

VERKOOPRECHT NIET VERSCHULDIGD BIJ VERLENGING VAN VRUCHTGEBRUIK — NOOT BIJ HET ARREST VAN HET HOF VAN BEROEP VAN GENT VAN 30 NOVEMBER 2021, 2020/AR/1541

Jan SANDRA¹

Anouck SANDRA²

Onder het oud goederenrecht was een verlenging van het vruchtgebruik niet wettelijk geregeld. Met verwijzing naar de principes die golden voor de andere zakelijke rechten zoals het opstalrecht en de erfpacht, was de rechtsleer³ het erover eens dat ook het vruchtgebruik kon worden verlengd.

Het VCF voorziet in zijn artikel 2.9.1.0.1 dat het verkooprecht wordt gevestigd naar aanleiding van de registratie van akten die als titel van een overeenkomst van overdracht onder bezwarende titel van onder meer vruchtgebruik van onroerende goederen gelden. De vraag rijst of dit verkooprecht ook van toepassing is op de verlenging van een bestaand vruchtgebruik?

1. VOORAFGAANDE BESLISSING NR. 16045 VAN 5 SEPTEMBER 2016 — VERKOOPRECHT VERSCHULDIGD

Het feitenmateriaal dat de aanleiding was tot deze voorafgaande beslissing is als volgt. Verkoper A verkoopt een onroerend goed gesplitst aan koper B voor de blote eigendom en aan zijn vennootschap voor het vruchtgebruik voor een periode van 15 jaar. De vennootschap vestigt haar zetel in het kwestieuze onroerend goed. Kort voor het verstrijken van de duur van het vruchtgebruik wenst de vennootschap haar zetel ook na het verstrijken van deze duur aan te houden in het kwestieuze goed. Daartoe wensen de partijen het vruchtgebruik te verlengen met een bijkomende termijn van 15 jaar tot de toenmalige maximumtermijn van 30 jaar. De vennootschap is de mening toegedaan dat er daardoor geen sprake is van een nieuwe overdracht van het vruchtgebruik: bij een verlenging vóór de einddatum van het vruchtgebruik “blijft het vruchtgebruik steeds in handen van de vruchtgebruiker”. De vennootschap verzoekt de Vlaamse rulingcommissie te willen bevestigen dat de verlenging het verkooprecht niet verschuldigd maakt.

De Vlaamse rulingcommissie meent evenwel dat er in de voorgenoemde verrichting sprake is van de vestiging van een nieuw vruchtgebruik. Zij wijst erop dat “het bestaande vruchtgebruik werd gevestigd door de verkoper A op het moment dat beide kopers B en zijn vennootschap het onroerend goed samen hebben aangekocht”; de verlenging van het vruchtgebruik zal evenwel worden toegestaan door koper B, zijnde “een andere persoon dan diegene die het vruchtgebruik initieel heeft gevestigd”. Om die reden meent de Vlaamse rulingcommissie dat het gaat “om de vestiging van een nieuw vruchtgebruik die aan het verkooprecht is onderworpen”.

2. VOORAFGAANDE BESLISSING NR. 17005 VAN 20 MAART 2017 — VERKOOPRECHT VERSCHULDIGD

Het feitenmateriaal dat aanleiding was tot deze voorafgaande beslissing laat zich als volgt resumeren. De vennootschap heeft het vruchtgebruik van een kantoorruimte verworven middels de inbreng van dit vruchtgebruik door A voor een periode van 15 jaar. Bij de vestiging van het vruchtgebruik werd overeengekomen dat de vruchtgebruiker het pand niet kan verhuren voor een langere duur dan de looptijd van het vruchtgebruik. Toekomstige huurders geven tijdens de looptijd van het vruchtgebruik te kennen een huurovereenkomst te willen afsluiten voor een langere duur dan de resterende looptijd van het

1. Advocaat-vennoot (IMPOSTO).

2. Advocaat-vennoot (IMPOSTO).

3. M. MUYLLE, *De duur en beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 419-434.

vruchtgebruik. Daarom wensen vruchtgebruiker en blote eigenaar de duurtijd van het bestaand vruchtgebruik te verlengen met een termijn van 15 jaar waardoor de totale duurtijd van het vruchtgebruik 30 jaar wordt. De vennootschap is de mening toegedaan dat de voorgenomen verrichting geen overdracht onder bezwarende titel uitmaakt, bij een verlenging van vruchtgebruik wordt immers geen vruchtgebruik overgedragen van de ene persoon op de andere persoon, het vruchtgebruik bestaat reeds. De vennootschap verzoekt de Vlaamse ruingcommissie te willen bevestigen dat de verlenging het verkooprecht niet verschuldigd maakt.

Ook in dit geval is de Vlaamse ruingcommissie een andere mening toegedaan. De verlenging van het vruchtgebruik maakt volgens de ruingcommissie een nieuwe overeenkomst uit waarbij over een zakelijk recht op een onroerend goed wordt beschikt en dus belastbaar met het verkooprecht van 10%. De omstandigheid dat de partijen bij de verlenging dezelfde partijen zijn als bij de oorspronkelijk vestiging speelt geen rol, althans volgens de ruingcommissie.

3. **ARREST HOF VAN BEROEP VAN 30 NOVEMBER 2021 — VERKOOPRECHT NIET VERSCHULDIGD**

Het feitenmateriaal dat voorlag in deze casus is gelijklopend aan het feitenmateriaal van de voorafgaande beslissing nr. 16045. Een bedrijfsleider gaat in 2003 met zijn vennootschap over tot de gesplitste aankoop van een onroerend goed: de vennootschap koopt het vruchtgebruik voor 15 jaar, terwijl de bedrijfsleider de blote eigendom koopt. Kort voor het verstrijken van deze duurtijd wordt tussen de bedrijfsleider en de vennootschap bij notariële akte overeengekomen de duurtijd te verlengen tot de maximale toenmalige duurtijd van 30 jaar tegen een vergoeding van 266.500,00 EUR. VLABEL is de mening toegedaan dat het verkooprecht verschuldigd is op de vergoeding die de vennootschap betaald heeft aan de bedrijfsleider voor de verlenging van het vruchtgebruik en vestigt een aanslag voor een bedrag van 26.650,00 EUR.

De vennootschap tekent bezwaar aan tegen deze aanslag en meent dat dit verkooprecht niet verschuldigd is bij gebreke aan een overdragende

overeenkomst. VLABEL is evenwel de mening toegedaan dat de akte een nieuwe overeenkomst uitmaakt waarbij opnieuw over een zakelijk recht op een onroerend goed is beschikt. Het bestaand vruchtgebruik werd gevestigd door de toenmalige verkoper op het moment dat de vennootschap en de bedrijfsleider het vastgoed gesplitst hebben aangekocht, terwijl de verlenging van het vruchtgebruik wordt toegestaan door de bedrijfsleider, een andere persoon dus dan diegene die het vruchtgebruik initieel heeft gevestigd, aldus VLABEL.

De betwisting komt uiteindelijk voor bij het hof van beroep van Gent. Het hof wijst erop dat in de oorspronkelijk akte niet de verkoper het vruchtgebruik heeft gevestigd, maar de kopers onder elkaar zijn overeengekomen om de blote eigendom, respectievelijk het vruchtgebruik, te kopen. De bedrijfsleider was bijgevolg van meet af aan initiële eigenaar van de blote eigendom en alleen hij kon akkoord gaan om het terugkeren van het vruchtgebruik uit te stellen met 15 jaar. Volgens het hof maakt dit akkoord geen overdracht uit, maar een bevestiging of het behouden van een bestaande toestand. Het hof besluit dat er bij een verlenging van het vruchtgebruik lopende het oorspronkelijk gevestigd vruchtgebruik niet is voldaan aan de voorwaarde van een overdragende overeenkomst en er bijgevolg geen verkooprecht verschuldigd is.

Het nieuwe goederenrecht dat in werking is getreden op 1 september 2021, bepaalt in artikel 3.141 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk dat vruchtgebruik kan verlengd worden zonder evenwel de maximumduur van 99 jaar te overschrijden. Mede in het licht hiervan stelt zich de vraag of het standpunt van VLABEL dat een overeenkomst tot verlenging van een vruchtgebruik moet gekwalificeerd worden als een overeenkomst waarbij over een zakelijk recht op een onroerend goed wordt beschikt, nog verdedigbaar voorkomt. De verlenging van vruchtgebruik maakt immers geen nieuwe overeenkomst uit waarbij het recht van vruchtgebruik op een vastgoed wordt overgedragen. Bijgevolg is bij een verlenging van het vruchtgebruik het verkooprecht zoals van toepassing op een overeenkomst tot overdracht van vruchtgebruik, dan ook niet verschuldigd.