



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

NIEUW GOEDERENRECHT

Sinds 1804 is ons goederenrecht nauwelijks gewijzigd of herzien. Een hervorming dringt zich dan ook op. Op 30 januari 2020 werd het wetsvoorstel tot hervorming van het goederenrecht goedgekeurd door het parlement. Als gevolg hiervan werd de Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 17 maart 2020.

Op 1 september 2021 wordt Boek II van het Burgerlijk Wetboek uiteindelijk vervangen door Boek 3 "Goederen" van het nieuw BW. Boek 3 heeft tot doel het gehele goederenrecht te moderniseren, harmoniseren en te ordenen in een overzichtelijke structuur.

Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek zal enkel van toepassing zijn op rechtshandelingen en rechtsfeiten die plaatsvinden na die datum. Niets verhindert de partijen echter om anders overeen te komen en de nieuwe bepalingen toe te passen op toekomstige gevolgen van een gevestigd zakelijk recht.

Alle regels inzake eigendom, mede-eigendom, vruchtgebruik, burenerelaties, erfpacht en opstal zijn gewijzigd.

- De zakelijke rechten worden wettelijk en limitatief opgesomd waardoor er slechts zakelijke rechten kunnen worden gevestigd voor zover ze in de wet zijn ingeschreven.
- Er wordt een afzonderlijke titel over burenerelaties ingevoerd.
- Er wordt een wettelijke regeling gecreëerd voor persoonlijke en zakelijke rechten op het openbaar domein.
- Er wordt voorzien in een mogelijkheid om ook bijkomende akten (bv. aankoopoptie, voorkeurecht, ...) in hypothecaire registers over te schrijven.
- Er wordt een wettelijke regeling geconstrueerd voor vrijwillige mede-eigendom.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de belangrijkste wijzigingen met betrekking tot vruchtgebruik, het opstalrecht en de erfpacht.

VRUCHTGEBRUIK

1. Duurtijd – einde

Op basis van de huidige wetgeving kan een vruchtgebruik van een rechtspersoon maximaal een duurtijd van 30 jaar hebben. De maximumduur van het vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen wordt verlengd tot 99 jaar.

Verder stelt het nieuwe goederenrecht uitdrukkelijk dat het vruchtgebruik van de rechtspersoon een einde neemt bij haar faillissement of ontbinding. Dit wordt op vandaag ook reeds aangenomen door het overgrote deel van de rechtsleer, doch stond dit nergens neergeschreven in de wet.



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

2. Onderhoudsherstellingen – grove herstellingen

Artikel 3.153: *“De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.”*

Artikel 3.154: *“§ 1. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan.*

§ 2. De blote eigenaar moet deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker. Deze laatste kan hiervoor geen aanspraak maken op een gebruiksvergoeding. In afwijking op het eerste lid, is de blote eigenaar noch gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn.

§ 3. De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies § 3 van het oude Burgerlijk Wetboek.”

Er wordt een samenwerkingsplicht tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar tot stand gebracht omtrent daden van behoud (bv.: kostenverdeling).

Samenwerking wordt aldus de regel. Stel dat een vrouw het vruchtgebruik krijgt over een woning na het overlijden van haar partner. Haar (stief)zoon is dan weer blote eigenaar van het pand sinds dat overlijden. Bij grote werken aan de woning, bijvoorbeeld een nieuw dak, wordt die kost vandaag volledig richting de eigenaar geschoven.

Vandaag draagt een vruchtgebruiker de kosten voor normale onderhoudswerken, terwijl grove herstellingen uitsluitend voor de blote eigenaar zijn. Die grove herstellingen werden limitatief opgesomd terwijl onderhoudsherstellingen de restcategorie waren.

Voor grove herstellingen geldt in de toekomst een samenwerkingsplicht tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar. Er zal overlegd moeten worden. Een blote eigenaar mag zelfs een proportionele bijdrage vragen aan de vruchtgebruiker in verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik. Het bedrag van de bijdrageplicht kan vanzelfsprekend geen aanleiding geven tot een belastbaar voordeel van alle aard in hoofde van de bedrijfsleider. Het nieuwe goederenrecht zal met open categorieën werken, en niet langer met opsommingen.



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

3. Beschrijving van de goederen

Onder het oude regime was het opstellen van een staat en inventaris een eenzijdige plicht ten laste van de vruchtgebruiker. In het kader van de moderne opvatting van vruchtgebruik, is er conform artikel 3.150 een wederkerige plicht tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker van gemaakt.

4. Verplichte verzekering

Artikel 3.151: “§ 1. De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

§ 2. Indien de vruchtgebruiker niet aan de in de paragraaf 1 omschreven verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden.”

De vruchtgebruiker zal in de toekomst verplicht worden het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

OPSTALRECHT

1. Definitie

1.1. Oud artikel

Artikel 1 van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal: *“Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond. Het opstalrecht kan gevestigd worden door elke titularis van een onroerend zakelijk recht, binnen de grenzen van zijn recht.”*

1.2. Nieuw artikel

Artikel 3.177: *“Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.”*



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

2. Verlenging van de maximale duurtijd

Artikel 3.180: *“Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een opstalrecht niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het opstalrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.*

Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is:

- a) hetzij voor doeleinden van het openbaar domein;*
- b) hetzij om de verdeling in 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 enkel gemeenschappelijk deel hebben. Wanneer het opstalrecht het gevolg is van een hoofdrecht, overeenkomstig artikel 3.182, is de duur ervan identiek aan de duur van dat hoofdrecht.”*

De normale duurtijd van een beperkt zakelijk gebruiksrecht lijkt thans een eeuw te zijn en derhalve moet de huidige maximale duurtijd van 50 jaar worden vervangen door een duurtijd van 99 jaar, ook met het oog op een afstemming met het erfpachtrecht. Zo kan men voorkomen dat een keuze tussen deze twee rechten wordt gemaakt op grond van de maximale duurtijd en niet op grond van het wezen ervan. De essentie van beide zakelijke rechten is echter fundamenteel anders. Een opstalrecht gaat om het verwerven van reeds bestaande bouwwerken of het uitvoeren van bouwwerken in de ruimste zin, terwijl een erfpachtrecht gaat om het gebruik en genot van een al dan niet bebouwd volume. Door de maximumduurtijd van het opstalrecht op te trekken tot 99 jaar, hoopt de wetgever de specificiteit van beide rechten opnieuw te benadrukken.

Voor de tweede hypothese van het eeuwigdurend opstalrecht, die een zogenaamde ‘volume-eigendom’ mogelijk maakt, is revolutionair. Onder deze complexe en heterogene vastgoedprojecten, worden projecten verstaan die bestaan uit afzonderlijke eenheden met verschillende bestemmingen. Als voorbeeld kan worden gedacht aan een gebouw met commercieel en residentieel gedeelte dat daarnaast nog beschikt over een ondergrondse parkeergarage, waarbij ieder deel een aparte toegang heeft en er geen gemeenschappelijke delen zijn. Dit betekent echter niet dat er geen gemeenschappelijke voorzieningen kunnen zijn. Het nut van deze bepaling is vooral dat het tegemoet komt aan vraag van de praktijk om een soepeler wettelijk kader te voorzien voor grote complexe gebouwen. Partijen kunnen op deze manier immers het rigide stelsel van appartementsmede-eigendom vermijden.



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

3. Overgangsregime

In principe is deze wet van toepassing op alle rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding, dewelke is bepaald op 1 september 2020.

De wetgever heeft echter een specifiek overgangsregime op poten gezet voor “elke overeenkomst die een opstalrecht vestigt of iedere andere overeenkomst die afwijkt van de verticale natrekking” die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van de wet en die beantwoorden aan de vereisten van artikel 3.180, tweede lid, 2° NBW.

Is deze overeenkomst gesloten zonder bepaling van duurtijd of voor onbepaalde duur, wordt het opstalrecht geacht eeuwigdurend te zijn. Is deze overeenkomst gesloten voor een duurtijd van langer dan 50 jaar, maar minder dan 99 jaar, dan geldt de contractueel overeengekomen duurtijd.

ERFPACHT

1. Definitie

1.1. Oud artikel

Artikel 1 van de wet van 10 januari 1824.: *“Erfpachtrecht is een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelde, als een erkenning van deszelfs eigendom, een jaarlijkse pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten. De titel van aankomst van het erfpachtrecht moet in de openbare daartoe bestemde registers worden overgeschreven.”*

1.2. Nieuw artikel

Artikel 3.167: *“Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie. De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Hij kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.”*

2. Wijziging

2.1. Verlenging duurtijd

Artikel 3.169.: *“Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een erfpachtrecht niet korter dan vijftien jaar en niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het erfpachtrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen. Het erfpachtrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het voor doeleinden van het openbaar domein door de eigenaar van het onroerend goed gevestigd is.”*

Een eerste belangrijke wijziging aan het erfpachtrecht betreft haar (minimale) duurtijd. Tot op vandaag dient een erfpachtrecht te worden gevestigd voor een minimale duurtijd van 27 jaar, en dit op straffe van een mogelijke conversie naar huur.



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

Het NBW verlaagt deze minimumtermijn naar 15 jaar. Deze verlaging van de minimumtermijn is van uitermate belang voor de vastgoedpraktijk.

Concreet kunnen er vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht bepaalde vastgoedconstructies via een erfpachtrecht worden gestructureerd, waar dit voordien niet mogelijk was gelet op de relatief lange minimumduur. Waar er vandaag soms wordt geopteerd voor een onroerende leasing, doorgaans voor 15 jaar, biedt het nieuwe goederenrecht de mogelijkheid om alternatief een erfpachtrecht te vestigen. Belangrijk is wel dat het erfpachtrecht niet enkel op grond van de wil van één van de partijen kan tenietgaan voor het verstrijken van deze termijn.

De maximumtermijn van 99 jaar blijft behouden. Vernieuwend is evenwel dat het erfpachtrecht voortaan eeuwigdurend kan zijn voor doeleinden van openbaar domein. Het erfpachtrecht loopt in dat geval voort zolang de openbare bestemming voortduurt.

2.2. Een ruime herstellingsplicht voor de erfpachter

Artikel 3.173: “Tijdens de duur van de erfpacht is de erfpachter gehouden tot alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van zijn erfpachtrecht en met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is overeenkomstig artikel 3.182. Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen. Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.”

Het nieuw goederenrecht schrijft overigens uitdrukkelijk voor dat de erfpachter alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen dient uit te voeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, evenals aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen.

De herstellingsplicht geldt eveneens voor de bouwwerken die de erfpachter verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en die noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.

BEBOTAX BV
Jan STEURTEWAGEN
Steenweg Deinze 124 B
B-9810 NAZARETH

BTW-BE-0438.569.761
RPR GENT AFD. GENT



Online Actualiteit

16 maart 2021
Jaar 2021 nr. 6

Herhaling nieuwe diensten van Bebotax

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken [nieuwsbrief en documentatie](#) en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website www.bebotax.com. U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar annulaties@bebotax.com.
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm.
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM 0496/97.22.10 (2 lijnen). Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: info@bebotax.com.

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA
Steenweg Deinze 124 B
9810 Nazareth