



Bedingen van aanwas en tontine

*nieuws
legal, particulieren,*

31 oktober 2016

Heeft u ooit al eens van een beding van aanwas gehoord? Is een beding van aanwas hetzelfde als een tontinebeding? Hoewel beide rechtsfiguren veel gebruikt worden wanneer een goed, meestal een onroerend goed, wordt verkregen door twee personen gezamenlijk, zijn ze niet zo bekend bij het brede publiek.

Nochtans kunnen ze een oplossing bieden voor een gekend probleem wanneer onroerende goederen worden verkregen door twee personen gezamenlijk. Hoe kan er met name voor gezorgd worden dat bij vooroverlijden van een van beide verkrijgers de onverdeelde helft van de overleden persoon bij de langstlevende terecht komt (en dus niet bij de kinderen)? In deze bijdrage focussen we ons op de situatie van de verkrijgers van een onroerend goed.

Aanwas versus tontine

Een beding van aanwas en een tontinebeding worden regelmatig door elkaar gehaald. Hoewel het beiden kanscontracten zijn, bestaat er een juridisch verschil tussen beide clausules.

Bij een beding van aanwas wordt tussen de mede-eigenaars overeengekomen dat bij het overlijden van één van hen, de volle eigendom van zijn of haar aandeel in een onroerend goed van rechtswege zal toekomen aan de langstlevende.

Een tontinebeding bereikt hetzelfde resultaat maar op een andere manier. Elk van de verkrijgers verkrijgt het goed rechtstreeks van de verkoper, onder de opschortende voorwaarde van overlijden van de eerststervende van de verkrijgers, en onder de ontbindende voorwaarde van zijn of haar eigen overlijden. Op die manier wordt bekomen dat de langstlevende van de verkrijgers het volledige onroerende goed verkrijgt.

Verkooprecht

Een beding van aanwas bestaat in essentie uit een actuele verkrijging van een deel van een onroerend goed en twee verkrijgingen onder een opschortende voorwaarde van overlijden van de medeverkrijger. Uitgaande van de hypothese dat het onroerend goed werd aangekocht, vertaalt dit zich fiscaalrechtelijk in een heffing van het verkooprecht naar aanleiding van de verkoop van het onroerend goed. Elk van de kopers zal dus het verkooprecht verschuldigd zijn

berekend op de helft van de verkoopprijs van het onroerend goed.

Kanscontract

Bij overlijden van de eerste koper zal gekeken moeten worden of het beding van aanwas een werkelijk kanscontract uitmaakt. Dit zal het geval zijn wanneer beide kopers ongeveer dezelfde kans hebben het gehele onroerend goed te verwerven. In de praktijk zal dit het geval zijn wanneer beide kopers ongeveer dezelfde leeftijd hebben en hun gezondheidstoestand gelijkaardig is. Wanneer het aanwasbeding een echt kanscontract is, zal het overlijden van de eerste van de verkrijgers aanleiding geven tot heffing van het verkooprecht op de helft van de waarde van het onroerend goed op het ogenblik van het overlijden van de eerststervende.

Schenkbelasting

Wanneer het daarentegen niet om een kanscontract gaat, dan wordt de overdracht van de helft van het onroerend goed van de eerststervende aan de langstlevende koper beschouwd worden als een schenking. In dat geval zal er schenkbelasting verschuldigd zijn op de helft van de waarde van het onroerend goed. Dit kan het gevolg zijn van het feit dat er een groot leeftijdsverschil zit tussen de verkopers waardoor het moeilijk te argumenteren is dat beide kopers een gelijke kans hebben om het gehele onroerend goed te verwerven.

Conclusie

Hoewel aanwasbedingen en bedingen van tontine nuttige clausules zijn die in bepaalde situaties voor u wenselijke rechtsgevolgen met zich mee kunnen brengen, blijft voorzichtigheid geboden. Het is immers af te raden al te lichtzinnig een overeenkomst met een beding van aanwas of een tontine aan te gaan. Laat u daarom steeds bijstaan door de juristen en fiscalisten van aternio, zodat u een goed beeld krijgt van alle burgerrechtelijke en fiscale gevolgen.



Johan Lemmens *managing partner*
(cko)
j.lemmens@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio