



Notaris

**MAARTEN DE CLERCQ**

KEMZEKE / STEKENE

**KOPEN ALS ONGEHUWDEN**

-

**EEN WOORDJE INFORMATIE**

Beste cliënt

Jullie kopen een nieuwe woonst, een belangrijk moment.

Daarbij moeten we ook even stilstaan bij het beveiligen van jezelf en elkaar, in de eerste plaats bij overlijden. Maar ook over de situatie van een relatiebreuk kan je hierna informatie vinden.

Deze brochure is zeker niet volledig, maar wil alleen een leidraad zijn voor dit belangrijke moment. Wij zullen samen bekijken wat voor jullie de beste oplossing is, want elke situatie is verschillend.

Hierna gaat het over de bescherming van jullie als ongehuwd samenwonenden die geen kinderen hebben (samen of van voor de relatie). Als jullie situatie zou veranderen, bijvoorbeeld omdat jullie een kindje verwachten, is het best dat jullie opnieuw contact opnemen omdat we de bescherming dan anders zullen organiseren.

ERVEN VAN ELKAAR
------------------

## **1. Wettelijk erfrecht**

Als ongehuwden hebben jullie geen volwaardig erfrecht ten opzichte van elkaar.

Ben je feitelijk samenwonend heb je op dit ogenblik helemaal geen erfrecht. Wettelijk gezien is feitelijk samenwonen zelfs geen echt statuut, het is een naam die we geven aan een situatie.

Indien je al wettelijk samenwonend bent, heb je een heel beperkt erfrecht. Je bekomt het vruchtgebruik van de gezinswoning als de partner overlijdt. Maar daartoe is het beperkt.

## **2. Het testament**

Als er geen kinderen zijn, is dit wel makkelijk te verhelpen. Je kan namelijk een **testament** maken waarin je vrij bepaalt wie je nalatenschap krijgt. Daarin kan je een onderscheid maken tussen verschillende categorieën (bijvoorbeeld vastgoed en geld) maar ook meer specifiek gaan (de staande klok van oma moet terug keren naar mijn mama).

### **Let wel op**

Iets nalaten kan soms hoge kosten met zich meebrengen. Even de tarieven in de ***erfenisbelasting*** (successierechten) op een rijtje:

De tarieven van de erfbelasting in Vlaanderen bedragen:

⇒ Tarief in rechte lijn en tussen partners<sup>1</sup>

In de rechte lijn en tussen partners worden de tarieven berekend:

- per erfgenaam
- afzonderlijk op het roerende gedeelte en op het onroerende gedeelte.

Erfenissen in rechte lijn en tussen partners worden aan het laagste tarief belast:

Schijf in euro	%
vanaf 0.01 tot en met 50.000	3
vanaf 50.000,01 tot en met 250.000	9

---

<sup>1</sup> Partners zijn mensen die ofwel gehuwd zijn, ofwel wettelijk samenwonende zijn, ofwel al minstens 1 jaar feitelijk samenwonend zijn

Schijf in euro	%
vanaf 250.000,01	27

Tussen echtgenoten, wettelijk samenwonende partners en partners die al meer dan drie (3!) jaar feitelijk samenwonen, is het vererven van de **gezinswoning vrijgesteld**.

⇒ Tarief tussen broers en zussen

Het tarief wordt toegepast:

- op de netto-verkrijging van elke broer of zuster afzonderlijk.

Bij erfenissen in de zijlijn wordt dus geen opsplitsing gemaakt tussen het roerend en het onroerend gedeelte, in tegenstelling tot erfenissen in rechte lijn en tussen partners.

Het tarief werd aangepast vanaf 1 september 2018. In onderstaande tabellen vindt u de aanslagvoeten die van toepassing zijn op overlijdens vanaf 1 september 2018.

Schijf in euro	
vanaf 0,01 tot en met 35.000	25
vanaf 35.000,01 tot en met 75.000	30
vanaf 75.000,01	55

⇒ Tarief tussen andere personen

Het tarief wordt toegepast:

- op het totaal van alle erfopvolgers, in tegenstelling tot de erfenissen in rechte lijn en tussen partners; en tussen broers en zussen. Elke erfgenaam betaalt een deel van de globaal berekende erfenisrechten in verhouding tot wat de erfgenaam verkrijgt

Schijf in euro	
vanaf 0,01 tot en met 35.000	25
vanaf 35.000,01 tot en met 75.000	45

Schijf in euro		%
vanaf 75.000,01	55	

### **Dus opletten:**

Iets laten erven door broers/zussen of verdere familieleden is daarom een fiscaal heel kostelijke zaak!

Daarom is het niet evident om bijvoorbeeld het vruchtgebruik van uw woning aan uw partner te geven en de blote eigendom aan uw zus. Uw zus moet dan hoge erfbelasting betalen terwijl ze de woning niet kan verkopen of verhuren... dat kan een vergiftigd geschenk zijn.

- Vorm van het testament

Een testament kan je op twee manieren maken:

-> ofwel voor een notaris (authentiek of notarieel testament)

-> ofwel zelf geschreven (onderhands of eigenhandig testamnt)

⇒ *Het notarieel testament*

Heeft als voordeel dat:

- het niet kan worden betwist. Zo kan geen benadeelde erfgenaam zeggen dat dit is opgesteld door iemand anders of vervalst;

- het door de notaris in beveiligde omstandigheden wordt bewaard;

- het bij een overlijden steeds wordt gevonden door een bijzondere databank waarin alle notariële testamenten worden genoteerd (CRT).

Het enige nadeel is dat het een kostprijs met zich meebrengt (+/- 400 euro).

⇒ *Het eigenhandig testament*

Heeft als voordeel dat het kosteloos is

Heeft als nadeel dat:

- het handschrift kan worden betwist door iemand die zou benadeeld zijn door het testament. Dan moet de begunstigde van het testament aan de hand van een schriftonderzoek bewijzen dat het wel degelijk echt is

- het zelf moet worden bewaard en
- dat bij overlijden men dit moet aanbieden bij een notaris en op dat ogenblik kosten moet betalen

Hieronder kan u een model van eigenhandig testament vinden dat u als ongehuwden kan maken:

*“Dit is mijn testament.*

*Ik herroep alle voorgaande uiterste wilsbeschikkingen die ik zou hebben gemaakt.*

*Indien ik kinderloos zou overlijden geldt het hierna volgende.*

*Ik stel aan als algemeen legataris: de heer/mevrouw # aan wie ik de algemeenheid van de roerende en onroerende goederen, die mijn nalatenschap zullen uitmaken op de dag van mijn overlijden vermaak.*

*Zo de heer/mevrouw # voor mij of samen met mij zou overlijden stel ik aan als algemene legatarissen mijn ouders, elk voor een gelijk deel, of de langstlevende van hen voor de geheelheid.”*

---

#### Richtlijnen voor het opstellen van een eigenhandig testament

1. schrijf de gehele tekst met de hand
2. vul de datum van het opmaken van het testament met de hand in op het document
3. zet onderaan het document de handtekening waarmee je alle officiële papieren tekent
4. slechts 1 testament per “papier” en slechts 1 erfenis per testament

Dus niet: twee mensen die samen één enkel testament schrijven

Dus niet: het testament van de man op de voorzijde van het blad en het testament van de vrouw op de achterzijde.

5. Bewaar het testament op een veilige plaats en zorg dat het kan worden gevonden wanneer dat nodig zou zijn.

Ingeval van twijfel, aarzel niet om advies te vragen.

## HET BEDING VAN AANWAS – EEN “LOTERIJ”

### 1. Wat is een beding van aanwas?

Het beding van aanwas kan je best vergelijken met een loterij. Ieder legt een halve woning in de pot en wie het langst leeft, wint de pot.

Omdat het dus geen erfenis is, maar een *kanscontract*, valt dit beding normaal niet onder de regels van de erfenissen. Zowel over wie het krijgt, als wat betreft de fiscale behandeling.

Op alles bestaan er uitzonderingen, dus ook hier valt de regeling soms onder de regels van de erfenissen.

### 2. Voorwaarden

Een beding van aanwas werkt alleen als de kansen van de beide partijen (quasi) volledig gelijk zijn.

Dus ieder moet een halve woning kopen

De leeftijd moet ongeveer gelijk zijn en geen van de partners heeft een levensbedreigende aandoening

Als jullie niet allebei evenveel bijdragen in de prijs en de kosten, wordt daarvoor een afzonderlijk document opgemaakt. Zeg dit zeker tegen de dossierbeheerder en dan bespreken we deze schulderkennis of onderhandse lening afzonderlijk.

### 3. Soorten bedingen van aanwas

Het beding van aanwas kan zowel gemaakt worden voor de volle eigendom als voor een vruchtgebruik of voor een blote eigendom.

Voor wettelijk samewonenden, die het vruchtgebruik krijgen door de wet, volstaat bijvoorbeeld een beding van aanwas in blote eigendom. Voor mensen met kinderen uit een vorige relatie voorzien we meestal een beding van aanwas in vruchtgebruik.

### 4. Fiscale behandeling

Wanneer een van beide partners overlijdt, dan moet de langstlevende partner een verklaring van aanwas tekenen bij de notaris.

Op de helft die de partner bekommt, betaalt deze tien procent registratiebelasting (het is immers geen erfbelasting!). De regels hierboven van de erfbelasting zijn dus niet van toepassing.

Omdat in vele gevallen een erfbelasting op de gezinswoning goedkoper zal zijn, raden wij aan om zowel een testament als een beding van aanwas te voorzien, maar dan in optie, zodat we bij een overlijden kunnen bekijken wat de goedkoopste weg is.

### **5. Vorm van het beding van aanwas**

Het beding van aanwas moet worden opgenomen in een notariële akte. Dat kan in een afzonderlijke akte, maar ook als clause in de aankoopakte.



**Voorbeeld van een beding van aanwas (dat wordt opgenomen in de koopakte):**

*Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.*

*De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.*

*Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarenden titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden :*

*1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.*

*2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.*

*3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiking van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.*

*Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkaar in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk.*

*Tenslotte kunnen partijen op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden, desgevallend gekoppeld aan het verbod om de uit onverdeeldheidtrekking te vorderen gedurende maximum vijf jaar zoals bepaald in artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek.*

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarenden titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten; zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde registratiekantoor en de registratierechten te betalen op de waarde van de volle eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in het goed.

9) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen

*onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.*

*10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.*

Maarten De Clercq

Notaris te Kemzeke (Stekene)

2021