

Niets in dit vak schrijven !

## VERGELIJKEND EXAMEN 2021

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (voormiddag)

### VRAGENLIJST I OPEN VRAGEN

*Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.*

**Examenummer:** ..... (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

**NAAM:** .....

**VOORNAAM:** .....

**HANDTEKENING** .....

Met het oog op uw identificatie verzoeken wij u de volgende tekst in gewoon handschrift (niet in drukletters) over te schrijven : *“Er wordt geen rekening gehouden met de antwoordbladen die niet ingevuld werden overeenkomstig de onderrichtingen.”*

.....  
.....

**VERGEET OOK NIET HET ACHTERBLAD IN TE VULLEN !**

Dit bundel bevat 15 bladen met inbegrip van het voorblad (identificatie), het instructieblad, de vragen en het achterblad (ontvangstmelding).

# VERGELIJKEND EXAMEN 2021

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (voormiddag)

## VRAGENLIJST I OPEN VRAGEN

Deze eerste vragenlijst bevat ZES vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 25 gequoteerd.

U antwoordt in de daartoe voorziene kaders. De grootte van de kaders houdt geen verband met de omvang van het antwoord.

U dient enkel naar relevante wetgeving te verwijzen als U daarom gevraagd wordt.

**I-1.** Erik en Natascha kopen op 02 oktober 2020, elk voor de helft, een woning in Genk. Zij hebben goed onderhandeld en de prijs bedraagt € 218.000,00. Er wordt bedongen dat de verkopers post akte gratis nog 4 maanden in de woning mogen blijven. De huurwaarde van de woning is minimaal € 800,00 per maand. Erik alleen had in 2010 reeds een woning aangekocht en heeft bij deze aankoop registratierechten betaald ten belope van € 6.000,00 en kreeg een bijheffing van € 1.000,00. Hij heeft deze woning verkocht in maart 2014 en in april 2014 een andere woning gekocht met Merel, ieder voor de helft, waarop hij geen registratielasting diende te betalen; Merel diende € 5.000 te betalen voor de registratielasting. Deze woning werd een week voor de ondertekening van de verkoopovereenkomst van de woning in Genk verkocht. **Bereken de koopbelasting** (voor zowel Erik als Natascha) als je weet dat noch Erik, noch Natascha een woning hebben (noch in België, noch in het buitenland). Natascha heeft als enig kind wel de blote eigendom van de gezinswoning van haar ouders in Hasselt geërfd bij het overlijden van haar vader, gehuwd zonder contract en dewelke hij uit een schenking/deling heeft verkregen. Zij zijn zinnens om de woning grondig te verbouwen en zullen daar zeker 30 maanden werk mee hebben. Zij zullen de aangekochte woning dan wel gezamenlijk onmiddellijk betrekken.

Antwoord vraag I-1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

I-2. Notaris Porteplum krijgt een vonnis tot zijn aanstelling in een beslagdossier (uitvoerend beslag onroerend goed) per post toegestuurd. Uit het aanstellingsvonnis blijkt dat heel wat van de beslagen gronden in Sint-Truiden gelegen zijn in agrarisch gebied.

Notaris Porteplum, het nuttige aan het aangename parend, stapt de zaterdag daarop op zijn fiets en gaat ter plaatse. Na wat te hebben gefietst op onverharde wegen, vindt hij de percelen en stelt vast dat ze beplant zijn met laagstammige fruitbomen. Ter plekke treft hij boer Charel aan die beweert deze percelen in pacht te hebben gedurende 23 jaar. De pacht werd mondeling gesloten. Als vergoeding schenkt hij, zoals overeengekomen, jaarlijks 24 kisten van 3 verschillende soorten fruit aan de eigenaar. Hij vertelt er wel bij dat hij deze percelen bewerkt samen met zijn stiefzoon Peter en dat het de laatste tijd wat moeilijker is om zijn peren kwijt te geraken gezien de boycot van Rusland.

A. Boer Charel is ongerust en vraagt notaris Porteplum of hij er zeker van kan zijn dat de koper deze exploitatie niet als niet-bestaande kan beschouwen, gezien hij geen geschrift kan voorleggen. Bovendien is de exploitatie van laagstammige fruitbomen zijn enige bron van inkomsten. Is deze exploitatie tegenstelbaar en motiveer?

B. Notaris Porteplum houdt de fysieke zitdag en heeft boer Charel tijdig uitgenodigd om op de koopdag aanwezig te zijn. Boer Charel zit die dag echter in Coronaquarantaine en stuurt zijn stiefzoon Peter naar de verkoop met een volmacht. Boer Fernand, die al jaren op de percelen aast om ze zelf te gebruiken, heeft het tot dan hoogste bod uitgebracht. Notaris Porteplum last een (laatste) pauze in alvorens toe te wijzen. Peter komt naar hem toe en twijfelt:

1) meegaan in de verkoop en boven boer Fernand bieden  
of

2) verder exploiteren samen met en in opvolging van zijn stiefvader boer Charel en rekenen op pacht. Wat kan notaris Porteplum hem vertellen?

Vermeld zowel voor A als B de wetsartikelen waarop u zich beroept.

Antwoord vraag I-2

A.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B.

**I-3.** Jan, bij leven ongehuwd, kinderloos en niet samenwonend, heeft altijd in Beveren gewoond. Van zijn familie had hij eigenlijk enkel wat contact met zijn broers. Jan leefde van een OCMW-uitkering. Wanneer Jan overlijdt laat hij zijn 5 broers en 5 zussen na als zijn enige wettige erfgenamen.

Bij het leeg maken van de woning vinden de broers de door de notaris meegegeven kopie van het in bewaring gegeven internationaal testament, waarvan de inhoud luidt:

*... Ik vermaak mijn onroerende goederen aan mijn 5 broers, elk voor een vijfde. Mijn roerende goederen vermaak ik aan mijn broer Peter. De eventuele schulden die er nog zouden zijn bij mijn overlijden, zullen door alle legatarissen gedragen worden naar evenredigheid van hetgeen zij zullen ontvangen uit mijn nalatenschap...*

Hij vernoemt zijn zussen niet in het testament: hij leefde in onmin met hen.

Tot de nalatenschap behoort zijn woning in Beveren; de 5 broers willen deze onmiddellijk verkopen.

Jan had wel wat schulden, maar een snelle optelsom doet de broers toch besluiten om de nalatenschap te aanvaarden, zonder dat zij het nodig vinden om deze aanvaarding beneficiair te doen.

De makelaar, Fantastimmo, spiegelt een snelle verkoop voor gezien een huis met tuin in tijden van corona 'hot' is.

En inderdaad binnen de 2 maanden na het overlijden, vindt Fantastimmo een koper voor € 300.000,00 en laat de 5 broers en de kopers een verkoopovereenkomst tekenen.

De kopers hebben geen krediet nodig en gezien de hoge erfbelastingen in zijlijn, willen de verkopers en koper zo snel als mogelijk de verkoopakte ondertekenen.

Kort na de ondertekening van de verkoopovereenkomst krijgen de broers het resultaat van een (bijzonder snelle) ABS schatting: het goed wordt geschat op € 400.000,00.

Eén van de 5 broers-erfgenamen heeft zelf dringend in te lossen schulden en wil het geld ter delging daarvan gebruiken.

De 5 broers komen bij U, bewaarder van het internationaal testament, op kantoor om de nalatenschap en de verkoop te regelen; zij brengen ook de ondertekende verkoopovereenkomst die voldoet aan alle geldigheidsvereisten, mee en vragen om datum voor ondertekenen van de akte te stellen, uiterlijk binnen de 2 maanden na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, zoals erin voorzien. Zij zijn voor het overige eerlijk en laten duidelijk blijken dat één van de broers wel erg veel schulden zou kunnen hebben.

Wat zijn uw aandachtspunten als notaris? Bespreek de uitwerking van het testament; de bescherming van de kopers, de schuldeisers en de gevolgen voor de broers inzake erfbelasting

Antwoord vraag I-3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 25 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.





A large rectangular area with a solid black border, containing 30 horizontal dotted lines for writing.

**I-5.** Diego is overleden op 25 januari 2021, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn echtgenote Maria (72 jaar) en zijn 2 kinderen Jana en Fernando. De laatste 5 jaar voor zijn overlijden woonde Diego met zijn echtgenote en kinderen in Brugge.

Diego en Maria waren gehuwd onder het stelsel van algehele gemeenschap, waaraan zij in 2004 een beperkt keuzebeding hebben toegevoegd. Dit keuzebeding geeft de langstlevende de mogelijkheid om slechts te kiezen uit de 2 volgende opties wat betreft het gemeenschappelijk vermogen:

- a) alle gemeenschapsgoederen, zowel roerende als onroerende, zullen toebehoren voor de geheelheid in volle eigendom bij de langstlevende der echtgenoten
- b) de gemeenschapsgoederen zullen aan de langstlevende der echtgenoten toebehoren als volgt:
  - de roerende goederen, geen uitgezonderd noch voorbehouden : voor de geheelheid in volle eigendom
  - de onroerende goederen : voor de helft in volle eigendom en voor de andere helft in vruchtgebruik;

Tot het gemeenschappelijk vermogen behoren enkel de gezinswoning met een waarde van €300.000 en financiële middelen voor een totaal bedrag van €360.000.

Zijn echtgenote komt bij u op consultatie en geeft te kennen dat het haar wens is dat zij de financiële middelen volledig voor zich wil houden. Zij wenst wel de gezinswoning zo vlug mogelijk aan de kinderen te schenken, zodat bij haar overlijden geen erfbelasting meer te betalen is op de woning. Zij wenst voorbehoud van vruchtgebruik voor zichzelf op de gezinswoning.

Maria heeft aangegeven alle belastingen (zowel schenk- als erfbelasting), voor zichzelf en voor haar kinderen te zullen betalen. Uiteraard zoekt ze de goedkoopst mogelijke oplossing.

Wat kan u haar aanraden?

Bespreek en bereken voor zowel optie a als optie b de erfbelasting en de daaropvolgende schenkbelasting en ook de termijnen en voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Bij de berekening van de erfbelasting dient u geen rekening te houden met andere activa dan degene die in de opgave staan, noch met een forfaitaire of andere aftrek van passiva. Bij de berekening van de schenkbelasting, dient u uiteraard geen berekening te maken van aktenkosten, waaronder erelonen, en dergelijke meer, Concludeer welke optie het goedkoopst is voor de klanten.

**Antwoord Vraag I-5**

**Optie**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Optie 2

A large rectangular area containing 25 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.



B. Carmen en Xavier gaan er wel van uit dat het een moeilijker start zou kunnen zijn. Om deze moeilijke start te milderen vragen zij U een clause op te nemen die voorziet in een kosteloze huur voor de eerste 6 maanden en een verminderde huur voor de 6 maanden daarna. Wel dient de clause te voorzien dat, indien Carmen na de huur vervroegd zou opzeggen, zij de genoten vrijstelling en korting (kosteloze en verminderde huur in het eerste jaar) volledig dient te betalen, verhoogd met een jaarlijkse rentevoet van 4%. Hoe ga jij hier mee om?

Antwoord Vraag I-6

Onderdeel B

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C. Na 16 jaar komt u Carmen tegen op een receptie. Het publiek heeft de weg naar haar winkel duidelijk gevonden. Zij heeft nu echter vernomen van Xavier dat het pand verkocht gaat worden en dat eerstdaags bij de makelaar de compromis zal getekend worden. Carmen komt bij u als notaris informeren welk gevolg dit voor haar heeft. Wat kan U haar antwoorden?

Antwoord Vraag I-6

Onderdeel C

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Niets op deze bladzijde schrijven**

**VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN**

**VERGELIJKEND EXAMEN 2021**

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (voormiddag)

**VRAGENLIJST I  
OPEN VRAGEN**

*Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.*

**Examennummer:** .....(nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

**NAAM:** .....

**VOORNAAM:** .....

**HANDTEKENING** .....

Voor ontvangst van het voormeld examenbundel door de toezichthouder

Handtekening toezichthouder

Achterblad van examenbundel nummer I  
Gent, 27 februari 2021.  
(ontvangstmelding)