

## **Kan je een onroerend goed aankopen voor een vennootschap die nog niet is opgericht?**

Als vastgoedmakelaar krijg je wel eens de vraag om een aankoop- of huurovereenkomst op te stellen voor een vennootschap in oprichting. Kan dat, want de vennootschap is niet opgericht en toch zou je al voor die vennootschap een rechtshandeling verrichten?

De wetgeving heeft hiervoor speciaal in een fictie voorzien. Artikel 60 van het Wetboek vennootschappen voorziet in de mogelijkheid.

### **Wat zijn de voorwaarden?**

Je kan steeds voor een vennootschap in oprichting een compromis of een huurcontract ondertekenen, maar de vennootschap zal maar gebonden zijn wanneer:

1. de vennootschap binnen de 2 jaar na die rechtshandeling wordt opgericht
2. de vennootschap bij de oprichting of minstens binnen de 2 maanden na oprichting die rechtshandeling overneemt.

### **Wat indien de vennootschap niet opgericht is of de rechtshandeling niet is overgenomen?**

Indien de voorwaarden niet vervuld zijn, dan wordt de koper of de huurder geacht zelf gekocht te hebben in eigen naam.

Dat wil dus zeggen dat de vennootschap niet de koper of huurder wordt, maar de natuurlijke persoon die de akte heeft ondertekend als huurder of koper zal worden aanzien.

Het is dus van belang dat de vennootschap tijdig opgericht is en de koop of de huur wordt overgenomen binnen de voorziene termijn.

### **Er moet geen 2 x registratierechten betaald worden – standpunt van het Hof van Beroep.**

Het is niet omdat de vennootschap uiteindelijk niet werd opgericht of de rechtshandeling niet werd overgenomen dat je daardoor 2 x registratierechten zou moeten betalen.

Er zijn twee hypothesen:

1. de voorwaarden zijn niet vervuld, je zet als natuurlijke persoon de verkoop of verhuur verder.

De verkoop of verhuur gaat gewoon verder met de natuurlijke persoon en er moet dus maar 1 x registratierechten betaald worden. Er is geen tweede keer registratierechten verschuldigd omdat voorzien was dat de vennootschap in oprichting de akte zou verderzetten.

2. De koper of huurder richt laattijdig zijn vennootschap op of neemt de rechtshandeling laattijdig over.

In een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 18.04.2006 werd deze problematiek beoordeeld. De fiscus had meegedeeld dat er een 1<sup>ste</sup> maal registratierechten op de transactie met de natuurlijke persoon (want door laattijdigheid wordt de verkoop of verhuur aanzien als een handeling met de natuurlijke persoon) en een 2<sup>de</sup> maal voor een overdracht van de natuurlijke persoon aan de vennootschap (want uiteindelijk wordt de vennootschap toch nog laattijdig opgericht of de akte laattijdig overgenomen).

De fiscus zag dus 2 verkopen. Het Hof is de fiscus daarin niet gevolgd. Er is maar 1 x registratierechten te betalen, want de natuurlijke persoon heeft zich sterkgemaakt voor de vennootschap. Wordt de vennootschap uiteindelijk laattijdig opgericht, dan blijft er toch maar 1 verkoop en kunnen er maar 1 x registratierechten aangerekend worden.

### **Hoe moet dit in de compromis of in het huurcontract vermeld worden?**

Toch moet er als makelaar voorzichtig omgesprongen worden met de contracten, teneinde te vermijden dat uw klant via procedure zijn recht moet halen.

Het is essentieel dat je in de compromis of het huurcontract naast de naam van de natuurlijke persoon ook de woorden *voor de vennootschap in oprichting* vermeldt, of nog beter, *zich sterkmakend voor een vennootschap in oprichting*.

Staat niet vermeld dat je tekent voor een vennootschap in oprichting, dan teken je in eigen naam en zal je klant toch nog moeten verkopen aan zijn vennootschap, waardoor er een 2<sup>de</sup> maal registratierechten, notariskosten, ... te betalen vallen.

Guy Baelde