewijs bij fictief legaat “gesplitste aankoop” toelaten. . . 64
- 47. Mogelijkheid van uitstel tot betaling van de erfbelasting voor de blote eigenaar 64

- 48.** De fiscale generatiesprong aantrekkelijk maken 65
- 49.** Versoepeling van de voorwaarde van de termijn van 5 jaar voor een vermindering van de successierechten op de gezinswoning 65
- 50.** Verhoging van het minimumbedrag van 620 euro waarop geen successierechten verschuldigd zijn 65
- 51.** Afschaffing van de persoonlijke aansprakelijkheid bij ondertekening van een aangifte van nalatenschap bij volmacht. 66
- 52.** Wat alle fictieve legaten betreft: schrapping van de gezamenlijke aansprakelijkheid van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden tot het betalen van de successierechten verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titels. 67
- 53.** Vlottere vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap voor erfgerechtigden wonende buiten de Europese Economische Ruimte (EER) 68
- 54.** Een fiscale erfenissprong invoeren of, als die al bestaat, de voorwaarden versoepelen. 68
- 55.** Verlaagd tarief voor schenking van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een energetische renovatie of verhuur met conformiteitsattest 69
- 56.** Uitbreiding vrijstelling voor de overdracht van activa van een familiale onderneming tot de schenking van een onroerend goed nadat de schenker de activiteit al heeft geschonken 69
- 57.** Uitbreiding van de vrijstelling van het verkooprecht voor akten in der minne betreffende onroerende goederen bestemd voor specifieke doeleinden 70
- 58.** Uitbreiding van het verlaagd verkooprecht van 3% bij aankoop enige en eigen woning 70
- 59.** Vervanging van het verlaagd tarief voor de aankoop van een bescheiden woning door een verhoging van het bedrag van het bestaande abbatement 71
- 60.** Invoering van een abbatement door teruggave 71
- 61.** Schrapping van de voorwaarde van maximale waarde voor het bekomen van het abbatement bij aankoop van een enige eigen woning 72
- 62.** Verlaagd tarief beroepskoper voor openbare verkoop 72
- 63.** Herziening van de coëfficiënt voor de vrijstelling van registratierechten bij een ruil van ongebouwde landgoederen 72
- 64.** Aanpassing van het regime bij verkrijging door de vennoten/aandeelhouders van onroerend goed van een vennootschap 73
- 65.** Invoering van proportionele administratieve sancties. 73
- 66.** Invoering van een marktconforme interestvoet voor nalatigheidsinteressen 74
- 67.** Verlenging van de bezwaartermijnen 74

De mate van vertrouwen toegekend aan de notarissen in vergelijking met andere beroepsbeoefenaars

Enquête uitgevoerd bij een representatief staal van de Belgische bevolking in 2022.



Over de notaris en het notariaat

De notaris, een baken van vertrouwen

Eminente Belgische professoren omschrijven de notaris als ‘de meest toegankelijke juridische deskundige’. Als onafhankelijk en neutraal juridisch expert staat hij de burger bij in allerlei domeinen van het dagelijkse leven: bij de aankoop van een gezinswoning, de voorbereiding van een huwelijkscontract, de oprichting van een vennootschap, bij de opmaak van een zorgvolmacht en een testament of bij de afwikkeling van een erfenis... Omwille van zijn onpartijdigheid en deskundigheid in veel domeinen van het recht, heeft de wetgever de tussenkomst van de notaris vaak voorzien. Dit heeft meestal tot doel om de kwetsbare partij te beschermen.

In de aanloop naar de opmaak van een notariële akte, in welk domein ook, geeft de notaris de betrokken partijen juridisch advies. Meer nog, hij doet dat structureel. Het verlenen van advies aan de betrokken partijen, zodat zij de akte met kennis van zaken kunnen tekenen, zit in het beroep ingebakken.

Van de notaris wordt verwacht dat hij professioneel up-to-date blijft en alle wetswijzigingen nauwgezet opvolgt. Alleen zo kan hij de burger correct informeren en kan hij de nieuwe wettelijke bepalingen, al op de dag van hun inwerkingtreding, in de akte opnemen.

De notaris is verplicht om zich voortdurend juridisch bij te scholen. Want elke dag neemt de notaris een grote, persoonlijke aan-

sprakelijkheid op zich. Hij staat garant voor elke akte en biedt een enorm geschenk: de rechtszekerheid. In ons land mag de burger erop vertrouwen dat hij met een notariële akte een correcte oplossing heeft gekregen die zekerheid biedt.

Gelet op de vele wetswijzigingen van de jongste jaren - denk alleen nog maar aan de hervorming van het erfrecht en het huwelijksvermogensrecht, de doortastende aanpassingen in het goederenrecht of de nieuwe bepalingen in het verbintenissenrecht - vergt dat van de notaris en zijn medewerkers talloze uren van bijkomende studie. De wetgeving wordt niet alleen complexer. Ook door de overheveling van bevoegdheden naar de regio's, wordt de wetgeving alsmaar meer gediversifieerd. Die complexiteit wordt nog eens overgoten door een saus van specifieke en complexe fiscale regels, die vaak variëren van gewest tot gewest, en een stijgend aantal administratieve aandachtspunten.

Dat de notaris die opdracht plichtsgetrouw en nauwgezet vervult, blijkt alleen al uit het minieme aantal fundamentele klachten. De bevragingen die de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) regelmatig onder een representatief staal van burgers organiseert, tonen aan dat de notaris een groot vertrouwen van de burger geniet, een vertrouwen dat groeit naarmate de burger meer met de notaris in contact komt.

Een notaris, de garantie voor persoonlijk, onafhankelijk advies voor iedereen

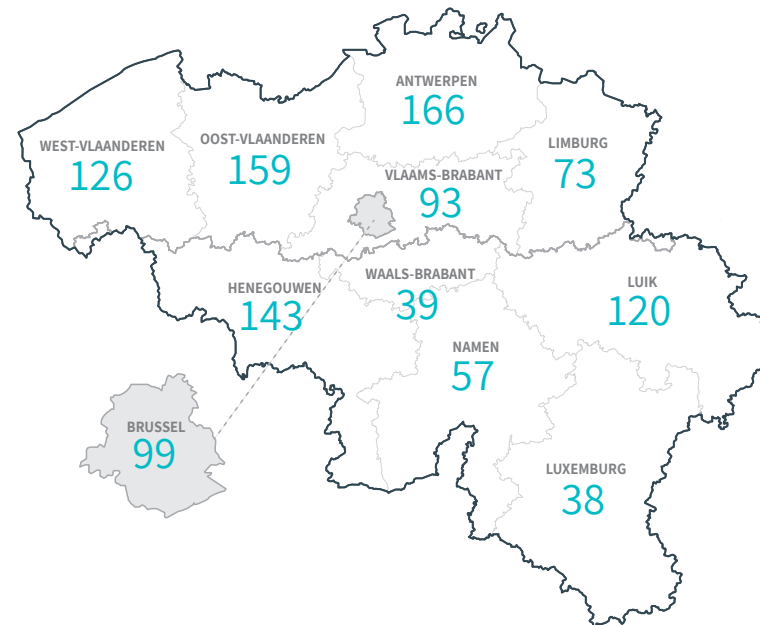
Het grote vertrouwen van de burger in de notaris is niet alleen te danken aan diens juridische expertise. Ander pluspunt is dat de burger er in alle discretie terecht kan voor raadgevingen die tegemoetkomen aan zijn persoonlijke besognes of zijn specifieke situatie. De notaris is geen onpersoonlijke bankautomaat. Ook de persoonlijke service is onlosmakelijk met het beroep verbonden. Belangrijk is dat de notaris daarbij rekening houdt met de belangen van alle betrokken partijen.

Minstens even belangrijk is de sociale rol van de notaris: hij staat open voor iedereen. Iedereen kan er terecht voor laagdrempelig eerstelijnsadvies in belangrijke juridische materies. De sociale rol uit zich onder meer in het feit dat iedereen gratis bij een notaris kan aankloppen voor de verwerping van een deficitaire nalatenschap. Die sociale rol wordt al te vaak over het hoofd gezien.

Een notariskantoor in bijna elke Belgische gemeente

De nabijheid van de notaris is een andere factor die inherent is aan het beroep. Door de geografische spreiding van de notariskantoren over het hele land én het feit dat er een notaris beschikbaar is in (bijna) elke Belgische gemeente, is het notariaat mijlenver verwijderd van de rationalisaties die soms noodgedwongen in commerciële sectoren worden doorgevoerd.

Ter illustratie: Eind 2022 telde België 1.693 notarissen, actief in 1.113 kantoren (en dit voor 581 Belgische gemeenten). Onderstaande grafiek geeft de spreiding aan van de notariskantoren in de verschillende Belgische provincies :



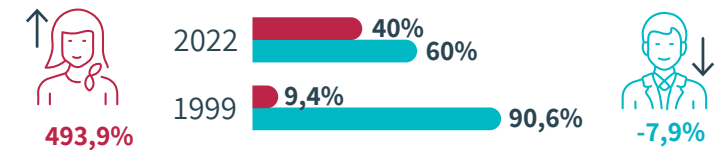
1.113

Notariskantoren

Eind 2022

Een andere onomkeerbare tendens is dat het beroep de jongste decennia sterk is vervrouwelijkt. In vergelijking met de millenniumwissel, is het aantal vrouwelijke notarissen bijna vervijfvoudigd.

Evolutie van de verhouding vrouwelijke/mannelijke notarissen sinds 1999



Naast openbare ambtenaren, zijn notarissen ook vrije beroepers die het bedrijfsrisico dragen, en die voortdurend investeren in infrastructuur en medewerkers. Notarissen creëren flink wat werkgelegenheid. In 2022 waren er bijna 10.000 (9.868) medewerkers in de notariskantoren actief.

Het notariaat, een beroep dat recent een ingrijpende hervorming onderging

De beroepsgroep werd recent geconfronteerd met de grootste hervorming van de tarieven in ruim 70 jaar.

Die aanpassingen zijn doorgevoerd bij KB van 22 november 2022 tot wijziging van de bijlage bij het KB van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen (*). Dit KB is in werking getreden op 1 januari 2023 en heeft een dubbel doel: de toegang van de burger tot de vastgoedmarkt waarborgen én meer duidelijkheid creëren voor de burger over de definitieve afrekening van de notaris.

Concreet werden de **tarieven van de notaris voor een hele reeks vastgoedtransacties** zoals de koop of de kredietakte **verlaagd**. Verder mag de notaris voor het gros van zijn tussenkomsten enkel wettelijk begrensde forfaits voor de gemaakte kosten aanrekenen.

Omdat de notaris voor een breed publiek toegankelijk moet blijven, legt het KB van 22 november 2022 voor bepaalde familiale akten vaste tarieven op. Dat houdt geen rekening met de beste tijd. Zo zijn er nu vaste tarieven voor zorgvolmachten, de akte van erfopvolging, erfovereenkomsten, de regelingsakte in het kader van een echtscheiding door onderlinge toestemming of de wijziging van een huwelijksvermogensstelsel. Al die familiale akten zijn, ook al omwille van het voorafgaande advies in vaak complexe familiale situaties, bijzonder tijdsintensief.

Belangrijk is dat de prestaties in familiale dossiers, tot eind 2022, enigszins werden gecompenseerd door de honoraria voor vastgoedakten. Echter, door de recente hervorming van de tarieven is dit sinds begin 2023 veel minder het geval. Louter ter illustratie: Voor kopers van een enige, eigen gezinswoning is het kostenplaatje tegenover 2022 met zowat 1.000 euro verlicht.

Tot slot zijn ook voor ondernemers tariefaanpassingen doorgevoerd. Sinds 1 januari 2023 wordt het ereloon voor vennootschapsakten mee bepaald door de complexiteit van de transac-

tie. Tevens is er een all-in tarief ingevoerd van circa 1.000 euro voor de meest voorkomende vennootschapsvorm, de besloten vennootschap (BV), althans als die vennootschap wordt opgericht door een natuurlijke persoon en de inbreng in geld gebeurt. In dat tarief zijn alle kosten (ereloon, fiscale uitgaven én de publiciteit in het Belgisch Staatsblad) inbegrepen.

De hervorming werd doorgevoerd in een context van alsmaar stijgende vastgoedprijzen, een gevolg van de aanhoudend lage rentevoeten op de financiële markten en de 'rush' op vastgoed tijdens de coronacrisis die uitbrak in maart 2020. Echter, sinds midden 2022 is deze context sterk gewijzigd.

De stijgende rentevoeten leidden tot een terugval van het aantal vastgoedtransacties sinds het laatste trimester van 2022. Tijdens de eerste 8 maanden van 2023 daalde het aantal vastgoedakten met 25,2% tegenover dezelfde periode een jaar eerder. Ook de prijzen voor woningen en appartementen tonen sinds eind 2022 een dalende tendens.

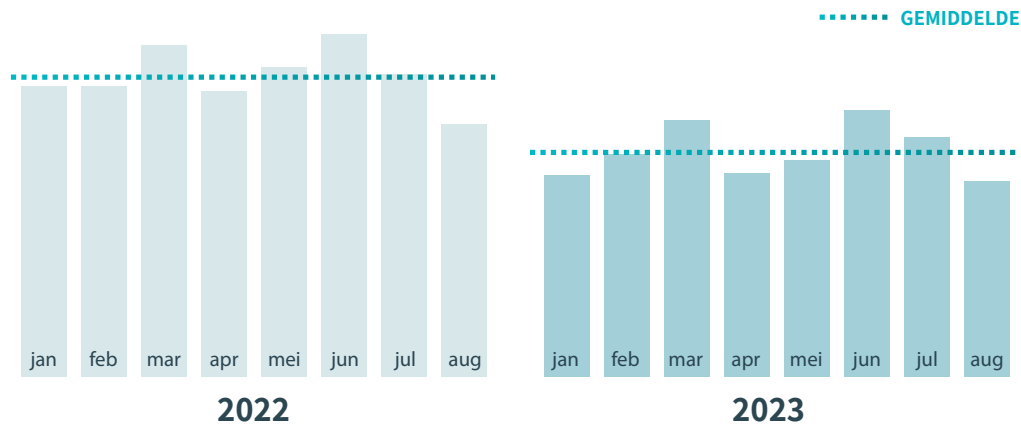
Hoewel er enkele mechanismen zijn ingebouwd om de pil voor de notaris te vergulden, zoals de notariële solidariteit, impliceert de tariefhervorming, meer in het bijzonder in regio's met minder hoge vastgoedprijzen, een zware financiële aderlating.

Rekening houdende met de economische context en de forse stijging van de uitgaven - met op kop de exploderende loonkost - dringt het notariaat aan op een indexering van alle erelonen, ook de variabele. Immers, de niet-indexatie van die erelonen zet de rendabiliteit van de notariskantoren onder toenemende druk en zadelt hen op met een forse handicap tegenover dienstverleners die de gestegen kosten wel aan het cliënteel doorrekenen.

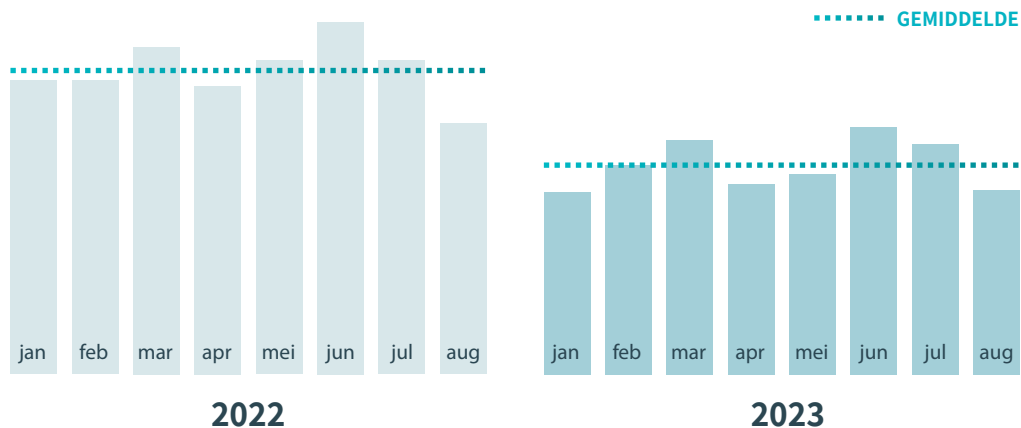
(*) Koninklijk besluit van 22 november 2022 tot wijziging van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen. BS 22 december 2022, 98870.

De prioriteiten van het notariaat voor de verkiezingen van 9 juni 2024

Gemiddeld aantal vastgoedakten in 2023 tegenover 2022 (-25,2%):



Gemiddeld aantal kredietakten in 2023 tegenover 2022 (-31,4%):



Andere recente hervormingen

Sinds 1 januari 2023 zijn in het notariaat **ook andere fundamentele hervormingen doorgevoerd.**

Om de toegang tot het beroep te verruimen en attractiever te maken, werden 2 maatregelen genomen (*).

1. De Koning kan voortaan jaarlijks minstens 120 kandidaat-notarissen benoemen in plaats van maximaal 90.
2. Ook is het baanbrekende statuut van de toegevoegde notaris ingevoerd. Die heeft precies dezelfde bevoegdheden en verplichtingen als alle andere notarissen maar dan als werknemer, niet als zelfstandige. Dit statuut geeft aan jonge juristen de kans om zich als notaris in een kantoor in te werken terwijl ze het ondernemingsrisico (nog) niet willen dragen of als ze een goede “work-life balance” beogen. Oudere, ervaren notarissen krijgen zo ook de gelegenheid om de opgebouwde expertise aan het einde van hun loopbaan nog ten dienste te stellen van een kantoor.

Bij wet van 22 november 2022 werden ook andere nieuwigheden ingevoerd met onder meer een objectivering van de tuchtprocedure. Vanaf 1 januari 2024 zullen de tuchtzaken niet meer door de Provinciale Kamers van Notarissen worden gevoerd, doch door een nationale Tuchtraad. De Tuchtkamer wordt voorzeten door een beroepsmagistraat die wordt bijgestaan door telkens 2 notarissen-assessoren. Dit alles heeft tot doel om een foutieve perceptie van “corporatisme” uit te sluiten.

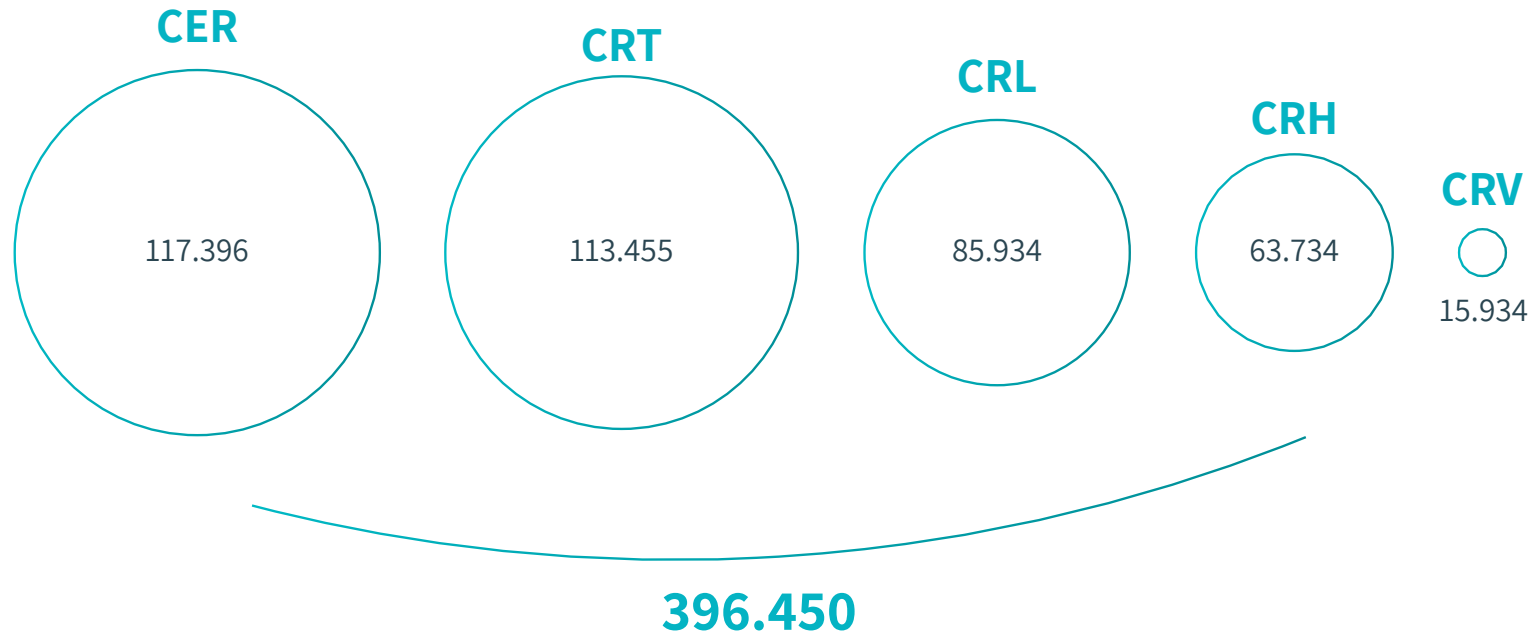
(**Wet van 22 november 2022 tot wijziging van de wet van 16 maart 1803 op het notarisambt, tot invoering van een tuchtraad voor de notarissen en de gerechtsdeurwaarders in het Gerechtelijk Wetboek en diverse bepalingen BS 22 december 2022, 98831 <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/wet/2022/11/22/2022034342/justel>*

Het notariaat, een betrouwbare partner die zijn plaats in de digitale samenleving verdient

Ook voor de overheid is het notariaat op verschillende terreinen een betrouwbare partner.

- De Belgische **notarissen zijn openbare ambtenaren die optreden als belastingontvanger**. Er wordt geen notariële akte verleden zonder dat de verschuldigde belastingen voorafgaandelijk door de partijen zijn betaald, waarna de notaris ze onverwijld doorstort naar de bevoegde overheid. Denk aan de registratierechten bij de aankoop van vastgoed, maar even goed aan de schenk- of de erfbelastingen (successierechten). Met het notariaat kan de overheid stoeien op een betrouwbare partner die haar niets kost en die in belangrijke mate helpt bij de correcte inning van belastingen.
- Al sinds 2000 komen **heel wat digitaliseringsprojecten tot stand in samenwerking met en/of in nauw overleg met de bevoegde administraties**. De notaris moet zijn akten registreren. Ter voorbereiding van een notariële akte, dient hij allerlei data te controleren en attesten op te vragen. Veel projecten zijn er dan ook op gericht om dat alles te digitaliseren en efficiënter te doen verlopen. Voorbeelden zijn eDepot voor de efficiënte opstart van een onderneming, ASF, een applicatie om na te gaan of een persoon fiscale en/of sociale schulden heeft, eRegistration voor de digitale registratie van akten en de Self-Service Hypotheken (SSH) voor hypothecaire opzoeken.
- Het notariaat profileert zich al jaren als een **voortrekker in de digitalisering van justitie, ook in relatie tot de burger**. Meer nog dan andere juridische beroepen, slaagde het notariaat erin om tal van digitaliseringsprojecten te realiseren. Dat vergt grote investeringen en, onrechtstreeks, financiële bijdragen van alle Belgische notarissen. Voorbeelden zijn het online verkoopplatform Biddit, het elektronische effectenregister eStox (ontwikkeld in samenwerking met het Institute for Tax Advisors and Accountants, ITAA) of Izimi, een beveiligde digitale kluis die het notariaat gratis ter beschikking stelt van elke meerderjarige Belg voor het bewaren en doorsturen van allerlei persoonlijke documenten.
- Tot slot beheert het notariaat verschillende registers waarin de essentiële gegevens van allerlei akten worden opgeslagen en die, mits aan de voorwaarden is voldaan, door de bevoegde personen kunnen worden geconsulteerd. Het betreft centrale registers die gelden als authentieke bron. Enkele voorbeelden zijn het Centraal Register voor Testamenten (CRT), het Centraal Register voor Huwelijksovereenkomsten (CRH), het Centraal Register Lastgevingsovereenkomsten (CRL) met data van onder meer de geregistreerde zorgvolmachten, het Centraal Register van Verklaringen (CRV) of het Centraal Erfrechtregister (CER).

Aantal geregistreerde akten in de centrale registers in 2022



CER - Centraal Erfrechtregister

CRT - Centraal Register voor Testamenten*

CRL - Centraal Register Lastgevingsovereenkomsten met data van onder meer de geregistreerde zorgvolmachten

CRH - Centraal Register voor Huwelijksovereenkomsten**

CRV - Centraal Register van Verklaringen

(*) Het CRT bevat niet alleen alle geregistreerde testamenten, maar ook andere uiterste wilsbeschikkingen zoals verklaringen van behoud, contractuele erfstellingen, de keuzebedingen of regelingen in het kader van een echtscheiding door onderlinge toestemming (EOT).

(**) Het CRH bevat niet alleen alle geregistreerde huwelijksovereenkomsten, maar ook andere akten zoals de akten anticipatieve inbreng of de overeenkomsten van wettelijke samenwoning.

Recente evoluties in vastgoed, familiezaken en ondernemingen

In 2022 werden in het totaal 1.250.454 akten geregistreerd in België. Daarmee beschikt het notariaat over een hele reeks maatschappelijk relevante data, gegevens die vaak een belangrijke graadmeter zijn voor evoluties in de samenleving. Het voorbeeld bij uitstek zijn de data over de evoluties van het aantal vastgoedtransacties en van de vastgoedprijzen.

Minstens even belangrijk is dat deze gegevens en evoluties met het brede publiek worden gedeeld via de zogenaamde 'notarisbarometers'. Dit gebeurt regelmatig via de pers en via de website [Notaris.be/Notaire.be](https://www.notaris.be). Dankzij een bijkomende investering van Fednot kan elke burger sinds vorig jaar op die website ook terecht om te bekijken hoe de prijzen voor vastgoed in zijn of haar gemeente evolueren.

Daarnaast levert het notariaat betrouwbare data over de evoluties in het familiaal leven (aantal geregistreerde testamenten, aantal huwelijkscontracten, aantal zorgvolmachten, ...) en over de ondernemingswereld (aantal nieuw opgerichte vennootschappen, ...).

De onderstaande grafieken geven de cijfers weer die Fednot over het jaar 2022 verzamelde.



67 Notariële beleidsprioriteiten in 5 thema's

Zoals hoger aangehaald, werd de volledige beroepsgroep recent geconfronteerd met een drastische bijsturing van de tarieven en de kosten. Dit stelt de notaris, mee door de schommelingen op de vastgoedmarkt en de hoge inflatie, voor extra uitdagingen op het vlak van kantoor- en personeelsmanagement.

Een indexering van de erelonen is dan ook prioritair om de rendabiliteit van de notariskantoren op een aanvaardbaar peil te houden.

Tegelijkertijd blijft het notariaat zich als beroepsgroep onvermoeibaar inzetten om de digitale evoluties op te volgen en om digitale projecten te realiseren, vaak in nauw overleg met de bevoegde overheden en met derde partners.

Om de bekommernissen op het terrein te peilen, organiseerde Fednot in het voorjaar van 2023 een enquête bij alle Belgische (kandidaat- en toegevoegde) notarissen en dit met het oog op de verkiezingen in 2024. Met een responsgraad van ruim 40% zijn de resultaten representatief voor de sector.

Uit die rondvraag komt één grote bekommernis als een rode draad naar voor: de burger op een zo efficiënt mogelijke wijze dienen en ontzorgen.

Het staat buiten kijf dat de notaris zijn rol als betrouwbare tussenschakel tussen de overheid en de burgers moet kunnen blijven vervullen.

Verder leidt de bevraging onder de (kandidaat-)notarissen tot de volgende 5 beleidsprioriteiten.

1. **dat de overheidsdiensten performant zijn in de contacten met de notaris, de burger en de ondernemingen;** p. 19
2. **dat de juridische procedures nog meer tegemoetkomen aan de noden van de hedendaagse samenleving;** p. 27
3. **dat er voor de burgers, de ondernemingen en de andere professionals een juridisch kader wordt gecreëerd dat de broodnodige juridische houvast biedt;** p. 39
4. **dat de overheid verder inzet op het digitaliseren van de dienstverlening aan de burger en de ondernemer;** p. 49
5. **dat er een fiscaal regime wordt uitgewerkt met een breed maatschappelijk draagvlak;** p. 59

De voorstellen van het notariaat voor de verschillende politieke bevoegdheidsniveaus komen verder in dit Memorandum aan bod.

Praktisch!

- ▶ Op pagina 75 en volgende van dit Memorandum vindt u een handig overzicht van de beleidsvoorstellen per bevoegdheidsniveau (Federaal, Vlaanderen, Brussel, Wallonië en Europese Unie).
- ▶ Als een beleidsvoorstel bedoeld is voor één specifieke regio, dan is dit aangeduid door de vlag van die regio bij het desbetreffende beleidsvoorstel. De regionale vlaggen zijn ook toegevoegd als een voorstel bestemd is voor meerdere regio's, bij voorbeeld voor Brussel en Wallonië.
- ▶ Bij de federale en/of het Europese beleidsvoorstellen zijn geen vlaggen toegevoegd. Dit geldt ook als een dergelijk voorstel bestemd is voor de drie regio's in ons land.





THEMA

1

Een efficiënte en performante overheid

Een efficiënte en performante overheid



Sinds de millenniumwissel heeft het notariaat veel in digitalisering geïnvesteerd. In een eerste fase waren de investeringen erop gericht om de contacten met de verschillende overheden zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Een mooi voorbeeld is de applicatie eDepot waarmee een vennootschap snel en efficiënt kan worden opgestart, wat onbetwistbaar leidt tot een efficiëntiewinst.

In een latere fase investeerde het notariaat in moderne, digitale diensten voor de burger. Het voorbeeld bij uitstek is het online verkoopplatform Biddit. Maar daarmee is de kous niet af: In samenwerking met het Institute for Tax Advisors and Accountants (ITAA) lanceerde het notariaat het elektronisch effectenregister eStox. Daarmee wordt, onder meer, paal en perk gesteld aan de aanhoudende discussies tussen de aandeelhouders over hun precieze participatie in een vennootschap. Nog een voorbeeld is de digitale kluis Izimi, waarin elke meerderjarige Belg gratis persoonlijke documenten kan opslaan, maar die het voor de notarissen ook mogelijk maakt om op een superveilige manier met de cliënt te communiceren.

Door de basisprocessen te automatiseren, kan de notaris meer tijd vrijmaken voor gepersonaliseerd en up-to-date juridisch advies aan de burger. De digitaliseringsprocessen zijn er op gericht om de burger nog beter en vlotter te dienen.

Echter, opeenvolgende wetwijzigingen en alsmaar nieuwe informatieverplichtingen zoals bij de overdracht van onroerende goederen, maken een vlotte afhandeling van de dossiers soms moeilijk.

Het notariaat stelt enkele maatregelen voor om de overdracht van onroerende goederen efficiënter te doen verlopen.

Verder maakt de verschuiving naar de regio's van fiscale bevoegdheden het alsmaar moeilijker om te achterhalen welke regels precies van toepassing zijn. Dit leidt tot veel vragen waarop de burger, de ondernemingen en de professional binnen een kort tijdsbestek een antwoord mogen verwachten.

Dit geldt in het bijzonder voor de fiscale administratie. Voor een vlotte afwikkeling van de dossiers is het cruciaal dat de belastingambtenaren een antwoord bieden op de gestelde vragen binnen een aanvaardbare termijn.

Zoals in het verleden al is gebleken, kan het notariaat bijdragen tot een meer efficiënte dienstverlening van de overheid.

Fednot reikt daartoe 5 concrete beleidsvoorstellen aan.

Concrete beleidsvoorstellen

1. Rechtstreeks contact met de administraties

Sommige fiscale administraties zijn quasi onbereikbaar voor de burger, de ondernemer én voor de professional die er dagelijks een beroep op moet doen. Zo zijn de kantoren Rechtszekerheid van de FOD Financiën niet meer vrij toegankelijk maar enkel op afspraak. Ook telefonisch is het een lijdensweg om de juiste persoon aan de lijn te krijgen.

Hoewel het notariaat vaak al langs digitale weg communiceert met de diverse fiscale administraties, (bijv. om na te gaan of er schulden zijn bij een verkoop of bij een akte van erfopvolging), is er in de dossiers regelmatig nood aan mondeling overleg met de dossierbeheerder, bijvoorbeeld bij een vraag om handlichting van de genotificeerde schulden, bij problemen met een hypothecair getuigschrift, als er een foutieve ei-

genaar op het kadastraal uittreksel wordt vermeld, bij een juridische discussie over de registratie of de hypothecaire formaliteit,

Dit is voor 9 op de 10 notarissen een belangrijk tot prioritair beleidsvoorstel.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om maatregelen te nemen die een correcte dienstverlening van de fiscale administratie binnen een aanvaardbare termijn waarborgen. Dit impliceert een vlotte bereikbaarheid en de mogelijkheid tot mondeling overleg met de dossierbeheerder van de fiscale administratie als er problemen in een dossier opduiken.

2. Optimalisering en centralisering van certificaten en attesten bij een vastgoedtransactie

In de 3 gewesten stellen we vast dat verschillende beleidsdomeinen - voornamelijk die met betrekking tot stedenbouw, omgeving en energie - informatieverplichtingen bevatten ten laste van de verkoper. Die informatieverplichtingen gelden meestal bij de totstandkoming van de overeenkomst, maar soms ook al zodra de eigenaar zijn onroerend goed te koop stelt. Het notariaat stelt vast dat de hoeveelheid administratieve informatie die in een vastgoedakte moet staan, de afgelopen jaren merkbaar is gestegen.

Die informatie moet worden opgevraagd via verscheidene kanalen en bij aparte diensten.

Dat vertraagt het verkoopproces van onroerende goederen voor de burger.

Om hier een administratieve vereenvoudiging door te voeren, vraagt het notariaat een optimalisering en centralisering per gewest van alle administratieve informatie betreffende onroerende goederen en de creatie van een centraal aanspreekpunt.

Het notariaat vraagt een optimalisering en centralisering per gewest van alle administratieve informatie betreffende onroerende goederen en de creatie van een centraal aanspreekpunt.

Ook dient de overheid erover te waken dat de toene-

mende informatieverplichtingen, meer in het bijzonder de vereiste om over specifieke attesten en certificaten te beschikken bij de overdracht van onroerende goederen, niet leiden tot een aanzienlijke verhoging van de kosten. Nu al is het voor sommige burgers niet evident om alle kosten van de verschillende attesten te dragen (vb. EPC-attest, asbestattest, ...) Daarom is het aangewezen om te werken naar één uniek attest dat alle wettelijk vereiste gegevens bevat. Dit zou onmiddellijk ook tegemoetkomen aan de vraag naar meer uniformiteit en rationalisering van de regelgeving (zie punt 18).



Fednot stelt voor:



► De invoering van het gebouwenpaspoort zou ook toelaten om de toegang tot alle informatie met betrekking tot een woning te rationaliseren en te vereenvoudigen.



► Betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen opgelegd door het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna "CoDT" genoemd), minstens de invoering van een centrale gedigitaliseerde dienst voor de indiening van de aanvragen en de ontvangst van de antwoorden van de gemeenten, evenals de invoering van een antwoordmodel.



Fednot stelt voor:



► Om het Vastgoedinformatieplatform verder uit te werken zodat alle informatie en alle attesten/certificaten die noodzakelijk zijn bij de overdracht van een onroerend goed er centraal geraadpleegd kunnen worden. Op termijn is slechts één attest of certificaat wenselijk dat alle gegevens van het EPC-attest, asbestattest, bodemattest, ... bevat.

3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de 3 gewesten

In vergelijking met andere landen hebben vastgoedtransacties in België een lange doorlooptijd. Zo draagt de termijn voor het recht van voorkoop bij een onderhandse verkoop in Vlaanderen vandaag 60 dagen. Dit belemmert een vlotte afwikkeling van de

vastgoedtransactie. Hierbij wordt verkeerdelijk met de vinger gewezen naar de procedure en de professionele dienstverleners die tussenkomen en vooral inzetten op de rechtszekerheid.



Fednot stelt voor:

- Om de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie te verkorten.



4. Vertegenwoordiging overheidsinstellingen

Tijdens de vorige legislatuur maakte het Vlaams Parlement het mogelijk dat de gemeente en het OCMW een volmacht geven aan een notarismedewerker om de authentieke akte voor de verwerving en overdracht van onroerend goed te tekenen.

Dankzij die maatregel, moet de overbevraagde voorzitter van de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur niet langer aanwezig zijn bij de ondertekening van authentieke akten, die vaak op voorhand al goedgekeurd zijn door de gemeenteraad.

Zeker bij grote projecten, met veel verkopen (bijvoorbeeld grote verkavelingen), biedt dit een welgekomen oplossing.



Fednot stelt voor:



► Om het, naar het voorbeeld van de gemeenten en de OCMW's, ook voor de kerkfabrieken en de provincies mogelijk te maken om bij vastgoedtransacties een volmacht te verlenen voor de ondertekening van de authentieke akte.



► Om de vertegenwoordigers van gemeenten, OCMW's, provincies en kerkfabrieken de mogelijkheid te bieden een volmacht te geven aan een notariële medewerker voor de ondertekening van authentieke akten voor de overdracht van onroerende goederen.



► Om dit uit te breiden naar de kerkfabrieken en de provincies. Dit werd al opgestart voor de gemeenten en de OCMW's.

5. Werkbaar as-builtontest

Bij veel nieuwbouwprojecten is het vaak noodzakelijk beperkt af te wijken van de vergunde plannen. Voor beperkte afwijkingen bevat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) reeds een as-builtonregeling. In het kader van de rechtszekerheid is het belangrijk dat de uitgevoerde werken effectief als 'as-built' bevestigd worden in een as-builtontest. De praktijk wijst echter uit dat er amper architecten bereid zijn om een as-builtontest op te stellen.

Verder gebeurt het vaak dat er zich tijdens de uitvoering van de werken meer ingrijpende wijzigingen opdringen. Die werken vergen een vergunning. Het aanvragen en verkrijgen van een wijziging van de vergunning neemt veel tijd in beslag.



Fednot stelt voor:



- Om vlottere wijzigingsprocedures en een werkbaar as-builtontest bij bouwprojecten in te voeren. Beperkte wijzigingen aan bouwprojecten leiden nu tot onzekerheid en vertragingen bij de realisatie ervan.



Juridische procedures op maat van de burger

Juridische procedures op maat van de burger



De jongste decennia is er volop ingezet op de modernisering van ‘de tanker’ justitie. Er werden tal van digitaliseringsprojecten gelanceerd, het kwam tot schaalvergrotingen, een aantal grote wetboeken werden grondig herwerkt en gemoderniseerd. Het notariaat kan nog meer bijdragen om de werking van het justitieel apparaat te optimaliseren.

Bij een echtscheiding door onderlinge toestemming is de rol van de rechter beperkt tot het vaststellen van het akkoord. Immers, de betrokken echtgenoten hebben alle gevolgen van de echtscheiding al geregeld in de voorafgaande overeenkomsten. Om de werkdruk bij de rechtbanken te verminderen en in het kader van de administratieve vereenvoudiging, zou het opportuun zijn om de procedure van echtscheiding door onderlinge toestemming uit de gerechtelijke sfeer te halen door die te laten vaststellen door een notaris.

Daarnaast moeten juridische procedures aangepast worden aan de huidige samenlevingsvormen zodat ze beter aansluiten bij de wensen van de burger. Zo speelt de wettelijke samenwoning een steeds grotere rol in de huidige samenleving. Die samenlevingsvorm heeft

een enorme impact op de financiële situatie van beide partners. Die wetgeving dient dan ook te worden versterkt.

Hierna volgen 12 concrete beleidsvoorstellen ter ondersteuning van justitie.

Concrete beleidsvoorstellen

6. Naar een wettelijke samenwoning 2.0

Fednot stelt voor om het potentieel van de wettelijke samenlevingsovereenkomst te vergroten.

De wettelijke samenwoning heeft een aanzienlijke invloed op de patrimoniale situatie van beide partners. Wettelijk samenwonende partners kopen samen goederen aan, hebben een gezamenlijke bankrekening of verschuiven gelden van het vermogen van de ene partner naar de andere. Het huidige wettelijke kader is evenwel beperkt. Daardoor vallen wettelijk samenwonenden vaak terug op het gemeen recht. Hoewel wettelijk samenwonenden bijkomende regelingen kunnen treffen in een wettelijke samenlevingsovereenkomst, wordt een dergelijke overeenkomst slechts zelden gesloten.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de wetgeving aan te passen ter versterking van het primair stelsel dat op de wettelijke samenwoners van toepassing is en om bijzondere regels in te voeren inzake de bewijsvoering voor de wettelijk samenwonende partners;
- ▶ Om het potentieel van de wettelijke samenlevingsovereenkomst te vergroten, bijvoorbeeld door toe te laten dat de wettelijk samenwonende partners een zekere onderlinge solidariteit kunnen voorzien;
- ▶ Om de erfrechtelijke aanspraken van de langstlevende wettelijk samenwonende partner in bepaalde gevallen te versterken.

7. Bescherming kwetsbare personen in alle landen van de Europese Unie

De wet van 17 maart 2013 tot hervorming van de regelingen inzake onbekwaamheid en tot instelling van een nieuwe beschermingsstatus die strookt met de menselijke waardigheid, had een ingrijpende wijziging tot gevolg van de wetgeving van toepassing op “beschermden meerderjarigen”. Verder werd een nieuw instrument in het Belgisch recht geïntroduceerd, met name de zorgvolmacht (een lastgeving met het oog op een buitengerechtelijke bescherming). Nu er bijna een decennium is verstreken, is een eerste evaluatie opgestart met de verschillende actoren, waaronder het notariaat. Die evaluatie is aangewezen, rekening houdende met de toepassingen in de praktijk (zie verder punt 30).

Het is verder van belang dat deze bescherming niet enkel geldt in België, maar dat een beschermingsmaatregel in de vorm van een zorgvolmacht ook uitwerking kan krijgen in andere landen van de Europese Unie, en dat EU-onderdanen die naar België komen ook de toepassing kunnen vragen van beschermingsmaatregelen die al in een andere lidstaat genomen zijn. Daarom is het van belang dat de Belgische overheid inzet op een correcte implementatie van de Europese regels inzake de bescherming van kwetsbare volwassenen en ervoor zorgt dat de uitgebreide mogelijkheden die Belgische burgers hebben, gerespecteerd worden in de andere lidstaten.

8. De prenatale erkenning van een kind via draagmoederschap

Vooraf in het belang van het wenskind, is het aangewezen dat de wensouders een overeenkomst sluiten met de draagmoeder voor de geboorte van het kind.

In België is het niet mogelijk om een draagmoeder-schapsovereenkomst te sluiten. In het belang van alle betrokken partijen, en meer in het bijzonder in het

belang van het wenskind, is het aangewezen dat de wensouders een overeenkomst sluiten met de draagmoeder voor de geboorte van het kind. Die mogelijkheid zal de erkenning in de Belgische rechtsorde van buitenlandse geboorteakten na draagmoederschap vergemakkelijken.



Fednot stelt voor:

► Om in te zetten op een correcte implementatie van de Europese regels inzake de bescherming van kwetsbare volwassenen en ervoor te zorgen dat de uitgebreide mogelijkheden die Belgische burgers hebben, gerespecteerd worden in de andere EU-lidstaten.

► Om een algemeen wettelijk kader te creëren, in het hoger belang van het kind, waarbij de wensouders en de draagmoeder een overeenkomst kunnen sluiten vóór de geboorte van het wenskind en waar de afstamingsband tussen het kind en de wensouders vastgesteld wordt vanaf de geboorte.

9. Optimalisatie van de echtscheiding door onderlinge toestemming

De echtscheiding door onderlinge toestemming laat echtgenoten toe om het eens te worden over het principe van de echtscheiding en om - tezelfdertijd - overeen te komen over alle gevolgen van hun breuk. Het voordeel is dat het een “twee-in-één-formule” betreft: tegelijk met de echtscheiding regelen de echtgenoten in der minne de gevolgen ervan, met name wat betreft de kinderen (ouderlijk gezag, verblijf, onderhoudsbijdrage), de partneralimentatie, de verdeling van de goederen (vereffening van het huwelijksvermogensstelsel), enz.

Echtgenoten die een volledig dossier bij de rechtbank hebben ingediend moeten, over het algemeen, meerdere maanden wachten vooraleer de echtscheiding daadwerkelijk wordt uitgesproken.

Aangezien het in wezen om een ‘minnelijke’ echtscheiding gaat, is de echtscheiding door onderlinge toestemming zonder twijfel een vorm van echtscheiding die moet worden bevorderd of zelfs aangemoedigd.

Ondanks de - beperkte - afschaffing van de verplichting voor partijen om voor de rechtbank te verschijnen, stelt het notariaat helaas vast dat er aanzienlijke vertragingen blijven bestaan bij de schriftelijke behandeling van verzoeken.

Daardoor moeten echtgenoten die een volledig dossier bij de rechtbank hebben ingediend, over het algemeen meerdere maanden wachten vooraleer de echtscheiding daadwerkelijk wordt uitgesproken.

Dit leidt uiteraard tot een zekere mate van onbegrip bij de burgers die, wanneer zij kiezen voor een echtscheiding via de minnelijke weg, dit als een administratieve gebeurtenis beschouwen waarvoor de tussenkomst van de rechtbank niet gerechtvaardigd lijkt. Er is immers geen geschil dat moet worden beslecht.

Het notariaat suggereert daarom om de procedure van echtscheiding door onderlinge toestemming te optimaliseren, zodat die qua doeltreffendheid en snelheid meer aansluit bij de verwachtingen van de burgers.

Met het oog hierop zou de notaris, in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar, een natuurlijk alternatief voor de rechter kunnen zijn om de wil van de echtgenoten om uit de echt te scheiden op basis van de door hen gemaakte afspraken, vast te stellen en bijgevolg de echtscheiding te akteren.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de procedure van echtscheiding door onderlinge toestemming te optimaliseren en de notaris toe te laten de echtscheiding te akteren teneinde de werklast van de rechtbanken te verlichten.

10. Het promoten van bemiddeling

Vanuit de bekommernis om rust te brengen in de betrekkingen tussen de burgers en de last van de rechtbanken en hoven te verlichten, is het wenselijk meer prioriteit te geven aan methoden van minnelijke geschillenoplossing.

Het specifieke kader van bemiddeling, waarbij de partijen onder de begeleiding van een bemiddelaar een oplossing zoeken waarin ze zich beide kunnen vinden, beantwoordt aan een reële nood.

Bemiddeling stopt niet aan de landsgrenzen. Zo wordt aan notarissen-bemiddelaars gevraagd om in dossiers met internationale elementen oplossingen aan te reiken zodat burgers tot een akkoord kunnen komen en geen lange gerechtelijke procedure dienen op te starten. Ook de Europese instellingen blijven inzetten op bemiddeling in het kader van preventieve justitie.

11. Bescherming van de reservataire erfgenamen die tot hun reserve in waarde, en dus een schuldvordering, beperkt zijn

De hervorming van het erfrecht die op 1 september 2018 in werking is getreden, had met name tot doel het vroegere principe van de erfrechtelijke reserve “in natura” te vervangen door een reserve “in waarde”. Terwijl voorheen de reservataire erfgenamen hun reserve “in natura” dienden te ontvangen (d.w.z. door middel van goederen die afhangen van de nalatenschap), worden de reservataire erfgenamen die tot hun reserve zijn beperkt, nu voldaan in de vorm van een vergoeding, betaald door de begunstigde van de in te korten gift.

De uitgesloten (of tot zijn reserve beperkte) reservataire erfgenaam, is dus titularis van een vordering op de begunstigde die de schuldenaar van de vergoeding

is, en het is aan hem om de betaling te verhalen op het persoonlijke vermogen van die laatste.

Helaas is de vordering van de “uitgesloten” reservataire erfgenaam op geen enkele wijze gewaarborgd. Hij beschikt niet over een voorrecht om de betaling van de vordering te waarborgen. Dit maakt zijn positie kwetsbaar. De ‘uitgesloten’ reservataire erfgenaam loopt immers het risico dat de begunstigde insolvabel is. Bovendien dreigt dit het beoogde doel – de vergoeding van de betrokken reservataire erfgenaam – te ondermijnen.



Fednot stelt voor:

► Om bemiddeling, als alternatief voor gerechtelijke procedures, nog meer te bevorderen en aan te moedigen met aandacht voor de dossiers met Europese aanknopingspunten.

► Om na te denken over de wenselijkheid en - in voorkomend geval - de wijze waarop de doeltreffendheid van de reserve in waarde kan worden gegarandeerd, in hoofde van de uitgesloten reservataire erfgenaam.

12. Vereenvoudiging van de controle op giften onder levenden aan verenigingen en stichtingen

De wet vereist dat giften onder levenden aan een VZW, IVZW of stichting waarvan de waarde hoger is dan 100.000 euro, met uitzondering van handgiften, onderworpen zijn aan een controle door de minister van Justitie.

In de praktijk bestaat er echter een dubbele controle. Immers, voorafgaand aan de ministeriële controle, voert de notaris al eenzelfde controle uit. Beide controles beogen de bescherming van de belangen van de familie van de geveer, de naleving van de wetten, de controle van het statutair doel van voormelde rechtspersonen en de neerlegging van hun vennootschapsstukken zoals de jaarrekening.

De ministeriële controle is daardoor vervallen tot een tijdrovende pro-formaformaliteit. Zo bedraagt de reactietermijn in hoofde van de minister 3 maanden en doorstaan voormelde giften zo goed als altijd de controle. Hetzelfde geldt voor andere specifieke wetgeving die een gelijkaardige machtigingsvereiste voorziet voor giften aan bepaalde publiekrechtelijke rechtspersonen.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de ministeriële controle af te schaffen en te vervangen door een louter notariële controle. Die laatste biedt dezelfde waarborgen op het vlak van rechtszekerheid en de bescherming van de rechten van derden. Een louter notariële controle leidt bovendien tot het wegvallen van de termijn van 3 maanden, zodat de hierboven omschreven giften sneller definitief kunnen zijn.

13. Publiciteit wanneer een verworpen nalatenschap nadien toch nog wordt aanvaard

Bij het opvallen van een nalatenschap hebben de erfgerechtigden de keuze:

- Ze kunnen de nalatenschap zuiver aanvaarden;
- Ze kunnen die aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving;
- Of ze kunnen de nalatenschap verwerpen.

Voor een zuivere aanvaarding voorziet de wetgeving geen enkele vormvereiste of enige publiciteit. Zo kunnen de erfgenamen de nalatenschap stilzwijgend aanvaarden.

Voor de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving en de verwerping van de nalatenschap, voorziet de wet de opmaak van een uitdrukkelijke verklaring daartoe voor een notaris. De gegevens van die verklaring worden opgenomen in het centraal erfrechtregister zodat belanghebbende derden kennis kunnen nemen van de erfkeuzes.

Indien de erfgerechtigde de nalatenschap heeft verworpen en er nog geen enkele erfgerechtigde de nalatenschap heeft aanvaard, kan de erfgerechtigde de verwerping nog herroepen. De erfgerechtigde kan de nalatenschap dan alsnog aanvaarden en verder optreden als erfgenaam.

Die mogelijkheid vereist geen enkele formaliteit of publiciteit. Nochtans worden de gegevens van de verklaring van verwerping wél ingeschreven in het centraal erfrechtregister. Als een belanghebbende derde het erfrechtregister dan raadpleegt, beschikt hij niet over geüpdatete informatie: de derde weet dus niet dat de verklaring van verwerping werd herroepen. Het zou nuttig zijn om ook publiciteit te voorzien van deze “herroeping” van de verwerping.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de gegevens van de verklaring van de aanvaarding van de nalatenschap voor een notaris door een erfgerechtigde die de nalatenschap eerst had verworpen op te nemen in het centraal erfrechtregister. De gegevens van dit centraal erfrechtregister moeten uitgebreid worden met deze verklaringen zodat elke belanghebbende derde correct wordt geïnformeerd.

14. Een uitdrukkelijke wettelijk basis voor de beheerder ad hoc aangesteld in bepaalde nalatenschappen

Om bepaalde erfrechtelijke feitelijke situaties te deblokken, wordt vaak een beroep gedaan op de aanstelling van een “beheerder ad hoc” van de nalatenschap of van een deel ervan door de voorzitter van de rechtbank. Denk in het bijzonder aan de situatie

waarin er veel erfgenamen zijn en bepaalde erfgenamen onbekend zijn. Voor dergelijke aanstelling wordt gesteund op een ruime interpretatie van artikel 584 Ger.W. op grond waarvan de voorzitter van de rechtbank hoogdringende maatregelen kan bevelen.

15. Een versoepeling van de regels bij het opstellen van een notariële boedelbeschrijving

Met zijn bewarend karakter en zijn bewijsfunctie is de boedelbeschrijving een belangrijk en krachtig instrument: inlichtingen worden verstrekt, de omvang van de boedel wordt duidelijk geïdentificeerd en de rechten van deelgenoten/schuldeisers worden beschermd,

Toch leidt de opmaak van een boedelbeschrijving, bijvoorbeeld bij een wijziging van het huwelijksver-

mogensstelsel, soms tot moeilijkheden en praktische bezwaren. De beschrijving en schatting van elk lichamenlijk roerend goed kan als bijzonder tijdrovend en omstandig worden beschouwd, zeker nu het aantal materiële bezittingen in een huishouden exponentieel is toegenomen tegenover vroeger; bepaalde vormvereisten kunnen soms onnodig zwaar lijken, enz.



Fednot stelt voor:

► Om een uitdrukkelijke rechtsbasis voor de “beheerder ad hoc” uit te werken waarbij de bevoegdheden, bezoldiging, enzovoort worden geregeld.

► Om de procedure van de notariële boedelbeschrijving soepeler te maken en het mogelijk te maken om aan de materiële opname van lichamenlijke roerende goederen te verzaken.

16. Een meer efficiënte oplossing bij het verlenen van machtigingen bij de verkoop van een onroerend goed dat toebehoort aan meerdere onbekwamen

Bij de verkoop van een onroerend goed door een onbekwame persoon (bv. een minderjarige, een persoon onder bewind, een gefailleerde, ...) moet men vooraf een machtiging vragen aan de rechter. Wanneer meerdere mede-eigenaars onbekwaam zijn, dient er voor elk van hen een aparte machtiging te worden aangevraagd. Soms moeten die machtigin-

gen bij verschillende rechtbanken worden aangevraagd: bij de vrederechter, de familierechtbank, de arbeidsrechtbank, de rechter-commissaris of de ondernemingsrechtbank. Dit alles leidt tot een enorm tijdverlies, niet alleen voor de burgers maar ook voor de rechtbanken.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om het verlenen van de vereiste machtigingen bij één enkele rechtbank te centraliseren in de hypothese dat een onroerend goed in mede-eigendom toebehoort aan meerdere onbekwame personen. Deze rechter kan dan rekening houden met de rechten van alle mede-eigenaars en schuldeisers.

17. Afschaffing van de procedure tot inbezitstelling voor de rechtbank

De algemene legatarissen aangesteld bij eigenhandig testament moeten, in afwezigheid van reservataire erfgenamen, de inbezitstelling bij de rechtbank bekomen. Deze procedure is gericht op het verlenen van de “uitvoerbare kracht” van het eigenhandig testament. Een notarieel testament, als authentieke akte, beschikt zelf over deze uitvoerbare kracht.

De rechtbank beschikt over een prima facie beoordelingsbevoegdheid over de geldigheid van het onderhandse testament en over de kwalificatie van de legaten als werkelijke algemene legaten.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de toegevoegde waarde van deze controlebevoegdheid door de rechtbank bij de procedure tot inbezitstelling te evalueren.



Een duidelijk juridisch kader en heldere informatie voor de burger en de ondernemer

Een duidelijk juridisch kader en heldere informatie voor de burger en de ondernemer

In de hedendaagse samenleving is rechtszekerheid een evidentie. Mensen zijn er zich onvoldoende van bewust. In ons land zijn er amper rechtszaken over de aankoop en de verkoop van woningen. Zo kunnen mensen er gerust van zijn dat bij de aankoop van een woning de eigenaar ook werkelijk de authentieke eigenaar is. Uiteraard speelt de notaris hierbij een cruciale rol. Hij garandeert de rechtszekerheid van de verrichtingen waarvan hij de authenticiteit waarborgt. Het is door de tussenkomst van een onafhankelijke notaris dat juridische fouten en dito procedures worden vermeden. Het is een duidelijke vorm van zogenaamde 'preventieve justitie'.

Welke attesten er bij de overdracht van een onroerend goed precies vereist zijn, varieert al naargelang de regio en de aard van de rechtshandeling.

Robert Shiller, een gerenommeerd Amerikaans econoom van de Yale Universiteit, maakte een grondige analyse van de bankencrisis in 2008. Een van zijn vaststellingen was dat dat kopers van vastgoed onvoldoende geïnformeerd waren over de werkelijke waarde van het goed dat ze wilden aankopen en dat er op de Amerikaanse markt een tekort was aan onafhankelijke adviseurs. De meeste slachtoffers van de crisis waren laaggeschoold of mensen met een migratieachtergrond. Hij stelde onomwonden vast dat een dergelijke crisis niet zou hebben plaatsgevonden met tussenkomst van een onafhankelijke vertrouwensfiguur zoals de notaris naar Latijns model, een onafhankelijk en

onpartijdig raadgever die erop toeziet dat geen van de partijen wordt benadeeld.

De notaris staat de overheid bij om toe te zien op de correcte toepassing en de naleving van de wet, zowel voor de betrokken partijen, voor derden als in het algemeen belang. Hij garandeert rechtszekerheid voor elke burger, zowel de sterke als de zwakke.

Het waarborgen van de rechtszekerheid impliceert onder meer dat de notaris controleert of de wettelijke vereiste attesten voor de overdracht van vastgoed voorhanden zijn en afgeleverd zijn zoals het hoort.

Door de overheveling van de bevoegdheden naar de gewesten, is er geen eenduidige regelgeving meer. Wel integendeel: Welke attesten precies vereist zijn voor een rechtsgeldige overdracht van vastgoed hangt af van regio tot regio.

Bovendien worden de regels en voorschriften om de haverklap bijgestuurd.

Meer nog, welke attesten precies vereist zijn, varieert ook van de aard van de rechtshandeling: voor een verkoop van vastgoed zijn andere attesten nodig dan voor een schenking, om maar één voorbeeld aan te halen. Dit dreigt de rechtszekerheid in het gedrang te brengen.

Fednot formuleert 9 concrete beleidsvoorstellen voor meer rechtszekerheid.

Concrete beleidsvoorstellen

18. Een harmonisering van de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen

De bestaande regelgeving mist uniformiteit, duidelijkheid en maakt van de overdracht van een onroerend goed een log proces.

Hierboven (een performante overheid, voorstel 2, p. 22) werd al de vraag geformuleerd naar een vereenvoudiging voor de aflevering van attesten die nodig zijn bij de overdracht van onroerend goed.

Het notariaat stelt vast dat de informatieverplichtingen in de verschillende regio's de jongste jaren grondig en veelvuldig wijzigden.

Ook ontbreekt de juridische houvast omdat elk beleidsdomein een eigen definitie hanteert van 'overdracht'. Dit heeft tot gevolg dat er, afhankelijk van de rechtshandeling (verkoop, schenking, inbreng in huwelijksvermogen, vennootschapsrechtelijke fusie of splitsing, ...) andere informatie en attesten nodig zijn.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen zoveel mogelijk te harmoniseren, ongeacht of het gaat om een verkoop, een inbreng, een fusie of een splitsing;
- ▶ Om de bestaande informatieverplichtingen niet om de haverklap bij te sturen;
- ▶ Om bij de creatie van nieuwe informatieverplichtingen een reflex tot vereenvoudiging in te bouwen zodat de overheid de betrokken actoren vooraf inlicht van de wijzigingen die een impact hebben op hun praktijk.

19. Verduidelijking, depenalisering en vereenvoudiging van de regularisatie van stedenbouwkundige overtredingen / Amnestie voor stedenbouwkundige overtredingen

Dit is een grote uitdaging, zowel in Brussel als in Vlaanderen. Er bestaan heel wat oude stedenbouwkundige overtredingen die het vastgoedpatrimonium in de 2 gewesten vervuilen. Bij de overdracht is het vaak moeilijk te achterhalen of het overgedragen goed al dan niet voldoet aan de toegestane stedenbouwkundige situatie. In Vlaanderen wordt die controle niet of zeer zelden uitgevoerd door de gemeenten, door de onduidelijke en uiteenlopende regelgeving. In Brussel wordt die controle vaker uitgevoerd, maar gebeurt het ook nog dat bepaalde gemeenten in de

stedenbouwkundige inlichtingen aangeven dat ze “vermoeden” dat op het goed een stedenbouwkundige overtreding rust, hoewel er geen proces-verbaal bestaat waarin de overtreding wordt vastgesteld en zonder dat daarbij informatie wordt verschaft over de manier waarop het vermoeden van inbreuk kan worden opgeheven. Dat remt potentiële kopers af en bemoeilijkt de onderhandelingen aanzienlijk.



Fednot stelt voor:



► Om een geharmoniseerd systeem in te voeren dat de gemeente toelaat de stedenbouwkundige regelmatigheid van een goed te controleren bij de overdracht en om een definitief standpunt in te nemen omtrent de vergunde toestand. In geval van een vermoedelijke inbreuk, moet dit systeem ook duidelijkheid verschaffen over de manier waarop een dergelijk vermoeden kan worden opgeheven.



► Om bepaalde oude overtredingen te depenaliseren (amnestie) en de regularisatieprocedure van stedenbouwkundige overtredingen te vereenvoudigen.

20. Harmonisatie van de lokale regelgeving met respect voor de gemeentelijke autonomie

De gemeentelijke autonomie heeft zijn meerwaarde maar leidt ertoe dat in bijna alle steden en gemeenten andere regels gelden. Zo hebben de steden en gemeenten hun eigen belastingreglementen, hun eigen stedenbouwkundige verordeningen, ...

Vaak zijn de gemeentelijke regels moeilijk te raadplegen. Dit leidt ertoe dat het vaak niet duidelijk is met welke stedelijke of gemeentelijke voorschriften rekening dient gehouden te worden.

Nochtans is het correct informeren van de partijen bij een overdracht van vastgoed één van de kerntaken van de notaris met het oog op de nodige rechtszekerheid. Door de verscheidenheid aan gemeentelijke voorschriften vormt dit, hoe langer, hoe meer, een belangrijke uitdaging.

Helaas dient ook vastgesteld te worden dat de overheden hun eigen regelgeving soms onvoldoende kennen. Het is dan aan de notaris om als laatste baken op bepaalde wettelijke verplichtingen te wijzen. Zo gebeurt het dat gemeenten een foutief advies verlenen bij verkavelingsaanvragen. Ook gebeurt het in Vlaanderen regelmatig dat de overheid het recht van voorkeur van de Vlaamse Landmaatschappij niet tijdig aanbiedt.



Fednot stelt voor:



► Om de gemeentelijke autonomie tegen het licht te houden en om de regelgeving te uniformiseren met het oog op meer eenduidige stedenbouwkundige verordeningen

► Om de gemeenten te verplichten om zelf proactief te communiceren welke verplichtingen en/of belastingen gelden bij de overdracht van een specifiek onroerend goed.



► Een betere harmonisering tussen de Brusselse gemeenten met name inzake de aanvragen van stedenbouwkundige inlichtingen. Dit gebeurt door het uniformiseren en het digitaliseren van de aanvragen van stedenbouwkundige inlichtingen. Dergelijk project werd voor de Brusselse gemeenten reeds opgestart. De invoering van het gebouwenpaspoort zou ook toelaten om de toegang tot alle informatie met betrekking tot een woning te rationaliseren en te vereenvoudigen.



► Ten behoeve van de efficiëntie en op vrijwillige basis van de gemeenten, dat de gemeentelijke diensten die werken rond stedenbouw, huisvesting en openbare werken kunnen worden gebundeld, naar het voorbeeld van wat is gedaan met de hulp- en politiediensten. De wetgeving wordt immers steeds complexer wat van de gemeenten veel inspanning vraagt om hun personeel op te leiden.

21. Een facelift voor de wet Breyne en wettelijk kader casco

De wet Breyne dateert van 1971 en werd sindsdien slechts één keer, namelijk in 1993, ingrijpend gewijzigd. De praktijk toont aan dat er op bepaalde punten meer en meer nood is aan een verduidelijking en actualisering van deze wet.

Inzake het toepassingsgebied stelt zich regelmatig de vraag of een overeenkomst betrekking heeft op een normaal bewoonbare woning als bepaalde werken, zoals de plaatsing van een keuken, zijn uitgesloten. Verder is er onduidelijkheid of de wet Breyne ook van toepassing is als er een zakelijk gebruiksrecht zoals een recht van opstal of een erfpacht wordt gevestigd in plaats van een eigendomsrecht in de strikte betekenis van het woord. De meerderheid van de rechtsleer is van mening dat dit inderdaad het geval is. Hetzelfde geldt bij ruil- en coördinatieovereenkomsten. Inmiddels heeft de rechtspraak bevestigd dat ruilovereenkomsten en coördinatieovereenkomsten in het vizier van de wet Breyne kunnen komen.

Inzake de waarborgregeling moet gevolg worden gegeven aan de inbreukprocedure tegen België vanuit de Europese Commissie. Verder is het niet altijd in het belang van de consument om andere waarborgen te eisen van een erkende en een niet-erkende aannemer.

De wet Breyne legt de verplichting op om een aantal gegevens en bijlagen te verstrekken. Het bewijs dat die werden overgemaakt, is niet steeds eenvoudig. Bovendien gaan de bijlagen ook wel eens verloren.

Tot slot worden soms problemen vastgesteld in verband met de conformiteit van de compromis of belofte met de Wet Breyne, meer concreet wat betreft artikel 7.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om te voorzien dat de verplicht te verstrekken informatie en de over te maken bijlagen op een beveiligde, digitale manier ter beschikking van de partijen worden gesteld;
- ▶ Om een oplossing te zoeken, in het belang van de rechtszekerheid van alle betrokkenen, om bepaalde problemen in verband met de conformiteit van de compromis of belofte met de Wet Breyne, meer concreet wat betreft artikel 7, recht te kunnen zetten voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte.

▶ Om het begrip “normale bewoonbaarheid” in het toepassingsgebied van de wet Breyne duidelijker af te bakenen. Dit zal de rechtszekerheid ten goede komen: wat is (minimaal) vereist om te kunnen spreken voor een normale bewoonbaarheid ?

▶ Om wettelijk te verankeren dat de wet Breyne van toepassing is op ruilovereenkomsten, coördinatieovereenkomsten en overeenkomsten die zakelijke gebruiksrechten (opstal, erfpacht ...) tot voorwerp hebben;

▶ Om het huidige waarborgsysteem, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen erkende en niet-erkende aannemers, te herzien. Hierbij kan gedacht worden aan een uniforme maar degressieve voltooiings- en terugbetalingswaarborg.

22. Een verduidelijking en optimalisering van de verkavelingsregels

Het toepassingsgebied van de verkavelingsplicht in Vlaanderen blijft problematisch. De bestaande regelgeving heeft soms een te zware negatieve economische impact in een dossier in vergelijking met de voordelen van een verkavelingsvergunning. De regels zijn onduidelijk, moeilijk toepasbaar en niet aangepast aan bepaalde nieuwe tendensen. Zo merkt het notariaat bijvoorbeeld dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vaak weinig bijkomende bescherming biedt bovenop de omgevingsvergunning voor groepswooningbouw. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moet vaak ook al aangevraagd worden op een moment dat er nog weinig zicht is op het uiteindelijke project (bijvoorbeeld wanneer een bouwpromotor stukken van een tuin koopt om er een project te realiseren).

De regelgeving houdt verder geen rekening met de steeds vaker voorkomende 3D-ontwikkeling van percelen.

Als persoon die waakt over de geldigheid van de overeenkomst, is het vaak de notaris die moet opmerken, in een te laat stadium van het dossier, dat een verkaveling noodzakelijk is. Dit stuit op onbegrip bij partijen, zeker in situaties waar de meerwaarde van een verkaveling onduidelijk is. In de afgelopen jaren bezorgde Fednot reeds een aantal voorstellen en ideeën tot wijziging van de verkavelingsplicht.

23. Oprichten databank verpachte gronden

De oprichting van een databank voor verpachte gronden zou een grote vereenvoudiging betekenen voor een aantal taken van de notaris. Nu is het vaak niet evident om te achterhalen wie de pachter is van een

grond, onder meer door opeenvolgende pachtoverdrachten, mondelinge overeenkomsten, ...



Fednot stelt voor:



► Om dit dossier terug op te nemen en dat de nieuwe regering werk maakt van een verduidelijking en optimalisering van de regels rond verkavelen.



► Om een databank voor verpachte gronden te creëren.

24. Wettelijke oplossing voor de verkoop van de gemeenschappelijke delen bij gedwongen mede-eigendom

De wet geeft de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars uitdrukkelijk de bevoegdheid om met een 4/5e meerderheid te beslissen over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen (art. 577-7, §1, 2°, e) oud BW, thans art. 3.88, § 1, 2°, e) BW). Deze bevoegdheid omvat de verkoop van gemeenschappelijke delen (bijv. de gemeenschappelijke conciërgewoning) aan een mede-eigenaar of aan een derde.

Problematisch is dat de Algemene Vergadering wel kan beslissen om een gemeenschappelijk deel te

verkopen, maar dat ze geen eigenaar is van de gemeenschappelijke delen. Daardoor moeten veel formaliteiten bij de overdracht worden uitgevoerd op naam van alle mede-eigenaars. Dit alles maakt van de uitvoering van de beslissing tot verkopen vaak een complexe, tijdrovende en dure operatie voor de mede-eigenaars.

9 op de 10 notarissen is dan ook voorstander is van een wettelijke oplossing voor de verkoop van gemeenschappelijk delen.

25. Een vereenvoudigde procedure van ontbinding-vereffening van de vereniging van mede-eigenaars bij een gedwongen mede-eigendom

Bij de ontbinding en vereffening van vennootschappen is het mogelijk om de procedure van ontbinding en vereffening in één akte op te nemen zoals omschreven in artikel 2.80 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Dit kan wanneer er geen openstaande schulden zijn. Deze vereenvoudigde procedure kan strikt genomen niet toegepast worden bij de ontbinding en vereffening van de ver-

eniging van mede-eigenaars, omdat artikel 3.98, derde lid BW niet verwijst naar artikel 2.80 e.v. WVV. Er zijn weinig of geen redenen om deze werkwijze aan de vereniging van mede-eigenaars te ontzeggen.



Fednot stelt voor:

► Om de complexe, tijdrovende en dure formaliteiten bij de verkoop van de gemeenschappelijke delen bij gedwongen mede-eigendom te vereenvoudigen.

► Om de procedure van de ontbinding en vereffening in één akte, zoals die al mogelijk is voor vennootschappen, open te stellen voor de ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars bij een gedwongen mede-eigendom.

26. Wetgevend ingrijpen betreffende het statuut van de mandeligheid bij eeuwigdurende opstalrecht in het kader van een complex en heterogeen onroerend geheel

Sinds de invoering van het nieuwe Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek kan het opstalrecht eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is om een verdeling van volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen gemeenschappelijk deel hebben (artikel 3.180, tweede lid, 2° BW).

Eén van de voorwaarden is dat de volumes onderling geen gemeenschappelijk deel hebben. In dit verband stelt zich de vraag naar het statuut van de mandeligheid tussen volumes, omdat mandeligheid ook een vorm van gedwongen mede-eigendom is: kan de aanwezigheid van gedwongen mede-eigendom tussen volumes ertoe leiden dat er geen eeuwigdurend opstalrecht mogelijk is?



Fednot stelt voor:

- Om te verduidelijken dat de mandeligheid niet te beschouwen is als een gemeenschappelijk deel in de zin van artikel 3.180, tweede lid, 2° BW. Een wetgevend ingrijpen is aangevozen ter verduidelijking.



Digitalisering ten dienste van iedereen

Digitalisering ten dienste van iedereen



In het notariaat draait het om de mensen. Om die menselijke dimensie te kunnen behouden, moeten we blijven investeren in digitalisering van het notariaat. Het is al vermeld: een automatisering van de basisprocessen zorgt ervoor dat de notaris meer tijd kan besteden aan het adviseren van zijn cliënteel.

De voorbije 20 jaar heeft het notariaat al grote stappen in de digitalisering gezet, maar dit is een voortdurend proces met steeds weer nieuwe mogelijkheden én uitdagingen, denken we alleen nog maar aan het potentiële, maar ook aan de risico's, verbonden aan artificiële intelligentie. De wetgever, op welk niveau ook, dient deze evoluties in een alsmear sneller tempo bij te benen.

Eén van de grote uitdagingen wordt de vraag naar de betrouwbaarheid van informatie die via een toenemend aantal kanalen wordt verspreid.

Eén van de grote uitdagingen wordt de vraag naar de betrouwbaarheid van informatie die via een toenemend aantal kanalen wordt verspreid. Voor de rechtszoekende wordt het zaak terecht te kunnen bij een juridisch deskundige voor correcte juridische informatie of nog: om er zich van te vergewissen dat hij op belangrijke juridische documenten, zoals een testament, kan vertrouwen.

Omdat het notariaat beschikt over databanken met authentieke gegevens (van testamenten, huwelijkscontracten, erfovereenkomsten ...), kan de notaris de betreffende documenten 'waarmerken', een rol die nog aan belang kan winnen. Dit geldt onder meer voor het Register van Lastgevingsovereenkomsten (CRL) waarin al een aantal authentieke data over een toenemend aantal zorgvolmachten zijn opgenomen.

Verder is het belangrijk dat de identiteitscontrole, die de notaris bij om het even welke rechtshandeling doorvoert, waterdicht blijft om de geldigheid van een rechtshandeling te waarborgen en om te verhinderen dat die zou uitmonden in langdurende juridische disputen.

Tot slot dringt het notariaat aan op een verdere digitalisering en een digitale ontsluiting van bepaalde overheidsdocumenten en om oog te hebben voor de initiatieven van de Europese regelgever.

Concrete beleidsvoorstellen

27. Alle akten digitaal tekenen in aanwezigheid van de notaris

Ook het notariaat kan een steentje bijdragen om het aantal papieren documenten terug te dringen. Nu al is het mogelijk om bepaalde authentieke akten in gedematerialiseerde vorm (zeg maar louter digitaal) te verlijden. Dit is het geval voor een authentieke volmacht en voor bepaalde akten van rechtspersonen. Voor die akten is er, strikt genomen, geen papier meer nodig. Het hele proces, van de ondertekening tot de bewaring, verloopt digitaal.

Maar voor de meeste akten is een digitale handtekening, bijvoorbeeld via de elektronische identiteitskaart, nog niet mogelijk. Dit impliceert dat de meeste akten nog steeds op papier moeten worden afgedrukt om verleden te kunnen worden.

De notarissen zijn vragende partij om alle akten louter digitaal te verlijden, mits de partijen voor de notaris verschijnen bij de digitale ondertekening. De fysieke aanwezigheid bij de ondertekening van de akte op het notariskantoor biedt voor de notaris immers nog steeds de beste garantie dat hij de betrokken partijen afdoende kan identificeren. Door nog meer akten in gedematerialiseerde vorm te verlijden, beperkt het notariaat de ecologische voetafdruk.

Alleen voor uiterste wilsbeschikkingen dient een uitzondering gemaakt. Uiterste wilsbeschikkingen worden best nog op papier verleden. Wegens de hoogst vertrouwelijke aard van deze akten, kunnen zij immers niet opgenomen worden in een elektronische databank.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om de mogelijkheid te voorzien elke akte, ongeacht het voorwerp, te kunnen verlijden in gedematerialiseerde vorm voor zover de partijen fysiek verschijnen voor de notaris, op uiterste wilsbeschikkingen na.

28. Afschaffing van een papieren akte bij het verlijden via videoconferentie

Vandaag kunnen de partijen bij eenzelfde akte fysiek verschijnen voor hun 'eigen' notaris en kan de akte vervolgens worden verleden via een videoconferentie tussen de verschillende notariskantoren. Zo moet bijvoorbeeld de Waalse koper van een appartement aan zee zich niet naar de notaris van de verkoper aan de kust verplaatsen. Het volstaat dat hij zich wendt tot de notaris in zijn buurt die dan een videoverbinding tot stand brengt met de notaris aan de kust.

Maar ook dan moet de eindakte ondertekend worden op papier, namelijk bij de notaris die de papieren akte houdt. Dit impliceert dat de partij die zich bij de an-

dere notaris bevindt, een volmacht geeft aan een persoon die wel fysiek aanwezig is op het kantoor van de notaris-minuuthouder. Daarmee wordt het plechtige moment van de ondertekening voor een deel prijsgegeven. Verder biedt de huidige handelwijze geen enkele meerwaarde als alle betrokken partijen het verlijden van de akte kunnen volgen via videoconferentie.

De technologie om de akte elektronisch te tekenen is intussen beschikbaar.

29. Verdere digitalisering vennootschapsrecht

Veel akten uit een vennootschapsdossier zijn elektronisch nog niet te raadplegen. Wie kennis wil nemen van deze akten, moet zich doorgaans naar de (ondernemings-) rechtbank verplaatsen om de vennootschapsakten daar te raadplegen in de papieren dossiers die worden bijgehouden op de griffie.

België heeft qua databanken nochtans een voor-sprong opgebouwd tegenover de ons omringende landen, dankzij initiatieven als eGriffie (thans JustAct) en eDepot (van Fednot) waardoor al een deel van de stukken elektronisch neergelegd kan worden. Die projecten vergen de tussenkomst en de inzet van tal

van overheidsdiensten, niet in het minst van de FOD's Justitie, Economie (KBO) en BOSA.

Europa lanceert echter voortdurend nieuwe regelgeving om ook alle andere neerleggings- en openbaar-makingsprocessen elektronisch te laten verlopen. De genomen voorsprong is inmiddels bijna volledig bijgebeend door het Europese juridisch kader.



Fednot stelt voor:

► Om te voorzien dat, wanneer iedereen fysiek aanwezig is bij de eigen notaris bij het verlijden van de akte via videoconferentie, zij deze akte ook elektronisch mogen tekenen en de akte in gedematerialiseerde vorm verleden kan worden, ongeacht het voorwerp van de akte.

► Dat de overheid blijft inzetten op de verdere digitalisering van deze processen. Fednot is zelf één van de motoren achter de digitalisering van het authentieke luik van deze neerleggingen. Het elan werd de voorbije legislaturen al gegeven, doch dit mag niet verzwakken, wil België zijn Europese verplichtingen tijdig voldoen.

► Dat België er binnen de Europese Unie op inzet dat de gegevens in buitenlandse registers dezelfde mate van betrouwbaarheid hebben zodat de notaris hierop kan vertrouwen bij de afhandeling van internationale dossiers.

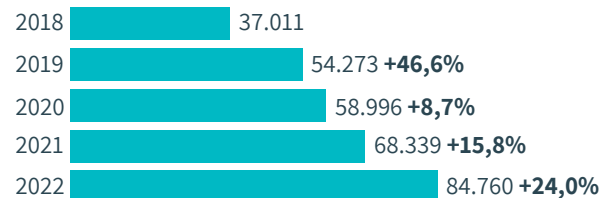
30. Bijdrage van het notariaat tot het centraliseren en ontsluiten van essentiële informatie in het gezondheidsportaal van de burger

Het gezondheidsportaal van de burger omvat veel informatie over zijn gezondheid. Op cruciale en emotioneel geladen momenten, bijvoorbeeld bij een comateuze toestand of tijdens de laatste levensfase van terminale patiënten, moeten de zorgverstrekkers, in het bijzonder de behandelende arts, vaak snel handelen. Op de schouders van naasten en familieleden rust dan een moeilijke beslissing, terwijl de wensen van de patiënt niet duidelijk zijn. Wou de patiënt euthanasie mocht hij in een onomkeerbare coma belanden? Wou hij levensrekkende behandelingen? Wou de patiënt organen doneren, mocht hij overlijden?

Drie van vijf bestaande voorafgaande wilsverklaringen kunnen vandaag geregistreerd worden bij de gemeente met het oog op de publiciteit. Die registratie is echter geen verplichting. Ook niet-geregistreerde wilsverklaringen zijn geldig. Nochtans is een kennisgeving cruciaal om de wensen van de betrokken persoon uit te voeren.

Los van de voorafgaande wilsverklaringen, kan iedereen sinds een aantal jaren bepaalde instructies geven over de gewenste zorg via een zorgvolmacht. Een zorgvolmacht kan naast een vermogensrechtelijk luik, een persoonlijk luik bevatten. Zo kan de lastgever een vertrouwenspersoon aanwijzen die desgevallend de communicatie moet opnemen met geneesheren, een woonzorgcentrum aanduiden waarin hij wil opgenomen worden, of zijn wensen uit over zijn rechten als patiënt (op een aantal uitzonderingen na).

Steeds meer Belgen maken een zorgvolmacht op. Onderstaande grafiek geeft aan hoeveel Belgen de jongste 5 jaar een zorgvolmacht lieten registreren:



De inhoud van zorgvolmachten is strikt persoonlijk. Partijen die niet betrokken zijn bij de zorgvolmacht, kennen de inhoud niet. Het is dan aan de lasthebber van een zorgvolmacht om de zorgverleners in voorkomend geval op de hoogte te brengen van de zorgbeslissingen van de lastgever. Gebeurt dit niet, dan geraakt de informatie niet verder.

Maar hoe kan de zorgsector achterhalen wat een patiënt heeft beslist rond zijn zorg? Er is geen uniek centraal aanspreekpunt waarmee de medische en zorgsector is verbonden. Het Centraal Register van Lastgevingsovereenkomsten (CRL), de authentieke bron van de gegevens inzake de zorgvolmachten, geldt wél als enig aanspreekpunt voor de erin opgenomen informatie. De informatie in dit register kan nog verder worden uitgebreid met andere belangrijke wilsverklaringen en kan, op beveiligde wijze, worden ontsloten voor de hele medische en zorgsector.



Fednot stelt voor:

- ▶ Om een inhoudelijke aanpassing van het centraal register van lastgevingsovereenkomsten (CRL) door te voeren, m.i.b. door een opsplitsing te maken tussen vermogensrechtelijke clausules en persoonsgebonden clausules in de zorgvolmacht. De informatie in het CRL verder aan te vullen met gegevens van verklaringen inzake orgaandonatie, positieve en negatieve wilsverklaringen, ...
- ▶ Om de toegang tot bepaalde gegevens van het CRL uit te breiden voor de medische en de zorgsector. Alleen zo heeft deze sector een wettelijke basis om zich te informeren als zou blijken dat de patiënt bepaalde zorgaspecten had geregeld en om vervolgens de gepaste communicatie met de naasten te voeren;
- ▶ Om de wettelijke registratie van voorafgaande wilsverklaringen te verplichten zodat de betrokkene de zekerheid heeft dat zijn wilsverklaringen in voorkomend geval kunnen geraadpleegd en uitgevoerd worden. Zonder verplichte registratie is, is de kenbaarheid niet gewaarborgd.

31. Digitalisering van de stedenbouwkundige inlichtingen met het oog op vereenvoudiging, harmonisering tussen gemeenten en verbetering van de afleveringstermijnen

Het notariaat stelt een gebrek aan harmonisering vast van de antwoorden van de gemeenten op aanvragen van stedenbouwkundige inlichtingen. De toegepaste tarieven in het Waals Gewest verschillen ook van gemeente tot gemeente. In het Brussels Gewest is het tarief vastgelegd in een ordonnantie, maar de gemeenten passen de tariefindexering verschillend toe.

De aflevertermijnen van stedenbouwkundige inlichtingen zijn in bepaalde gemeenten soms buitensporig lang.

In het Brussels Gewest heeft de regering de digitalisering al ingezet. Eind 2023 zou die worden doorgevoerd. De digitalisering zal gelden voor alle Brusselse gemeenten. Er zou dus een akkoord moeten komen tussen de gemeenten. Dat houdt in dat alle gevraagde documenten identiek moeten zijn, evenals de tarieven.

In het Waals Gewest worden stedenbouwkundige inlichtingen nog schriftelijk opgevraagd bij de gemeente in kwestie.

32. Digitalisering van de voorkeuren

Momenteel wordt er een nieuwe ordonnantie met betrekking tot het algemeen voorkeurenrecht en de specifieke voorkeurenrechten afgerond. De Brusselse regering heeft ook een digitaliseringsproject opgestart. Het zou in 2024 worden ingevoerd.

De betekening en de uitoefening van het voorkeurenrecht gebeuren momenteel per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs. Het digitaliseringsproject zal de procedure vereenvoudigen.



Fednot stelt voor:



► De invoering van een centrale en gedigitaliseerde dienst voor de indiening van aanvragen van stedenbouwkundige inlichtingen en de ontvangst van de antwoorden van de gemeenten, zowel voor het Brussels als voor het Waals Gewest.



► Met het oog op de harmonisering en rechtszekerheid kan de eventuele invoering van een antwoordmodel een meerwaarde hebben. Daardoor zal de procedure voor de burger en de notarissen ook eenvoudiger worden.



► Dat dit project wordt verdergezet, zowel op juridisch vlak als wat het digitaliseringsluik betreft.

33. Toegang voor de notaris tot alle databanken waarin de Vlaamse overheid attesten en certificaten bewaart

Op die manier kan de notaris checken of de cliënt het meest recente attest/certificaat bij zich heeft, checken of het attest/certificaat correct is, of het certificaat/attest terugvinden wanneer de cliënt het niet meer vindt.

Zo kan de notaris de burger ontzorgen en is de overheid zeker dat het doel van de regelgeving achter de attesten/certificaten behaald wordt.

Het is belangrijk dat de (Vlaamse) overheid inzet op het verzamelen en ter beschikking stellen van authentieke data.

34. Authentieke bronnen en langetermijnarchivering

De technologische vooruitgang heeft ertoe geleid dat meer en meer officiële gegevens zijn opgenomen in authentieke bronnen en elektronische archieven. Denk bijvoorbeeld aan de gegevens van het Rijksregister, de Databank van de Akten van de Burgerlijke Stand, het elektronisch dossier van de rechtspersonen, de Kruispuntbank van Ondernemingen, de Centrale Registers voor Solvabiliteit en Collectieve Schuldenregeling, het Centraal Register van Testamenten en de Notariële Aktebank,... Het is van essentieel belang dat de bewijswaarde van deze gegevens en bronnen overeind blijft over de heel lange termijn waarin deze informatie moet worden bijgehouden, vaak 100 jaar lang.

Daarom is het in het algemeen belang om ook na te denken over de financiering of subsidiëring van oplossingen voor langetermijnarchivering, erkende gekwalificeerde archiveringsdiensten en behoud van bewijswaarde. De technologie staat immers niet stil. Daarmee stijgt het risico dat de integriteit van deze bronnen in het gedrang komt.



Fednot stelt voor:



► Om de notaris toegang te verlenen tot alle databanken waarin de (Vlaamse) overheid attesten en certificaten opslaat en bewaart en dat de (Vlaamse) overheid inzet op het verzamelen en ter beschikking stellen van authentieke data.

► Dat de overheid inzet op het behoud van de bewijswaarde van de authentieke bronnen die zij beheert of die voor haar rekening worden beheerd.

35. Link naar eIDAS en digitale identificatie

Met de hervormde eIDAS-verordening zet Europa verder in op de versoepeling van het grensoverschrijdend gebruik van elektronische identificatiemiddelen en vertrouwensdiensten binnen de EU. Bijkomend zal elke lidstaat een Europese digitale wallet moeten voorzien die de toegang zal vereenvoudigen tot publieke en private diensten in het buitenland.

36. Verdere interconnectie van registers

De interconnectie van testamentenregisters laat toe om op een snelle en effectieve manier kennis te nemen van een testament dat door een erflater werd opgesteld in het buitenland. Nu burgers zich steeds vaker in het buitenland vestigen tijdens een belangrijke periode in hun leven, biedt ook de interconnectie van registers van huwelijkscontracten en erfrechtverklaringen tussen de verschillende EU lidstaten een meerwaarde. De Europese wetgever stelt reeds de interconnectie van registers met buitengerechtigde mandaten voor in een recent gepubliceerd voorstel voor Verordening.



Fednot stelt voor:

► Erop toe te zien dat de buitenlandse identificatiemiddelen en de digitale wallets aan de hoogste kwalificatievereisten voldoen zodat de notaris ook in grensoverschrijdende digitale dossiers blijvend een hoogstaande identiteitscontrole kan waarborgen. Het is tevens van belang dat er geen impact is op nationale regels van toepassing op het sluiten en de geldigheid van contracten of andere juridische verbintenissen, en op de specifieke vormvereisten die worden opgelegd, vooral met betrekking tot de toegang tot openbare registers zoals het kadaster en register van rechtszekerheid.

► Dat de Belgische wetgever inzet op de verdere interconnectie van bovengenoemde registers en er voor zorgt dat het actief bijdraagt aan de totstandkoming en implementatie van de Europese wetgeving waarbij interconnectie van registers met buitengerechtigde mandaten wordt voorzien.

37. Nieuwe regelgeving inzake AI

Wat de recente ontwikkelingen op het vlak van Chat-GPT betreft, heeft de Europese Commissie niet getreuzeld om een juridisch kader uit te werken rond het thema artificiële intelligentie, dat almaar meer aanwezig wordt in onze samenleving.

Het is interessant om te zien dat er in de regelgeving over artificiële intelligentie een onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende categorieën van AI. Naargelang de categorie zijn er lichtere of strengere richtlijnen van toepassing, gaande van het verbod op artificiële intelligentie tot eenvoudige transparantieplichtingen en specifieke verplichtingen voor AI-systemen met een verhoogd risico.

Aangezien Fednot en alle notarissen geen toegang hebben tot verboden vormen en hoogrisicovormen van AI, is het wenselijk dat de Belgische en de Europese wetgever enkel de transparantieplichting oplegt aan het notariaat, en niet de andere verplichtingen.



Fednot stelt voor:

- ▶ Dat de federale en de andere overheden de toekomstige regelgeving over artificiële intelligentie grondig bestuderen, om uit te sluiten dat de AI die wordt aangewend in het notariaat, wordt aanzien als AI met een hoog risico.



THEMA

5

Fiscaliteit met een draagvlak

Fiscaliteit met een draagvlak

In België hebben de gewesten en lokale overheden heel wat fiscale bevoegdheden. Naast de klassieke federale belastingen worden de regionale en lokale fiscale bevoegdheden sinds jaren ruimer ingevuld. De notarissen zorgen in diverse transacties voor de inning van de registratierechten en soms zelfs voor de inning van de meerwaardebelasting, bijvoorbeeld bij de aan- en verkoop van een onroerend goed. Het notariaat zorgt ervoor dat de verschuldigde belastingen efficiënt worden geïnd en worden doorgestort naar de bevoegde overheid.

De complexiteit van de fiscaliteit zorgt voor veel onduidelijkheid bij de belastingplichtigen en bijgevolg voor een gebrek aan draagvlak. Het is aan de notaris om deze complexe regels op een eenvoudige manier aan hen uit te leggen.

Onze fiscale regelgeving kan best op een aantal vlakken worden aangepast zodat die door de belastingplichtige als transparant en eerlijk wordt ervaren en om de realisatie van bepaalde beleidskeuzes te ondersteunen. Bij dat laatste denken we aan fiscale stimuli om meer energetisch te renoveren of om het de burger mogelijk te maken een eigen woning te verwerven.

Onze fiscaliteit dient niet alleen te worden hervormd met betrekking tot de consumptie of de lasten op arbeid. Ook inzake registratie- en successierechten is er werk aan de winkel. Fednot formuleert hierna 30 zeer concrete fiscale beleidsvoorstellen.

Input van het notariaat bij de invulling van de fiscale bevoegdheden door de regio's

Zoals bekend, vervult de Staat kosteloos de dienst van de regionale belastingen tot het ogenblik waarop het gewest hier anders over beslist. Voor het registratie- en het successierecht heeft enkel het Vlaams Gewest de inning en invordering van deze belastingen al in eigen beheer genomen. Dat is nog niet het geval voor het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest. Het notariaat wenst een belangrijke rol bij de verdere invulling van de overname van de dienst van deze regionale belastingen op te nemen. De notaris vervult niet alleen een brugfunctie tussen de burger en de overheid. Hij is voor de verschillende overheden ook de belangrijkste partner voor de berekening en de correcte inning van het registratierecht. De opgebouwde expertise van het notariaat kan een waardevolle bijdrage leveren bij de voorbereiding van de overname door Brussel en Wallonië. Fednot nodigt de Brusselse en Waalse overheid dan ook uit om het notariaat actief en tijdig te betrekken bij de verdere uitwerking van deze overname.

Concrete beleidsvoorstellen

Successierecht

38. Modernisering van de categorie “rechte lijn”

Er geldt in de 3 gewesten reeds een gelijkschakeling voor stiefkinderen met eigen kinderen voor het successierecht. In het Vlaams en het Waals gewest geldt deze gelijkschakeling ook voor het schenkingsrecht. Een uitbreiding van dergelijke gelijkschakeling tot stiefkleinkinderen lijkt ons noodzakelijk. Dit gaat dan zowel over de kinderen van een stiefkind als om de stiefkinderen van een eigen kind.

Er bestaat vandaag eveneens, onder bepaalde voorwaarden, een gelijkschakeling voor zorgkinderen met eigen kinderen en voor adoptiekinderen maar deze voorwaarden worden als te streng ervaren.

39. Uitbreiding vrijstelling van het successierecht bij een groepsverzekering tot de partner, niet-echtgenoot

De vrijstelling van het successierecht in het kader van een groepsverzekering via de werkgever van de erflater geldt in het Vlaams en het Waals Gewest enkel voor de langstlevende echtgenoot en niet voor de langstlevende partner. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal de wettelijk samenwonende partner vanaf 1 januari 2024 wel van deze vrijstelling kunnen genie-

ten, niet de feitelijk samenwonende partner, hoewel die wel van het tarief tussen partners kan genieten.



Fednot stelt voor:



► Om de gelijkschakeling van stiefkinderen met eigen kinderen uit te breiden naar stiefkleinkinderen.



► Om de voorwaarden om zorgkinderen en adoptiekinderen gelijk te schakelen met de eigen kinderen te versoepelen.



► Om de voorwaarden van feitelijk samenwonende partners met echtgenoten en wettelijk samenwonende partners gelijk te schakelen.



► Om de tarieven in het schenkingsrecht voor stiefkinderen gelijk te schakelen met die voor eigen kinderen.



► Om de vrijstelling van het successierecht voor de groepsverzekering uit te breiden ten gunste van de langstlevende wettelijke en feitelijk samenwonende partner.

40. Indexatie van tariefschijven

Fednot stelt voor om de tariefschijven in het successierecht elke 5 jaar te indexeren.

Gelet op de evolutie van de vastgoedprijzen, valt 'de erfenis' steeds sneller in een hogere schijf en worden de erfgenamen belast aan een hoger tarief. In tegen-

stelling tot de federale inkomstenbelasting, worden de belastingschalen in het successierecht niet geïndexeerd.

41. Afschaffing van het progressievoorbehoud in het successierecht bij schenkingen in de periode van 3 jaar voor het overlijden

Het successierecht wordt geheven volgens progressieve tarieven. Bij een schenking in de 3 jaar voor het overlijden wordt de basis waarop het schenkingsrecht wordt geheven, toegevoegd aan de belastbare grondslag in het successierecht (het zogeheten

progressievoorbehoud). Er bestaan reeds een aantal uitzonderingen op deze regel onder andere voor bepaalde roerende schenkingen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd dit progressievoorbehoud al volledig afgeschaft.

42. Afschaffing van de globalisatie

Het tarief in het successierecht voorziet verschillende categorieën in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaams Gewest. Bij verkrijging tussen ooms of tantes en neven/of nichten of door anderen wordt het netto-aandeel berekend op de som van de netto-aandelen die alle rechtverkrijgenden van deze categorie samen verkrijgen en wordt het successierecht bijgevolg berekend volgens het gemiddelde percentage dat is verschuldigd op het totaal van de netto-aande-

len van al deze rechtverkrijgenden. In de andere categorieën wordt het netto-aandeel per persoon belast, zodat voor elke persoon aan het laagste tarief wordt gestart. In het Vlaams Gewest wordt het netto-aandeel in rechte lijn en tussen partners bovendien nog opgesplitst in een roerend en een onroerend vermogen dat elk afzonderlijk aan het laagste tarief wordt belast.



Fednot stelt voor:



► Om de tariefschijven in het successierecht elke 5 jaar te indexeren en om het aldus geïndexeerde bedrag af te ronden op een tienduizendtal om de gebruiksvriendelijkheid van de geïndexeerde tariefschijven te verhogen.



► Om het progressievoorbehoud volledig af te schaffen.



► Om de globalisatie af te schaffen zodat iedere erfgenaam wordt belast op het netto-aandeel dat hij ontvangt.

43. Gelijkschakeling van de waardering van vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak

Op burgerrechtelijk vlak bestaan er, voor de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner, omzettingstabellen die jaarlijks worden vastgesteld bij ministerieel besluit en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Op fiscaal vlak is er geen gelijkschakeling

met de burgerrechtelijke waardering. Zo wordt het levenslang vruchtgebruik op een goed (gevestigd op het hoofd van een derde) forfaitair gewaardeerd. Dergelijke forfaitaire waardering stemt niet overeen met de realiteit en de burgerrechtelijke regels.

44. Waardering van de activa bij wijziging van devolutie die aanleiding geeft tot het indienen van een nieuwe aangifte

In principe moeten alle goederen van de overledene in de aangifte van nalatenschap worden gewaardeerd op datum van het overlijden. Bij bepaalde nieuwe gebeurtenissen zoals bij het opduiken van een nieuwe erfgenaam of als de rechter een testament ongeldig

verklaart, dient er een nieuwe aangifte van nalatenschap te worden ingediend. In deze nieuwe aangifte moeten de nalatenschapsgoederen van de overledene worden gewaardeerd aan de waarde die ze hebben op de dag van de nieuwe gebeurtenis.

45. Invoering van de mogelijkheid om te opteren voor een forfaitair passief in een nalatenschap

Om discussies tussen de administratie en de belastingplichtige te vermijden, lijkt het opportuun om een optie voor een forfaitair passief in te voeren. Zo'n forfait vergemakkelijkt immers de bewijslast van de

belastingplichtige en voorkomt dat de administratie moet overgaan tot controles.



Fednot stelt voor:



- Om de waardering van het vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak gelijk te schakelen.



- Om de waardering op datum van overlijden te behouden als de nieuwe aangifte het gevolg is van een wijziging in de devolutie.



- Om een optie voor een forfaitair passief in te voeren en een jaarlijkse indexering van de bedragen te voorzien om met de inflatie rekening te houden.

46. Gedeeltelijk tegenbewijs bij fictief legaat “gesplitste aankoop” toelaten

Het gebeurt regelmatig dat ouders en kinderen een onroerend goed “gesplitst” aankopen: de ouders kopen het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom.

Betreft het een gesplitste aankoop, dan geldt een fictiebepaling in het successierecht. Als de ouders-vruchtgebruikers overlijden (vóór de kinderen), zijn de kinderen-blote eigenaars successierecht verschuldigd op de volle eigendom van dat goed. Als de kinderen aantonen dat ze de prijs voor de blote eigen-

dom met “eigen gelden” betaald hebben, speelt deze fictie niet.

Dit is een “alles of niets”-verhaal: Als de kinderen aantonen dat ze een deel van de prijs voor de blote eigendom met eigen gelden hebben betaald, blijft de fictie onverkort van toepassing en dienen ze successierecht te betalen op de volledige volle eigendom.

47. Mogelijkheid van uitstel tot betaling van de erfbelasting voor de blote eigenaar

Indien een erfgenaam slechts de blote eigendom erft, ervaart hij het soms als oneerlijk dat hij onmiddellijk erfbelasting moet betalen zonder dat hij de vruchten van het geërfde goed ontvangt. In het Vlaams Gewest is het sinds 1 januari 2015 niet meer mogelijk om uitstel van betaling te krijgen voor de goederen die men in blote eigendom verkrijgt.

De legatarissen van de blote eigendom moeten soms wikken en wegen tussen de nalatenschap aanvaarden van een familielid die hen testamentair een goed

in blote eigendom heeft nagelaten waardoor ze zich in de schulden moeten steken om de erfbelasting te betalen, of de nalatenschap verwerpen.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om het gedeeltelijk tegenbewijs bij een “gesplitste aankoop” mogelijk te maken. De belasting als fictief legaat geldt dan enkel ten belope van het percentage in de waarde van het goed op datum van het overlijden.



- ▶ Om de blote eigenaar terug toe te laten de betaling van de erfbelasting uit te stellen.

48. De fiscale generatiesprong aantrekkelijk maken

De verwerping van een nalatenschap is de gepaste techniek om een zogeheten 'vrijwillige' generatiesprong te verwezenlijken. Aangezien het een volledig rechtmatige techniek is, lijkt het onrechtvaardig om het gebruik ervan fiscaal te ontmoedigen. In het Vlaams en vanaf 1 januari 2024 in het Brussels Hoofd-

stedelijk Gewest is een verwerping van de nalatenschap fiscaal niet meer gesanctioneerd.

49. Versoepeling van de voorwaarde van de termijn van 5 jaar voor een vermindering van de successierechten op de gezinswoning

In het Waalse Gewest genieten de langstlevende echtgenoot en de langstlevende wettelijk samenwonende partner van een vrijstelling van de successierechten op de gezinswoning. Die vrijstelling geldt maar op voorwaarde dat die woning de hoofdverblijfplaats was van de partners gedurende een termijn van minstens 5 jaar voorafgaand aan het overlijden. Soms echter zijn de partners gedwongen om de gezinswo-

ning te verlaten, bijvoorbeeld om gezondheidsredenen. Als één van de (huwelijks-)partners overlijdt terwijl de woning nog geen 5 jaar tot hoofdverblijfplaats diende, kan de langstlevende echtgenoot of de langstlevende wettelijk samenwonende partner niet van de vrijstelling genieten, ook al omdat de belastingadministratie dit niet als overmacht aanziet.

50. Verhoging van het minimumbedrag van 620 euro waarop geen successierechten verschuldigd zijn

Momenteel is het belastbaar minimum in het Waals Gewest bepaald op 620 euro. Dit bedrag werd niet meer herzien sinds 1967. Een herziening van dit bedrag zou de administratie ontlasten van het beheer

van dossiers met een ongunstige kosten-batenverhouding voor de Staat.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om een generatiesprong via de verwerping van een nalatenschap niet langer fiscaal te ontmoedigen.



- ▶ Om de voorwaarden van de bewoningstermijn van 5 jaar te verzachten door overmacht te aanvaarden en deze gevallen van overmacht duidelijk te bepalen



- ▶ Om het belastbaar minimum te verhogen. Dit zou kunnen worden verhoogd tot het bedrag dat geldt voor de kosteloze verwerping van een nalatenschap, met name 5.000 euro.

51. Afschaffing van de persoonlijke aansprakelijkheid bij ondertekening van een aangifte van nalatenschap bij volmacht

De vertegenwoordigers van erfgenamen, curatoren van onbeheerde nalatenschappen, sekwesters, testamentuitvoerders en alle andere personen die ertoe gehouden zijn om een aangifte van nalatenschap in te dienen, zijn persoonlijk aansprakelijk tegenover de Staat voor de betaling van de successierechten of het recht van overgang bij overlijden, evenals van de interesten en de boetes.

Een strikt letterlijke toepassing van de wetgeving zou tot problemen kunnen leiden wanneer een notaris, die gelast is met de indiening van een aangifte van nalatenschap, die ondertekent op basis van een volmacht door de aangevers. De notaris die een aangifte van nalatenschap indient op basis van een volmacht doet dat “voor rekening van” de erfgenamen: hij vult de aangifte in volgens hun aanwijzingen en ondertekent die in uitdrukkelijke opdracht en onder toezicht van de erfgenamen.

Deze wetgeving zet dus een rem op de digitalisering van de indiening van een aangifte van nalatenschap. Men zou een onderscheid moeten maken tussen enerzijds deskundigen die de aangifte invullen op grond van de verklaringen van de erfgenamen en ze ondertekenen in opdracht en middels een volmacht van de erfgenamen, en anderzijds personen die de aangifte invullen en ondertekenen in plaats van de erfgenamen, omdat ze in hun plaats gesteld zijn door een wettelijke of gerechtelijke opdracht.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om deskundigen toe te staan om aangiften van nalatenschap bij volmacht in te dienen zonder persoonlijk aansprakelijk te worden gesteld voor de betaling van de successierechten en toebehooren.

52. Wat alle fictieve legaten betreft: schrapping van de gezamenlijke aansprakelijkheid van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden tot het betalen van de successierechten verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titels

De erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden van een nalatenschap zijn gezamenlijk aansprakelijk, elk in verhouding tot zijn erfdeel, voor alle rechten en interessen verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titel. Deze gezamenlijke aansprakelijkheid geldt zowel voor de betaling van de successierechten op de goederen die werkelijk deel uitmaken van de nalatenschap van de overledene, als voor de successierechten op de goederen die fictief geacht worden in de nalatenschap te zitten. In dit laatste geval bevinden de erfgenamen,

algemene legatarissen of begiftigden zich in een uiterst delicate positie, omdat zij soms successierechten moeten betalen zonder op de hoogte te zijn van de rechtshandelingen die de overledene tijdens zijn leven gesteld heeft en die aanleiding geven tot deze heffing.

Twee fictieve legaten werden met name al uitgesloten van deze gezamenlijke aansprakelijkheid tot betaling.



Fednot stelt voor:



- Om de bestaande aansprakelijkheidsregel te wijzigen, zodat het niet meer geldt voor de successierechten die verschuldigd zijn op grond van alle fictieve legaten.

53. Vlottere vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap voor erfgerechtigden wonende buiten de Europese Economische Ruimte (EER)

Er rijzen heel wat problemen bij de vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap aan erfgenamen buiten de EER. De banken mogen de gelden uit een nalatenschap van een Belgisch inwoner pas vrijgeven aan een erfgenaam, legataris of begiftigde die buiten de EER woont na betaling van het successierecht (of na borgstelling). Meestal zijn de aldus geblokkeerde gelden uit de nalatenschap net nodig om het successierecht te betalen.

Nu kunnen de gelden niet worden vrijgegeven tenzij het successierecht eerst met eigen middelen wordt betaald. De fiscale en sociale regelgeving over de vrijgave van tegoeden laat wel toe dat de genotificeerde sociale en fiscale schulden met gelden van de nalatenschap worden betaald.

Schenkingsrecht

54. Een fiscale erfenissprong invoeren of, als die al bestaat, de voorwaarden versoepelen

Het is aangewezen om de fiscale erfenissprong ook in Brussel en Wallonië te introduceren.

Wanneer iemand geroepen wordt tot de nalatenschap van een overledene, heeft deze persoon enkel de mogelijkheid om de volledige nalatenschap te aanvaarden of te weigeren. Indien die persoon enkel een deel van de goederen die hem toekomen wenst te verkrijgen, dan moet hij de nalatenschap eerst aanvaarden. Daarna moet hij de goederen die hij niet wenst te houden, schenken. Vandaag is dan zowel het

successierecht als het schenkingsrecht verschuldigd.

In het Vlaamse Gewest bestaat reeds een “fiscale erfenissprong” (ook wel “doorgeefschenking” genoemd). Die voorziet in een vrijstelling van schenkbelasting. Voorwaarden zijn o.a. dat de schenking plaatsvindt binnen een termijn van 1 jaar na het overlijden en dat de erfbelasting al betaald is op het ogenblik van de schenking. In de praktijk blijkt dat deze termijn van 1 jaar te kort is.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om erfgerechtigden die buiten de EER wonen toe te laten het successierecht te betalen met de gelden van de nalatenschap.



- ▶ Om een fiscale erfenissprong in te voeren waarbij de erfgerechtigde de geërfde goederen binnen een bepaalde termijn kan schenken met vrijstelling van het schenkingsrecht.



- ▶ Om de termijn waarbinnen de doorgeefschenking kan worden gedaan, te verlengen van 1 jaar naar 3 jaar.

55. Verlaagd tarief voor schenking van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een energetische renovatie of verhuur met conformiteitsattest

In het Waals en het Vlaams Gewest gelden lagere tarieven in het schenkingsrecht bij schenking van een onroerend goed dat daarna energetisch wordt gerenoveerd. Voorwaarde is dat, binnen een termijn van 5 jaar na de schenking, bepaalde renovatiewerken aan het onroerend goed worden uitgevoerd.

In het Vlaams Gewest geldt een gelijkaardig verlaagd tarief als het onroerend goed, binnen een termijn van 3 jaar na de schenking en gedurende 9 jaar, verhuurd wordt met conformiteitsattest.

Indien men wenst dat de maatregel het gehoopte effect heeft, zou het Waalse en Vlaamse systeem van teruggave na uitvoering van de werken beter omgevormd worden naar een regime waarbij de begiftigde de keuze heeft tussen onmiddellijke toekenning van het belastingvoordeel met verbintenis tot uitvoering van de werken of het bekomen van het verlaagd tarief via teruggave na uitvoering van de werken.

56. Uitbreiding vrijstelling voor de overdracht van activa van een familiale onderneming tot de schenking van een onroerend goed nadat de schenker de activiteit al heeft geschonken

Het gebeurt dat ouders, die hun familiale onderneming schenken aan de kinderen, beslissen om het onroerend goed waarin de onderneming werd uitgeoefend in eerste instantie niet mee overdragen. Later beslissen de ouders om het onroerend goed alsnog te

schonken. Op deze schenking is de vrijstelling voor schenking van activa van een familiale onderneming niet van toepassing.



Fednot stelt voor:



► Om de begiftigde de keuze te laten tussen onmiddellijke toepassing van het verlaagd tarief of een verlaagd tarief via een teruggave na uitvoering van de werken.



► Om de voorwaarde bij verhuur voor 9 jaar te beperken tot het voorleggen van een geregistreerde huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar zonder bijkomende voorwaarde van effectieve verhuring.



► Om een gelijkaardige belastingverlaging in te voeren.



► Om, bij de schenking van een onroerend goed, de vrijstelling van schenkbelasting in te voeren als dat goed wordt geschonken binnen de 3 jaar na de schenking van de familiale onderneming waartoe het behoorde.

Verkooprecht

57. Uitbreiding van de vrijstelling van het verkooprecht voor akten in der minne betreffende onroerende goederen bestemd voor specifieke doeleinden

Er wordt in het Vlaams Gewest reeds een vrijstelling verleend van het verkooprecht voor akten in der minne betreffende onroerende goederen die uitsluitend

bestemd zijn voor onderwijs. De vereiste bestemming tot louter onderwijs wordt als te beperkt ervaren.

58. Uitbreiding van het verlaagd verkooprecht van 3% bij aankoop enige en eigen woning

Er bestaat in het Vlaamse Gewest een verlaagd verkooprecht van 3% voor de aankoop van de enige, eigen woning. Dit verlaagd tarief geldt niet bij aankoop van een bouwgrond of een goed dat zal worden omgevormd tot een woning.

Het verlaagd tarief van toepassing bij aankoop van zo'n woning geldt enkel als een of meerdere natuurlijke personen samen en gelijktijdig de volle eigendom van de woning verkrijgen. Het verlaagd tarief kan dus niet bekomen worden als een partner zich 'inkoopt' in de woning van de andere partner. De enige fiscaal

“betaalbare” oplossing bestaat er in te huwen en het goed in te brengen in de huwgemeenschap.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om de vrijstelling uit te breiden naar onroerende goederen die bestemd zijn voor de zorg en/of opleiding van (minderjarige) personen (bijvoorbeeld logies voor mindervaliden).



- ▶ Om het verlaagd tarief van 3 % uit te breiden naar de aankoop van een bouwgrond of een tot woning om te vormen onroerend goed.



- ▶ Om de toepassing van het verlaagd tarief bij verkrijging van een onverdeeld deel van een woning door de partner van een (onverdeelde) eigenaar.

59. Vervanging van het verlaagd tarief voor de aankoop van een bescheiden woning door een verhoging van het bedrag van het bestaande abatement

Het verlaagd tarief voor de aankoop van een “bescheiden” woning wordt toegekend op basis van het kadastraal inkomen, terwijl dit niet noodzakelijk de reële waarde van de woning weerspiegelt. Om te kunnen genieten van dit verlaagd tarief moeten bovendien een reeks voorwaarden vervuld zijn, waarvan sommige als onrechtmatig worden beschouwd.

Ten slotte is het bekomen van het “attest” dat het verlaagd tarief garandeert, in bepaalde gevallen een grote administratieve last waarop de notaris onredelijk lang moet wachten o.a. omwille van een controle ter plaatse door de diensten van het kadaster.

60. Invoering van een abatement door teruggave

Als een koper niet onmiddellijk kan genieten van het abatement, omdat hij nog een andere woning of bouwgrond bezit, zou het goed zijn dat hij dit voordeel later nog door teruggave kan genieten, nl. op het ogenblik van de verkoop van de woning of de grond die het onmiddellijke abatement verhinderde (bijv. binnen een termijn van 2 jaar). Een dergelijk regime

vermijdt dat een koper zijn huidige woning eerst moet verkopen (en dus tijdelijk een andere woning huren) om pas daarna een nieuwe woning te kunnen aankopen. Dit houdt tevens een soort van meeneembaarheid in (maar dan een veel eenvoudiger regime dan het complexe Vlaamse regime van meeneembaarheid).



Fednot stelt voor:



- ▶ Om het specifieke gunstregime af te schaffen en het vrijgekomen budget aan te wenden voor een verhoging van het bestaande abatement.



- ▶ Om een abatement door teruggave in te voeren op het ogenblik van verkoop van de vorige enige, eigen woning.

61. Schrapping van de voorwaarde van maximale waarde voor het bekomen van het abattement bij aankoop van een enige eigen woning

Bij de aankoop van een enige, eigen woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een vermindering van 200.000 euro op de belastbare grondslag (abattement) toegestaan indien de verkoopwaarde van het goed niet hoger is dan 600.000 euro. Die bovengrens bepaalt of het belastingvoordeel van 25.000

euro al dan niet wordt toegekend. Dit kan aanleiding geven tot geschillen met de fiscus over de waardering van de verkoopwaarde. Dit leidt ertoe dat er geen woningen worden verkocht waarvan de prijs iets hoger of lager is dan 600.000 euro.

62. Verlaagd tarief beroepskoper voor openbare verkoop

Professionele vastgoedspelers kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een verlaagd tarief van het verkooprecht. Maar dit kan niet bij een openbare verkoop. Sinds de verhoging van het tarief verkooprecht in het Vlaamse Gewest naar 12%, zijn die professionele spelers minder geïnteresseerd in de openbare

verkoop, tenzij ze er zeker van zijn dat ze de panden binnen een termijn van 2 jaar kunnen wederverkopen met toepassing van een ander gunstregime. Hierdoor geraken soms grotere panden die afgebroken, grondig gerenoveerd of gesaneerd moeten worden, niet verkocht.

63. Herziening van de coëfficiënt voor de vrijstelling van registratierechten bij een ruil van ongebouwde landgoederen

Gelet op de stijging van de prijzen voor landbouwgronden sinds de bepaling van de coëfficiënt die de maximale verkoopwaarde bepaalt waarvoor men kan genieten van de vrijstelling van registratierechten bij

een ruil van ongebouwde landgoederen, kan bijna geen enkele ruil nog genieten van dit regime in het Waals Gewest.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om de bovengrens af te schaffen als voorwaarde om het abattement te bekomen.



- ▶ Om het verlaagd tarief voor beroepskopers eveneens toevoegbaar te maken bij openbare verkoop.



- ▶ Om de coëfficiënt te actualiseren of te vervangen door een verplichting om het goed gedurende 5 jaar te exploiteren voor landbouwdoeleinden..

64. Aanpassing van het regime bij verkrijging door de vennoten/aandeelhouders van onroerend goed van een vennootschap

Om misbruiken te voorkomen, bestaan er in de 3 gewesten fictiebepalingen voor de verkrijging van een onroerend goed van een vennootschap door de aandeelhouders. Deze verkrijging, ongeacht op welke wijze, wordt dan in principe gelijkgesteld met een verkoop en belast tegen het (hoger) verkooprecht (“fictieve verkoop”), zelfs als de verrichting in werkelijkheid een verdeling is of een verkrijging krachtens de wet. Voor bepaalde soorten vennootschappen bestaan er echter uitzonderingen op deze “fictieve verkoop”, waarop de aandeelhouders zich kunnen

beroepen om te voorkomen dat de verkrijging van het onroerend goed van de vennootschap automatisch onderworpen wordt aan het verkooprecht. De Waalse wettekst werd evenwel gewijzigd om de gevallen te beperken waarin deze uitzonderingen op de “fictieve verkoop” kunnen worden ingeroepen.

Deze wijziging leidt soms tot heel ongelukkige of discriminatoire taxaties die door de wetgever onmogelijk bedoeld kunnen zijn.

Rechtvaardige sancties en termijnen

65. Invoering van proportionele administratieve sancties

Het notariaat stelt vast dat de fiscale administratieve sancties in bepaalde gevallen disproportioneel zijn ten opzichte van de gesanctioneerde overtredingen. Zo verliest men soms een gunstregime omdat een vereist document 1 dag te laat wordt ingediend. Bijvoorbeeld bij de overdracht van ondernemingen bestaat de sanctie voor de niet-naleving van de termijn voor indiening van de verklaring dat de voorwaarden

vervuld zijn uit het volledige verlies van het gunsttarief en dus de toepassing van het gewone tarief voor de schenkings- of successierechten, afhankelijk van het geval.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om deze bepaling te herzien om deze rechtvaardiger te maken en ongelukkige situaties en eventuele discriminaties recht te zetten.



- ▶ Om proportionele sancties te voorzien bij niet-naleving van een termijn.



- ▶ Om met betrekking tot het abatement een proportioneel verlies van het abatement te voorzien bij niet-naleving van de domicilieplicht door de koper.

66. Invoering van een marktconforme interestvoet voor nalatigheidsinteressen

In het Waals Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de nalatigheids- en moratoriuminteressen momenteel nog berekend aan 7 %. Zo'n hoge interestvoet is echter niet meer marktconform.

67. Verlenging van de bezwaartermijnen

Bezwaarschriften moeten, op straffe van verval, ingediend worden binnen een termijn van 3 maanden vanaf ontvangst van het aanslagbiljet. In de praktijk wordt deze termijn als zeer kort ervaren.



Fednot stelt voor:



- ▶ Om het tarief voor de nalatigheids- en moratoriuminteressen op het vlak van de registratie- en successierechten te hervormen, in dezelfde zin als voor de inkomstenbelastingen.



- ▶ Om de bezwaartermijn voor de belastingplichtige aanzienlijk te verlengen.

De 67 beleidsvoorstellen ingedeeld volgens bevoegdheidsniveau

Federaal

1. Rechtstreeks contact met de administraties
3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de drie gewesten
6. Naar een wettelijke samenwoning 2.0
7. Bescherming kwetsbare personen in alle landen van de Europese Unie
8. De prenatale erkenning van een kind via draagmoederschap
9. Optimalisatie van de echtscheiding door onderlinge toestemming
10. Het promoten van bemiddeling
11. Bescherming van de reservataire erfgenamen die tot hun reserve in waarde, en dus een schuldvordering, beperkt zijn
12. Vereenvoudiging van de controle op giften onder levenden aan verenigingen en stichtingen
13. Publiciteit wanneer een verworpen nalatenschap nadien toch nog wordt aanvaard
14. Een uitdrukkelijke wettelijk basis voor de beheerder ad hoc aangesteld in bepaalde nalatenschappen
15. Een versoepeling van de regels bij het opstellen van een notariële boedelbeschrijving
16. Een meer efficiënte oplossing bij het verlenen van machtigingen bij de verkoop van een onroerend goed dat toebehoort aan meerdere onbekwamen
17. Afschaffing van de procedure tot inbezitstelling voor de rechtbank
21. Een facelift voor de wet Breyne en wettelijk kader casco
24. Wettelijke oplossing voor de verkoop van de gemeenschappelijke delen bij gedwongen mede-eigendom
25. Een vereenvoudigde procedure van ontbinding-vereffening van de vereniging van mede-eigenaars bij een gedwongen mede-eigendom
26. Wetgevend ingrijpen betreffende het statuut van de mandeligheid bij eeuwigdurende opstalrecht in het kader van een complex en heterogeen onroerend geheel
27. Alle akten digitaal tekenen in aanwezigheid van de notaris
28. Afschaffing van een papieren akte bij het verlijden via videoconferentie
29. Verdere digitalisering vennootschapsrecht
30. Bijdrage van het notariaat tot het centraliseren en ontsluiten van essentiële informatie in het gezondheidsportaal van de burger
34. Authentieke bronnen en lange termijn archivering
35. Link naar eIDAS en digitale identificatie
36. Verdere interconnectie van registers
37. Nieuwe regelgeving inzake AI

Vlaanderen



1. Rechtstreeks contact met de administraties
2. Optimalisering en centralisering van certificaten en attesten bij een vastgoedtransactie
3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de drie gewesten
4. Vertegenwoordiging overheidsinstellingen
5. Werkbaar as-builtattest
10. Het promoten van bemiddeling
18. Een harmonisering van de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen
19. Verduidelijking, depenalisering en vereenvoudiging van de regularisatie van stedenbouwkundige overtredingen / Amnestie voor stedenbouwkundige overtredingen
20. Harmonisatie van de lokale regelgeving met respect voor de gemeentelijke autonomie
22. Een verduidelijking en optimalisering van de verkavelingsregels
23. Oprichten databank verpachte gronden
33. Toegang voor de notaris tot alle databanken waarin de Vlaamse overheid attesten en certificaten bewaart
37. Nieuwe regelgeving inzake AI
38. Modernisering van de categorie “rechte lijn”
39. Uitbreiding vrijstelling van het successierecht bij een groepsverzekering tot de partner, niet-echtgenoot
40. Indexatie van tariefschijven
41. Afschaffing van het progressievoorbehoud in het successierecht bij schenkingen in de periode van 3 jaar voor het overlijden
42. Afschaffing van de globalisatie
43. Gelijkschakeling van de waardering van vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak
44. Waardering van de activa bij wijziging van devolutie die aanleiding geeft tot het indienen van een nieuwe aangifte
46. Gedeeltelijk tegenbewijs bij fictief legaat “gesplitste aankoop” toelaten
47. Mogelijkheid van uitstel tot betaling van de erfbelasting voor de blote eigenaar
52. Wat alle fictieve legaten betreft: schrapping van de gezamenlijke aansprakelijkheid van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden tot het betalen van de successierechten verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titels
53. Vlottere vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap voor erfgechtigden wonende buiten de Europese Economische Ruimte (EER)
54. Een fiscale erfenissprong invoeren of, als die al bestaat, de voorwaarden versoepelen
55. Verlaagd tarief voor schenking van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een energetische renovatie of verhuur met conformiteitsattest
56. Uitbreiding vrijstelling voor de overdracht van activa van een familiale onderneming tot de schenking van een onroerend goed nadat de schenker de activiteit al heeft geschonken
57. Uitbreiding van de vrijstelling van het verkooprecht voor akten in der minne betreffende onroerende goederen bestemd voor specifieke doeleinden
58. Uitbreiding van het verlaagd verkooprecht van 3% bij aankoop enige en eigen woning
62. Verlaagd tarief beroepskoper voor openbare verkoop
67. Verlenging van de bezwaartermijnen

Brussel

1. Rechtstreeks contact met de administraties
2. Optimalisering en centralisering van certificaten en attesten bij een vastgoedtransactie
3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de drie gewesten
4. Vertegenwoordiging overheidsinstellingen
10. Het promoten van bemiddeling
18. Een harmonisering van de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen
19. Verduidelijking, depenalisering en vereenvoudiging van de regularisatie van stedenbouwkundige overtredingen / Amnestie voor stedenbouwkundige overtredingen
20. Harmonisatie van de lokale regelgeving met respect voor de gemeentelijke autonomie
31. Digitalisering van de stedenbouwkundige inlichtingen met het oog op vereenvoudiging, harmonisering tussen gemeenten en verbetering van de afleveringstermijnen
32. Digitalisering van de voorkooprechten
37. Nieuwe regelgeving inzake AI
38. Modernisering van de categorie “rechte lijn”
39. Uitbreiding vrijstelling van het successierecht bij een groepsverzekering tot de partner, niet-echtgenoot
40. Indexatie van tariefschijven
42. Afschaffing van de globalisatie
43. Gelijkschakeling van de waardering van vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak
44. Waardering van de activa bij wijziging van devolutie die aanleiding geeft tot het indienen van een nieuwe aangifte
45. Invoering van de mogelijkheid om te opteren voor een forfaitair passief in een nalatenschap
46. Gedeeltelijk tegenbewijs bij fictief legaat “gesplitste aankoop” toelaten
51. Afschaffing van de persoonlijke aansprakelijkheid bij ondertekening van een aangifte van nalatenschap bij volmacht
52. Wat alle fictieve legaten betreft: schrapping van de gezamenlijke aansprakelijkheid van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden tot het betalen van de successierechten verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titels
53. Vlottere vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap voor erfgerechtigden wonende buiten de Europese Economische Ruimte (EER)
54. Een fiscale erfenissprong invoeren of, als die al bestaat, de voorwaarden versoepelen
55. Verlaagd tarief voor schenking van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een energetische renovatie of verhuur met conformiteitsattest
61. Schrapping van de voorwaarde van maximale waarde voor het bekomen van het abbatement bij aankoop van een enige eigen woning
65. Invoering van proportionele administratieve sancties
66. Invoering van een marktconforme interestvoet voor nalatighedsinteressen

Wallonië



1. Rechtstreeks contact met de administraties
2. Optimalisering en centralisering van certificaten en attesten bij een vastgoedtransactie
3. Verkorten van de wettelijke termijnen in de voorbereidingsfase van een vastgoedtransactie in de drie gewesten
4. Vertegenwoordiging overheidsinstellingen
10. Het promoten van bemiddeling
18. Een harmonisering van de informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen
19. Verduidelijking, depenalisering en vereenvoudiging van de regularisatie van stedenbouwkundige overtredingen / Amnestie voor stedenbouwkundige overtredingen
20. Harmonisatie van de lokale regelgeving met respect voor de gemeentelijke autonomie
23. Oprichten databank verpachte gronden
31. Digitalisering van de stedenbouwkundige inlichtingen met het oog op vereenvoudiging, harmonisering tussen gemeenten en verbetering van de afleveringstermijnen
37. Nieuwe regelgeving inzake AI
38. Modernisering van de categorie “rechte lijn”
39. Uitbreiding vrijstelling van het successierecht bij een groepsverzekering tot de partner, niet-echtgenoot
40. Indexatie van tariefschijven
41. Afschaffing van het progressievoorbehoud in het successierecht bij schenkingen in de periode van 3 jaar voor het overlijden
43. Gelijkschakeling van de waardering van vruchtgebruik op burgerrechtelijk en fiscaal vlak
44. Waardering van de activa bij wijziging van devolutie die aanleiding geeft tot het indienen van een nieuwe aangifte
45. Invoering van de mogelijkheid om te opteren voor een forfaitair passief in een nalatenschap
46. Gedeeltelijk tegenbewijs bij fictief legaat “gesplitste aankoop” toelaten
48. De fiscale generatiesprong aantrekkelijk maken
49. Versoepeling van de voorwaarde van de termijn van 5 jaar voor een vermindering van de successierechten op de gezinswoning
50. Verhoging van het minimumbedrag van 620 euro waarop geen successierechten verschuldigd zijn
51. Afschaffing van de persoonlijke aansprakelijkheid bij ondertekening van een aangifte van nalatenschap bij volmacht
52. Wat alle fictieve legaten betreft: schrapping van de gezamenlijke aansprakelijkheid van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden tot het betalen van de successierechten verschuldigd door de legatarissen en begiftigden ten algemene titel of ten bijzondere titels
53. Vlottere vrijgave van de tegoeden van een nalatenschap voor erfgerechtigden wonende buiten de Europese Economische Ruimte (EER)
54. Een fiscale erfenissprong invoeren of, als die al bestaat, de voorwaarden versoepelen
55. Verlaagd tarief voor schenking van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een energetische renovatie of verhuur met conformiteitsattest
59. Vervanging van het verlaagd tarief voor de aankoop van een bescheiden woning door een verhoging van het bedrag van het bestaande abbatement
60. Invoering van een abbatement door teruggave

- 63. Herziening van de coëfficiënt voor de vrijstelling van registratierechten bij een ruil van ongebouwde landgoederen
- 64. Aanpassing van het regime bij verkrijging door de vennoten/aandeelhouders van onroerend goed van een vennootschap
- 65. Invoering van proportionele administratieve sancties

Europese Unie

- 7. Bescherming kwetsbare personen in alle landen van de Europese Unie
- 10. Het promoten van bemiddeling
- 29. Verdere digitalisering vennootschapsrecht
- 35. Link naar eIDAS en digitale identificatie
- 36. Verdere interconnectie van registers
- 37. Nieuwe regelgeving inzake AI

FEDNOT 

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Bergstraat 30-34
1000 Brussel

www.fednot.be

