

gevorderd worden op het ogenblik van de registratie, maar ook tot de aanvullende rechten zelfs wanneer deze opeisbaar worden ingevolge de vervulling van een opschortende voorwaarde.

Hoofdstuk III. Het bewijs

223. Bewijsvoering in fiscale zaken. De bewijsvoering in fiscale zaken loopt niet steeds parallel met de bewijsvoering op civielrechtelijk vlak.

In een civielrechtelijk geschil tussen contractanten over het bestaan of de uitvoering van een overeenkomst is de bewijsvoering niet vrij maar strikt gereguleerd. Het schriftelijk bewijs heeft voorrang op de andere bewijsmiddelen waarvan bovendien verschillende onder hen voor hun ontvankelijkheid zijn begrensd tot op een bepaald bedrag (art. 1343, 1353 B.W.).

In fiscale zaken is voor de Administratie het bewijs van de belastingschuldvordering afhankelijk van de bewijslevering van het bestaan van het aanknopingspunt van de belasting. Voor de registratierechten zal dit in de regel het bestaan zijn van een akte of van een overeenkomst. De fiscus heeft echter aan het ontstaan van dit aanknopingspunt niet deelgenomen. Bij de bewijslevering van de belastingschuldvordering treedt hij niet op als een partij die de uitvoering nastreeft van een contractuele schuldvordering. Zelfs al is het aanknopingspunt van de belasting een rechtshandeling, dan ontleedt dit aanknopingspunt zich tegenover de fiscus als een materieel feit waarvan het bewijs, afgezien van wettelijke beperkingen, normaal kan geleverd worden door alle middelen van het gemeen recht, zonder onderlinge hiërarchie of begrenzing³⁰⁴. Dit principe wordt voor de registratierechten uitdrukkelijk bevestigd bij artikel 185 W. Reg.

Soms krijgt de Administratie als pleiter bij de fiscale geschillen nog een extra bevoorrechte rechtspositie doordat zij, boven de bewijsmiddelen van het gemeen recht, ook nog de beschikking krijgt over *bijzonder bewijsmateriaal* zoals de processen-verbaal opgemaakt door haar ambtenaren, bijzondere wettelijke vermoedens, de procedure van de ambtelijke aanslag, enz.

Het bedrag van de belastingschuldvordering hangt af van tal van elementen, die niet steeds direct samenhangen met het aanknopingspunt van de belasting. Dit is namelijk het geval wanneer de belasting niet enkel op de prijs maar ook op de

304. Vgl. art. 1348 B.W.; CLAEYS BOUÚART, *T.F.R.*, maart 1985, nr. 52.

waarde van de overgedragen goederen wordt gevestigd. Hier rijst dan het probleem van de *bewijslevering van de belastbare grondslag* waarvoor de Administratie inzake registratierechten over een bijzonder bewijsinstrument beschikt : de procedure van de controleschatting.

Bij de fiscale bewijsvoering mag de Administratie slechts die informatie op tafel leggen die *rechtmatig* werd verkregen. Documenten of inlichtingen die door onwettige onderzoeken werden bekomen moeten uit het bewijsdossier verwijderd worden en mogen de beslissing van de rechter niet beïnvloeden.

Kan de Administratie voor de benadering van de tussen de partijen bestaande rechtsbetrekking beroep doen op de *positie van derde* ? Kan ze eensdeels voor haar bewijsvoering het uitgebreide materiaal aanwenden dat het gemeen recht ter beschikking stelt van de derden en ook anderdeels de van de tegenpartij uitgaande bewijsmiddelen afwijzen die, alhoewel volledig bewijskrachtig tussen partijen, volgens het gemeen recht niet aan derden tegengeworpen kunnen worden ? Is op dit punt de positie van de Administratie van de registratie dezelfde als deze van de andere fiscale Administraties?

Voor het door de belastingplichtige tegenover de Administratie te leveren *tegenbewijs* is het wetboek eerder stilzwijgend. Men is het er echter over eens dat op dit punt de bewijsregels van het gemeen recht toegepast moeten worden. De partijen kunnen de bewijskracht van de door de Administratie ingeroepen vermoedens desvoorkomend ontzenuwen door andere vermoedens. Willen ze de betaling van de gevorderde sommen bewijzen, dan zullen ze normaal een geschrift moeten voorleggen.

In de navolgende afdelingen wordt op al deze punten nader ingegaan. Achtereenvolgens worden behandeld: de bewijslast, de bewijsmiddelen van het gemeen recht, de bijzondere positie van de Administratie bij de bewijslevering en de bijzondere bewijsmiddelen.

Afdeling I. De bewijslast

224. Grondregels. Ingevolge artikel 1315 B.W. en artikel 870 Ger. W. behoort het aan de eiser het bewijs te leveren van het bestaan van zijn schuldvordering. De verweerder moet daarentegen, wanneer het bewijs van het bestaan der schuldvordering tegenover hem is geleverd, het bewijs leveren van zijn bevrijding.

Deze grondregelen gelden ook voor het belastingrecht.

In het merendeel van de gevallen heeft de Administratie in het debat tegenover de belastingplichtige de rol van eiser of schuldeiser. De Administratie zal het bewijs moeten leveren van het bestaan van de rechtsbetrekking met de belastingplichtige.

De Administratie zal als eiser in de zin van artikel 1315 B.W. beschouwd worden, zelfs zo de belastingplichtige in het geding optreedt als aanlegger ingevolge het verzet tegen een lastens hem uitgevaardigd dwangsbijstand³⁰⁵.

Er zijn nochtans uitzonderingen : in enkele gevallen waar de bewijslast normaal volgens het gemeen recht op de Administratie zou rusten, is de wetgever hierin ten bate van de Administratie afgeweken en wel door het invoeren van de wettelijke vermoedens van de artikelen 187, 188 en 231 W. Reg. (*infra*, nrs. 269, 275 en 1287).

In deze gevallen zal het volstaan dat de fiscus bewijs levert dat de voorwaarden voor het bestaan van de wettelijke vermoedens vervuld zijn. Eenmaal dit bewijs geleverd kan de belastingplichtige het wettelijk vermoeden slechts ontzenuwen door het leveren van het tegenbewijs voorzover de mogelijkheid van een dergelijk bewijs door de wet niet aan de belastingplichtige werd ontnomen³⁰⁶.

225. Bewijslast van de belastingplichtige. De bewijslast zal overeenkomstig de beginselen van het gemeen recht, op de belastingplichtige rusten:

- a) bij de vorderingen tot teruggaaf;
- b) zo hij beweert bevrijd te zijn door betaling, verjaring of anderszins;
- c) zo hij de toepassing inroept van een verlaagd tarief, een uitzonderings- of een gunstregeling of om het behoud van zulk tarief of zulke regeling te zijnen opzichte verzoekt;
- d) voor de ontkrachting van het door de fiscus geleverd bewijs³⁰⁷.

Men neemt aan dat voor dit tegenbewijs de regels van het gemeen recht toepasselijk zijn. De partijen kunnen de bewijskracht van de door de Administratie ingeroepen vermoedens bestrijden door andere vermoedens (*infra*, nr. 235). De bewijslevering van de betaling zal normaal moeten geschieden door voorlegging van een geschrift. Ze zijn niet gerechtigd bewijs te leveren door getuigen of vermoedens tegen en boven de inhoud van een van hen uitgaand geschrift (art. 1341 B.W.).

Betreft het een vordering tot teruggaaf om reden dat de belasting ten onrechte

305. Cass., 7 augustus 1941, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.336; DONNAY, *o.c.*, nr. 686.

306. TIBERGHIE, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nr. 537; Rb. Doornik, 21 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.523.

307. DEBÈZE, *Nouveaux principes des droits d'enregistrement*, nr. 212; WAHL, *Traité de droit fiscal*, II, nr. 536.

zou betaald zijn, dan zal het toch aan de Administratie behoren het bewijs te leveren dat de belasting wel degelijk terecht werd betaald³⁰⁸.

Afdeling II. De bewijsmiddelen van het gemeen recht

§ 1. Beginselen

226. Middelen van het gemeen recht. Wanneer de Staat optreedt als schuldeiser van de registratiebelasting en het bestaan van zijn schuldvordering wil bewijzen, kan hij niet beschouwd worden als contracterende partij bij de tussen de particulieren bestaande rechtsbetrekking, die als aanknopingspunt dient voor de heffing van de belasting. Hij mag voor de bewijslevering van deze rechtsbetrekking en eventueel van de andere omstandigheden die de heffing motiveren, alle bewijsmiddelen inroepen, inbegrepen getuigen en vermoedens. De verklaringen in een authentieke akte die hierin werden opgenomen op verklaring van de partijen, zoals bijvoorbeeld de prijs, worden niet beschermd door de bijzondere bewijskracht van de authentieke akte, maar staan slechts vast tot bewijs van het tegendeel^{308b}.

Het betreft hier een toepassing van het gemeen recht waaraan door artikel 185 W. Reg. enkel wordt herinnerd. Krachtens dit artikel is de Administratie ertoe gemachtigd, volgens de regelen en door alle middelen van het gemeen recht met inbegrip van getuigen en vermoedens, om het even welk feit te bewijzen, dat van die aard is dat het op de heffing van de belasting invloed zou kunnen hebben, alsmede om het even welke overtreding te bewijzen van de Registratiewet.

Artikel 185 sluit nochtans de eed als bewijsmiddel uit. Aan de belastingplichtige mag de eed niet opgelegd worden omtrent het bestaan van een in zijnen hoofde belastbaar feit. De eed wordt sedert lang beschouwd als zijnde onverenigbaar met de geest van de fiscale wetten. Men wil de belastingplichtige niet plaatsen tussen zijn plicht en zijn belang (*infra*, nr. 237)³⁰⁹.

227. Voorwerp van de bewijsvoering. De Administratie kan haar toevlucht nemen tot de bewijsmiddelen van het gemeen recht om het bewijs te leveren van om het even welk feit dat de opvorderbaarheid van een registratierecht of van een boete kan aantonen of ertoe bijdraagt om van deze opvorderbaarheid te doen blijken.

308. DONNAY, *o.c.*, nr. 689.

308b. Rb. Aarlen, 22 januari 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.124

309. CLAEYS BOUÚART, *T.F.R.*, maart 1985, 56.

Deze bewijsmiddelen zullen onder meer kunnen aangewend worden:

- om het materieel bestaan vast te stellen van een openbare akte, een onderhandse akte of een buitenslands verleden authentieke akte, die aan registratie is onderworpen;
- om het bestaan aan te tonen van een overeenkomst waarbij eigendom of vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt; of waarbij de inbrengen in een Belgische vennootschap met rechtspersoonlijkheid werden gedaan;
- om de werkelijke datum van de overeenkomst te bewijzen;
- om te doen blijken van de ware aard en de werkelijke voorwaarden der overeenkomst;
- om het bewijs te leveren van de verkoopwaarde der overgedragen of aangewezen onroerende goederen.

§ 2. Schriftelijk bewijs

228. Regels. De Administratie kan haar vordering staven door overlegging van de akten of geschriften, in origineel of afschrift, die geheel of gedeeltelijk tot titel strekken van het rechtsfeit waarop de belasting is gevestigd of ervan doet blijken. Ze zal nuttig gebruik kunnen maken van de vermeldingen die voorkomen in akten en vonnissen; vermeldingen in een akte van verdeling, in een inventaris, in een onderhandse akte, in een aangifte van nalatenschap, in een exploit van gerechtsdeurwaarder, enz.³¹⁰.

Geschriften die geen akten zijn (art. 1329 tot 1333 B.W.), kunnen eveneens door de Administratie tot staving van haar vordering voorgelegd worden.

De Administratie moet niet noodzakelijk in het bezit zijn van de geschriften waarop zij zich beroept. Het bestaan ervan kan ook blijken uit de door de ambtenaren overeenkomstig artikel 7 W. Reg. echt verklaarde afschriften of ingevolge artikel 185 opgestelde processen-verbaal. Er wordt aan herinnerd dat de vaststellingen gedaan door de ontvangers in hun formaliteitsregisters betreffende de geregistreerde akten, vaststaan tot bewijs van het tegendeel (*supra*, nr. 95).

Geschriften die geen volledig bewijs leveren van de vordering kunnen eventueel als vermoeden ter vrije beoordeling aan de rechter voorgelegd worden³¹¹.

Er is echter in elk geval vereist dat de fiscus op regelmatige wijze kennis heeft gekregen van de akten of geschriften waarop hij zijn vordering steunt. De akten die

310. GENIN, *o.c.*, nr. 1843; DONNAY, *o.c.*, nr. 691.

311. CLAEYS BOUÛART, *T.F.R.*, maart 1985, nr. 52; Brussel, 26 december 1967 en 13 maart 1968, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.201.

aan de Administratie ter kennis zijn gekomen ingevolge een onregelmatige uitoefening van haar navorsingsrecht kunnen niet als bewijsmiddel ingeroepen worden³¹².

§ 3. Bewijs door getuigen

229. Ontvankelijkheid. In fiscale zaken wordt het bewijs door getuigen eerder zelden toegepast. Het is een minder betrouwbaar bewijsinstrument en meestal weinig opportuun³¹³.

Wanneer de Administratie beroep doet op het bewijs door getuigen wordt de procedure geregeld door de artikels 915 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek. De getuigen worden gehoord onder eed, zoals voorgeschreven bij artikel 934 Ger. W.

Sedert de invoering van het Gerechtelijk Wetboek kunnen de getuigen niet meer gewraakt worden.

Ook de tegenpartij kan, in de gevallen waar ze het recht heeft haar bewijs of tegenbewijs met getuigen te staven, de bewijslevering door een of meer getuigen aan de rechter aanbieden. De rechter kan eveneens, bij toepassing van artikel 916 Ger. W., ambtshalve het bewijs door getuigen gelasten tenzij, menen we, de Administratie haar vordering heeft bewezen door een wettelijk vermoeden «*juris tantum*» waardoor het tegenbewijs volledig op de tegenpartij rust.

De kwestie of de verklaringen van de getuigen als bewijs gelden wordt overgelaten aan de beoordeling van de feitenrechter, wiens beslissing soeverein is³¹⁴.

Het bewijs door getuigen mag niet verward worden met het bewijs door *algemene bekendheid*. Men spreekt van getuigenbewijs wanneer de rechter steunt op verklaringen van personen die verhalen wat ze zelf gezien en gehoord hebben. De algemene bekendheid daarentegen bestaat uit verklaringen van personen die herhalen wat ze hebben horen zeggen. Dergelijke bewijsvoering is in fiscale zaken niet ontvankelijk³¹⁵.

Buiten het eigenlijk bewijs door getuigen, zoals geregeld bij de artikelen 934 e.v. Ger. W., kan de rechter, naargelang van de omstandigheden, ook bewijskracht toekennen aan een geschreven getuigenis. In dit verband werd beslist dat de rechter

312. Brussel, 1 april 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.482; DONNAY, *o.c.*, nr. 691; CLAEYS BOUÚART, *o.c.*, 48 e.v.

313. Rb. Gent, 24 december 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.943; Rb. Brugge, 22 juli 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.942; Brussel, 9 januari 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.933; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.581, Obs.

314. Cass., 6 augustus 1941, *Pas.*, 316; Cass., 12 oktober 1944, *Pas.*, 1945, 10.

315. WAHL, *Traité de droit fiscal*, nr. 551; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Successions*, 1209; TIBERGHEN, *o.c.*, nr. 557.

aan het verslag van een ambtenaar aan zijn overste de waarde kan geven van een getuigenis³¹⁶.

§ 4. Bekentenis

230. Bewijskracht. De als bewijs ingeroepen bekendenis kan gerechtelijk of buitengerechtelijk zijn. Zij is *gerechtelijk* wanneer ze gedaan wordt voor de rechter tijdens het geding dat tussen de Administratie en de belastingplichtige hangende is, betreffende het feit waarop de bekendenis betrekking heeft. De bekendenis heeft ten opzichte van de Administratie een *buitengerechtelijk* karakter wanneer ze afgelegd werd tussen de partijen zelf tijdens een tussen hen hangend geding of, buiten elk geding, rechtstreeks door de belastingplichtige wordt gedaan ten bate van de Administratie.

De bewijskracht van de bekentenissen wordt geregeld door de artikelen 1350, 4° en 1356 B.W. Voorzover de bekentenissen uitgaan van personen die over hun rechten kunnen beschikken, hebben ze de kracht van een vermoeden *juris et de jure*; ze leveren volledig bewijs op tegen hem die de bekendenis gedaan heeft. Strikt juridisch is de bekendenis geen werkelijk bewijsmiddel omdat ze eerder ontheft van de noodzakelijkheid om iets te bewijzen. *Voorbeeld*: de inschrijving door een notaris van een akte in zijn repertorium geldt als bekendenis van het verlijden van de akte door de notaris.

Toch kunnen de bekentenissen *herroepen* worden wanneer bewezen wordt dat ze het gevolg zijn van een materiële vergissing (art. 1356 B.W.). In fiscale zaken, waar enkel de wettelijk vaststaande schuld mag opgevorderd worden, neemt men bovendien aan dat de belastingplichtige op zijn vroegere verklaring kan terugkomen wanneer hij bewijst dat zijn bekendenis het gevolg is van een rechtsdwaling of wanneer hij aantoont dat de bekendenis werd veroorzaakt door een onwettige vaststelling vanwege de Administratie³¹⁷.

De bekendenis kan slechts betrekking hebben op *een feit* (materieel feit of rechtsfeit) maar niet op de gevolgen die uit dat feit voortvloeien³¹⁸. Wanneer b.v.

316. Gent, 29 december 1941, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 598; Rb. Gent, 10 februari 1943, *ibid.*, nr. 694; TIBERGHIE, *o.c.*, nrs. 531 en 532.

317. CLAEYS BOUÚART, *Fiskofoon*, maart 1985, nr. 52, 54 en 55; TIBERGHIE, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nr. 530; vgl. VAN BESIEN, *T.F.R.*, 88-89, 253; *contra*: SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 29.

318. DE PAGE, III, nr. 1016.

bij een verkoop van een terrein de verkoper aan de koper verklaart dat de gebouwen die op dit terrein werden opgericht toebehoren aan een derde persoon, omdat ze hem verkocht werden, dan ligt in deze verklaring een bekentenis besloten van de verkoop. Zo hij enkel verklaart dat de gebouwen aan de derde toebehoren, is deze vermelding op zichzelf onvoldoende om een vordering tegen de verkoper in te stellen.

In het gemeen recht kan een *complexe bekentenis*, waarvan de samenstellende elementen sterk met elkaar verbonden zijn, niet gesplitst worden ten nadele van hem die de bekentenis deed, zelfs wanneer de bekentenis door de tegenpartij enkel ingeroepen wordt als begin van bewijs door geschrift³¹⁹. Bekent de koper een aankoop doch voegt hij eraan toe dat deze aankoop voorwaardelijk was, dan moet die bekentenis in haar geheel genomen worden. Het kan nochtans betwist worden of die *onsplitsbaarheid* ook geldt in fiscale zaken³²⁰. Hoe dan ook, de Administratie heeft het recht door getuigen of vermoedens de onwaarschijnlijkheid of de valsheid van bepaalde elementen van de bekentenis aan te tonen.

De bekentenis heeft slechts volledige bewijskracht tegen hem die ze gedaan heeft. De verklaringen die door een gerechtsdeurwaarder in een exploit namens de verzoeker worden gedaan, worden niettemin geacht door deze persoon zelf te zijn gedaan, al werden ze door hem niet ondertekend³²¹. De verklaringen daarentegen die de *gerechtsdeurwaarder* in zijn exploit opneemt als het antwoord van de betekkende persoon hebben hoogstens de waarde van een feitelijk vermoeden wanneer ze door de betrokken persoon niet werden ondertekend. De gerechtsdeurwaarder heeft immers geen wettelijke opdracht om deze antwoorden op te nemen³²².

Zoals hoger reeds aangestipt moet de bekentenis voor haar bewijskracht niet noodzakelijk gedaan worden – gerechtelijk of buitengerechtelijk – tegenover de Administratie van de registratie, ze kan ook in fiscale zaken gedaan worden tegenover een andere fiscale Administratie of zelfs voorkomen in een procedurehandeling tussen de contractanten of tegenover derden³²³. Toch zal men hierbij dan steeds moeten onderzoeken of het wel gaat om werkelijke erkenningen, b.v. van onroerende overgangen, van prijsbewimpelingen, van veinzingen, van huurakten, enz., of integendeel enkel om eenvoudige *beweringen* van deze handelingen waarvan men in rechte de erkenning nastreeft. De Administratie zal zich in de

319. Cass., 2 juni 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.918; SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 29; *contra* : DE PAGE, III, nrs. 1013, 1024.

320. Bevestigend : TIBERGHIE, *o.c.*, nr. 527; ontkennend : CLAEYS BOUÚART, *o.c.*, nr. 55.

321. Gent, 18 juni 1884, *Pas.*, 1884, II, 39; Rb. Brussel, 20 juni 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.385; Brussel, 16 juni 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.958; DONNAY, *o.c.*, nr. 87.

322. *R.P.D.B.*, v° *Exploit*, nrs. 14, 16 en 20; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.335, nr. 2.

323. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 30.

regel, wanneer geen ander bewijsmateriaal voorhanden is, onthouden van de invordering van de rechten telkens de zogenaamde bekentenis tevens laat blijken van betwistingen van de tegenpartij³²⁴. De bekentenis is op zichzelf een vrijwillige daad ten bate van de persoon tot wie ze zich richt³²⁵. Ze onttaardt normaal in een *bewering* wanneer ze door deze persoon blijkbaar niet wordt bijgetreden. Aangevuld met ander steekhoudend bewijsmateriaal kan ze eventueel als feitelijk vermoeden de invordering van de rechten motiveren, zowel tegen de persoon van wie de verklaring uitgaat, als tegen zijn medecontractant. De akte daarentegen die niet van dergelijke betwistingen gewag maakt kan volgens de Administratie de vordering van het evenredig recht toelaten. Aldus werd destijds beslist naar aanleiding van een exploit waarbij een persoon die verklaart, zonder verwijzing naar betwistingen, een onroerend goed te hebben aangekocht, de verkoper aanmaant om de authentieke akte van verkoop bij de notaris te komen ondertekenen³²⁶. Toch blijkt de vordering hierbij meer te steunen op het wettelijk vermoeden van artikel 187 W. Reg. Bovendien wordt het enkel feit van de weigering vanwege de verkoper om authentieke akte te verlijden thans meestal beschouwd als een voldoende bewijs van de onenigheid tussen de partijen (*infra*, nr. 271, 370 en 515³). De verklaring van verkoop gedaan door de *verkoper* in een exploit wordt hoe dan ook niet voldoende geacht als bewijsmateriaal tenzij het aangevuld wordt met andere vermoedens³²⁷.

230². Gevolgen van de bekentenis tegenover de medecontractant. In principe geldt de bekentenis als volwaardig bewijsinstrument enkel tegen de persoon die ze aflegde. Daar men echter mag aannemen dat niemand lichtvaardig een bekentenis zal doen waarvan de fiscale gevolgen zich in de eerste plaats tegen hem zullen keren, kan deze bekentenis in voorkomend geval ook als feitelijk vermoeden ingeroepen worden tegen de medecontractant.

Enkele voorbeelden:

- De eenvoudige bekentenis van *prijsbewimpeling* vanwege de verkoper volstaat op zichzelf niet om ten opzichte van de koper als bewijs van de prijsbewimpeling te gelden, tenzij ze aangevuld wordt met andere vermoedens

324. *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 209; DONNAY, *o.c.*, nrs. 89, 692, 806; CUVELIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.335, nrs. 31 e.v.

325. Cass., 2 december 1976, *Pas.*, 1977, 378.

326. Besliss. 10 augustus 1921, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.799; GENIN, *o.c.*, nr. 1844; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.335, nr. 31.

327. SCHICKS, *Dict.*, v^o *Mutations secrètes*, nr. 29; GENIN, *o.c.*, nr. 1844.

- die de prijsbewimpeling als waarschijnlijk doen voorkomen^{327b}.
- De bekentenis van *prijsbewimpeling* door de verkoper, gestaafd door een attest van de makelaar door wiens tussenkomst de verkoop werd afgesloten, volstaat opdat de bewimpeling ook ten opzichte van de koper bewezen zou zijn^{327c}.
 - De bekentenis van *prijsbewimpeling* vanwege de koper, tijdens een strafonderzoek, aangevuld met een fotokopie van de voorlopige koopovereenkomst gevonden tijdens een huiszoeking bij de koper, werd als voldoende bewijs erkend voor de prijsbewimpeling ten opzichte van de verkoper^{327d}.
 - De bekentenis van *prijsbewimpeling* vanwege de verkoper en van de koper van enkele loten uit een verkaveling, samen met bewijselementen uit de boekhouding van de verkoper, werd erkend als bewijs van prijsbewimpeling tegen de kopers van andere loten uit de verkaveling^{327e}.

Hoger werd reeds aangestipt dat de bekentenis van een van de partijen, verpakt onder de vorm van een *verklaring van overgang*, zoals bepaald in artikel 31 W. Reg., geacht wordt te zijn gedaan in naam en voor rekening van de andere partijen. Deze verklaring is ook aan de andere partijen tegenstelbaar behoudens bewijs van het tegendeel (*supra*, nr. 162)³²⁸.

§ 5. Vermoedens

231. Soorten vermoedens. De Administratie kan drie soorten vermoedens als bewijsmiddel inroepen:

- 1) de wettelijke vermoedens ingesteld door het Wetboek der Registratierechten;
- 2) de wettelijke vermoedens van het gemeen recht;
- 3) de feitelijke vermoedens.

Hierna volgt een korte toelichting van de laatste twee soorten vermoedens. De wettelijke vermoedens van het registratierecht worden besproken onder de bijzondere bewijsmiddelen (*infra*, nrs. 269 e.v.).

327b. Rb. Brussel, 4 januari 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.797; Brussel, 9 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.216.

327c. Brussel, 26 december 1967 en 13 maart 1968, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.201.

327d. Luik, 21 december 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.872.

327e. Vred. Brecht, 23 december 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.479.

328. Rb. Antwerpen, 12 december 1968, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.248; TIBERGHIE, *o.c.*, nr. 526.

232. Wettelijke vermoedens van het gemeen recht. De bewijsvoering overeenkomstig het gemeen recht verleent aan de Administratie het recht een beroep te doen op de wettelijke vermoedens van het gemeen recht, in de mate dat deze door derden ingeroepen kunnen worden.

Een eerste toepassing geldt b.v. het wettelijk vermoeden *juris et de jure* verbonden aan het gezag van het rechterlijk gewijsde (art. 1350, 3° B.W.) waarop zich in fiscale zaken zowel de Administratie als de belastingplichtige kunnen beroepen.

Een andere toepassing vindt men in artikel 553 B.W. Krachtens dit vermoeden is de Administratie gerechtigd bij de verkoop van de grond, zonder voorbehoud, ook het overgangsrecht te vorderen op de op deze grond opgerichte gebouwen. De partijen zouden deze vordering enkel kunnen ontwijken door aan te tonen dat de gebouwen niet de eigendom zijn van de eigenaar van de grond. Dit tegenbewijs zal normaal geleverd moeten worden met inachtneming van artikel 18 W. Reg. (*infra*, nr. 250)³²⁹.

233. Feitelijke vermoedens. De bewijskracht van de gewone of feitelijke vermoedens wordt ingevolge artikel 1353 B.W. overgelaten aan het oordeel en aan het beleid van de rechter, die geen andere dan gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens zal aannemen. De beslissing van de feitenrechter is soeverein³³⁰.

Alhoewel in artikel 1353 B.W. de meervoudsvorm wordt gebruikt, neemt men aan dat het vermoeden dat uit één enkel feit voortvloeit, voor de inwilliging van de eis in voorkomend geval kan volstaan, indien dit vermoeden voldoet aan de door de wet gestelde eisen van gewichtigheid en nauwkeurigheid³³¹.

Vermoedens kunnen worden afgeleid, niet alleen uit de aan de partijen tegenwerpelijke akten, maar ook uit de akten of feiten waaraan deze vreemd gebleven zijn, mits zij de door de wet vereiste nauwkeurigheid en gewichtigheid bezitten.

Vermoedens mogen worden ingeroepen om het bewijs te leveren van om het even welk feit dat de heffing kan beïnvloeden, of van om het even welke overtreding van de Registratiewet.

234. Voorbeelden.

- 1) Het kosteloos karakter van een onder de schijn van een verkoop voorgestelde rechtshandeling werd afgeleid uit de omstandigheden dat de verkoop

329. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 40.

330. Cass., 3 november 1881, *Pas.*, 395; Cass., 5 november 1925, *Pas.*, 1926, 45; Cass., 12 januari 1950, *Pas.*, 311; Cass., 28 mei 1951, *Pas.*, 644; Cass., 26 mei 1961, *Pas.*, 102.

331. Cass., 23 april 1914, *Pas.*, 191; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.538; Cass., 12 september 1961, *Pas.*, 61; Cass., 26 september 1967, *Pas.*, 1968, 123; Cass., 25 november 1969, *Pas.*, 1970, 273; TIBERGHEN, *o.c.*, nr. 557.

toegestaan werd, onder voorbehoud van vruchtgebruik, door een bejaard persoon aan zijn vermoedelijke erfgenaam tegen een prijs die niet in de aanwezigheid van de notaris werd betaald en waarvan geen representatieve waarde in de erfenis van de verkoper, die korte tijd nadien overleed, terug te vinden was³³².

- 2) Een samenloop van feiten, die een geheel uitmaken van gewichtige, nauwkeurige en overeenstemmende vermoedens, kan toelaten te besluiten dat de onder de vorm van inbreng in vennootschap voorgestelde overdracht van een onroerend goed in werkelijkheid een verkoop is aan de vennootschap : voor de inbreng werd overeengekomen dat de zogenaamde inbrenger onmiddellijk zijn aandelen aan een medevenoot zou afstaan; na de inbreng werden de aandelen omgezet in obligaties of de inbreng wordt gevolgd door een kapitaalvermindering met terugbetaling aan de vennoten³³³. Deze rechtspraak dient evenwel te worden getoetst aan de recente ontwikkeling van de rechtspraak inzake veinzing. Er is veinzing zodra de partijen niet alle rechtsgevolgen van de voorgewende rechtshandeling aanvaarden. Doen ze dat wel dan is er geen veinzing³³⁴. Daarover echter verder (*infra*, nrs. 531 e.v.). De antirechtsmisbruikmaatregel (art. 18 § 2 W. Reg.) mag echter ook niet uit het oog worden verloren (*infra*, nr. 543²).
- 3) De ongenoegzaamheid van een in een akte verklaarde prijs kan blijken uit de uitslag van een kort na de verkoop in normale omstandigheden gehouden publieke verkoping van het onroerend goed. De Administratie kan alsdan de bijvoeglijke rechten invorderen bij wijze van dwangschrift. Het is echter duidelijk dat de Administratie moet kiezen en niet tegelijkertijd kan optreden bij wijze van controleschatting (art. 189 W. Reg.) en bij wijze van dwangschrift³³⁵.
- 4) Vermoedens van prijsbewimpeling kunnen o.m. geput worden uit allerlei feitelijke omstandigheden:
 - a) wederverkoop door een handelaar in onroerende goederen nauwelijks twee maanden na de aankoop en dit tegen dezelfde prijs – dus zonder enige winst, met verlies van aankoopkosten en van interesten; betaling van de in de akte vermelde prijs met een cheque op naam en inning van cheques aan toonder

332. Luik, 10 juli 1936, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.725; Gent, 26 januari 1990, art. 131 *Rep. R.J.* Zie ook : *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 11.335, 14.679, 14.951, 15.326, 15.350, 15.365, 15.666.

333. Rb. Oudenaarde, 24 oktober 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.463, bevestigd door Gent, 26 maart 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.895; Rb. Brussel, 19 december 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.640; Studie CUVELIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.462; DONNAY, *o.c.*, nrs. 818 en 821; Rb. Kortrijk, 6 januari 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.343.

334. Cass., 6 juni 1961, *Pas.*, 1961, 1082; Cass., 29 januari 1988, *J.T.*, 25 juni 1988; TIBERGHIE, *o.c.*, nrs. 566-574.

335. DONNAY, *Commentaar Wetboek der Successierechten*, nr. 1226.

waarvan de herkomst niet wordt aangetoond;

- b) verkopen van bouwpercelen door bemiddeling van een tussenpersoon die moest instaan voor de kosten van lotisering en het aanleggen van toegangswegen; in de notariële akte wordt enkel de prijs vermeld die netto toekomt aan de verkoper, aanbiedingen van de percelen in de dagbladen tegen een veel hogere prijs³³⁶.
- 5) In een schriftelijke verklaring aan de Administratie van de directe belastingen verklaarde de verkoopster (die de tante van een van de kopers was) dat – in tegenstelling tot wat in de notariële akte vermeld werd – de verkoopprijs niet betaald werd, dat zij betalingsfaciliteiten toestond en nadien zelfs kwijtschelding van de openstaande bedragen verleende. Vermits de verkoopster in deze verklaring niet zuiver en eenvoudig stelt dat zij het onroerend goed heeft geschonken, beschouwt de rechtbank deze verklaring niet als een volledig bewijs opleverende buitengerechtelijke bekenenis. De rechtbank oordeelt wel dat er voldoende gewichtige, bepaalde en overeenstemmende vermoedens zijn waardoor de veinzing (schenking in de plaats van verkoop) bewezen is^{336b}.
- 6) Er wordt verwezen naar de toepassingsgevallen uiteengezet onder nr. 230² waar het gecombineerd bewijs werd aanvaard van vermoedens en de bekenenis van de medecontractant (*supra*, nr. 230²).

235. Tegenbewijs. De partijen kunnen de bewijskracht van de door de Administratie ingeroepen wettelijke of feitelijke vermoedens gebeurlijk ontzenuwen door andere vermoedens als tegenbewijs aan te voeren. Dit veronderstelt evenwel dat het tegenbewijs ontvankelijk is. Steunt de Administratie haar vordering op een wettelijk vermoeden *juris et de jure* dan beschikt de belastingplichtige niet over het tegenbewijs, tenzij hij wil aantonen dat de toepassingsvoorwaarden van dit wettelijk vermoeden op zijn geval niet van toepassing zijn³³⁷.

Eenvoudige gezegden, beweringen, veronderstellingen of hypothetische omstandigheden kunnen echter niet als bewijskrachtig tegenbewijs aangevoerd worden tegen de feitelijke of wettelijke vermoedens die de door de wet vereiste kenmerken vertonen³³⁸.

336. Luik, 23 november 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.024; Gent, 12 september 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.664; *T. Not.*, 1982, 50.

336b. Rb. Kortrijk, 6 december 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.565.

337. DE PAGE, III, 935; GENIN, *o.c.*, nr. 1845; DONNAY, *o.c.*, nr. 693; TIBERGHIE, *o.c.*, nrs. 537 en 543; Gent, 8 augustus 1881, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 9690; Luik, 25 juni 1885, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.520; Rb. Brussel, 28 maart 1888, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.266; Rb. Luik, 9 februari 1899, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.250; Brugge, 13 mei 1971, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.533.

338. Zie noot 337.

§ 6. Schatting

236. Schatting van het gemeen recht. Onverminderd het vermogen voor de Administratie de ongenoegzaamheid van de waardeverklaringen aan te tonen door vermoedens (*supra*, nr. 234) of door middel van de fiscale controleschatting (*infra*, nrs. 279 e.v.), kan zij in een geding waarin de partij de eis van de Administratie betwist, aan de rechter vragen te bevelen dat de juistheid van haar schatting zou bewezen worden door een *schatting van het gemeen recht*³³⁹. De tekst van artikel 185 W. Reg. sluit deze mogelijkheid in.

De procedure en de gevolgen van deze schatting worden geregeld door de artikelen 962 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek inzake het deskundigenonderzoek. Het autonoom karakter van de fiscale controleschatting en de verschillpunten met de schatting van het gemeen recht worden meer in het bijzonder toegelicht onder de nrs. 279 e.v. *infra*.

§ 7. Eed en verhoor van partijen

237. Overzicht. Op het stuk van de bewijsvoering onderscheidt het privaatsrecht twee soorten eden:

- a) De *beslissende eed*, die door de ene aan de andere partij wordt opgedragen of teruggewezen om de beslissing van de zaak daarvan te doen afhangen (art. 1357 en 1358 e.v. B.W.). Deze eed vertoont frappante gelijkenis met de dading en is derhalve slechts ontvankelijk tussen partijen die vrij over hun rechten kunnen beschikken³⁴⁰.
- b) De *aanvullende eed* die door de rechter ambtshalve aan een van de partijen wordt opgelegd, hetzij om de beslissing van de zaak daarvan te doen afhangen, hetzij om alleen het bedrag van de veroordeling te bepalen (art. 1357 en 1366 e.v. B.W.). De aanvullende eed heeft geen andere bewijskracht dan deze die de rechter eraan hecht; hij kan niettegenstaande de eedaflegging de eedaflegger nog in het ongelijk stellen³⁴¹.

339. Hoei, 20 juni 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.582; DONNAY, *Rép. Not.*, v° *Enregistrement*, nr. 695.

340. KLUYSKENS, I, nr. 336; COLIN et CAPITANT, *Droit civil*, II, nr. 817; CLAEYS BOUÚART, *T.F.R.*, maart 1985, nrs. 52, 64.

341. KLUYSKENS, I, nr. 343; COLIN et CAPITANT, *o.c.*, nr. 820.

Volgens de tekst van artikel 185 W. Reg. mag de Administratie bij haar bewijsvoering de eed niet als bewijsinstrument gebruiken. Wordt bij dit verbod zowel de beslissende als de aanvullende eed bedoeld? De beslissende eed in elk geval, vermits deze eed slechts ontvankelijk is in zaken waarover de partijen vrij kunnen beschikken, wat niet het geval is voor de Administratie die terzake over geen enkele transactionele of conventionele bevoegdheid beschikt om het fiscaal geschil te regelen³⁴². Wegens het gebruik van het woord «eed» in algemene termen in de tekst van artikel 185 W. Reg., ligt de aanvullende eed blijkbaar ook besloten in het verbod van artikel 185 W. Reg.

Uit het feit dat artikel 185 W. Reg. enkel de bewijsvoering door de Administratie behandelt, hebben sommige auteurs afgeleid dat voor de bewijsvoering door de belastingplichtige de eed als bewijsinstrument kan gehanteerd worden³⁴³. Dit is duidelijk niet het geval voor de *beslissende eed* omdat deze eed niet toelaatbaar is in zaken die niet op transactionele wijze opgelost kunnen worden (*supra*, nr. 237). Een oud arrest, maar nog steeds actueel, besliste destijds ook voor de afwijzing van het aanbod van de belastingplichtige om in fiscale zaken de *aanvullende eed* af te leggen³⁴⁴.

Hier kan nog aan toegevoegd worden dat, volgens de heersende rechtsleer, de eed bij de bewijsvoering in fiscale zaken moet afgewezen worden alleen reeds op morele of filosofische gronden of wegens het aan de belasting verbonden aspect van openbare orde (*supra*, nr. 226)³⁴⁵.

De eed in de zin van artikels 1356 e.v. B.W. mag niet verward worden met de procedure van het *Verhoor van partijen* waarover artikels 992 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek handelen. Deze procedure werd in het Gerechtelijk Wetboek ingevoerd in vervanging van de vroegere rechtspleging van ondervraging over feiten en vraagpunten (art. 324 e.v. van het vroeger Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Bij de procedure van het verhoor van partijen beveelt de rechter dat de partijen of een van hen in persoon voor hem zouden verschijnen. De partijen worden gehoord met inachtneming van de vormen voor het verhoor van getuigen, dus met eedaflegging.

Onder de vroegere procedure van de ondervraging over feiten en vraagpunten werd ook in fiscale zaken de wettelijkheid van een dergelijke procedure aangenomen en werd er tevens erkend dat hierbij de formaliteit van eedaflegging geen essentieel karakter heeft. De Administratie kon een verhoor over feiten en vraagpunten aanvragen zonder voorafgaande eedaflegging. Er bestaat geen goede

342. CLAEYS BOUÚART, *T.F.R.*, maart 1985, nrs. 52, 64.

343. TIBERGHIE, *o.c.*, nr. 533.

344. Brussel, 28 maart 1888, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.266 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.572; DONNAY, *Commentaar Wetboek der Successierechten*, nrs. 1196 en 1220.

345. SAILLIEUR, *Le droit fiscal*, 155; DONNAY, *o.c.*, nr. 1196; LOUVEAUX, *La preuve en matière d'impôts directs*, 25; *contra*: TIBERGHIE, *o.c.*, nr. 533.

reden om deze gedragslijn ook niet te volgen onder de nieuwe procedure die trouwens minder formalistisch is als de vorige³⁴⁶.

Afdeling III. De bijzondere positie van de Administratie bij de bewijslevering van de belastbare stof – Is de fiscus een derde?

§ 1. Algemene beginselen

238. Gemeen recht. In het gemeen recht onderstelt het begrip «derde», genomen in zijn normale juridische betekenis, het bestaan van een dubbele rechtshandeling: een eerste waaraan de derde juridisch vreemd is gebleven, en een andere die een rechtsbetrekking tot stand brengt tussen de derde en één der bij de eerste rechtshandeling betrokken partijen.

In zijn verhouding tot de rechtshandeling waaraan hij is vreemd gebleven en die gebeurlijk het nuttig effect van zijn eigen rechtshandeling kan wijzigen, neemt de derde een bevoorrechte positie in. Op het stuk namelijk van de bewijsvoering kan de derde al de bewijsmiddelen aanwenden van het gemeen recht (art. 1348 B.W.). De partijen kunnen echter tegenover de derde slechts bewijs leveren van hun rechtshandeling met inachtneming van artikel 1341 B.W. Ze worden bovendien ernstig in hun bewijsmogelijkheden belemmerd daar verschillende akten aan de derde niet tegengeworpen kunnen worden.

Het beginsel van de niet-tegenwerpelijkheid van akten beoogt in ons recht de rechtszekerheid van de derden te waarborgen. Dit is de centrale gedachte die al de gevallen beheerst waarin de wetgever bepaalde akten niet tegenwerpeijk heeft verklaard aan de derden.

De derden worden aldus beschermd:

- a) tegen de akten die de partijen niet hebben bekendgemaakt in strijd met de wettelijke voorschriften. Aldus de bepalingen van de Hypotheekwet van 16 december 1851; de voorschriften betreffende de bekendmaking van het huwelijkscontract (art. 76, 10° B.W.); de veranderingen aan het huwelijkscontract (art. 1393 en 1396 B.W.); de bekendmaking inzake de procedure van echtscheiding en scheiding van tafel en bed (art. 1278, 1304 en 1306 Ger. W.); de overdracht van schuldvordering (art. 1690 B.W. met inachtneming evenwel

346. Luik, 2 februari 1887, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.919; Brussel, 6 juli 1892, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.932; DONNAY, *o.c.*, nr. 1220.

van de wijzigingen ingevoerd bij art. 4 Wet 6 juli 1994); de herroeping van lastgeving (art. 2005 B.W.); de bekendmaking van akten van vennootschappen (art. 76 en 77 W. Venn.);

- b) tegen de akten die de partijen verborgen hebben gehouden: tegenbrieven (art. 1321 B.W.);
- c) tegen een mogelijk bedrog of bedrieglijk overleg in de akten: conventionele subrogatie door de schuldenaar (art. 1250 al. 2 B.W.); vaste datum van de onderhandse akten (art. 1328, 1399, 1468, 1743, 2075 B.W.); vordering tot vernietiging en zijdelingse vordering (art. 1166 en 1167 B.W.);
- d) tegen de herroeping, ontbinding of vernietiging van de door hen verworven rechten: herroeping van een schuldvergelijking (art. 1299 B.W.); bevestiging van een vernietigbare akte (art. 1338 B.W.); herroeping van een schenking wegens ondankbaarheid (art. 958 B.W.);
- e) tegen de gevolgen van de vernietiging van een schijnbare toestand: betaling aan de bezitter van de titel der schuldvordering (art. 1240 B.W.); voor roerende goederen geldt het bezit als titel (art. 2279 B.W.); schijnbare lastgeving^{346b}.

239. Positie van de fiscus. Bij de invordering of de vestiging van belastingen blijft de Administratie juridisch vreemd aan de door de belastingplichtigen onder elkaar afgesloten rechtshandelingen of aan de feiten waaraan de wet fiscale gevolgen vastknoopt. Materieel kan er geen twijfel over bestaan dat de fiscus ten aanzien van deze handelingen of feiten een derde is. Volstaat dit echter om hem de *juridische hoedanigheid* te verlenen van «derde» in de zin van het privaatrecht en hem tevens de waaier van maatregelen ter beschikking te stellen die de wet in het privaatrecht tot bescherming van de derden heeft ingesteld? De juridische positie van de Administratie is duidelijk verschillend bij de invordering en bij de vestiging van de belasting. Vandaar een eerste onderscheid.

240. Invordering van de belasting. Wanneer de Administratie een belastingplichtige op zijn goederen vervolgt tot betaling van een belasting waarvan de vorderbaarheid niet betwist is, bevindt zij zich in dezelfde situatie als een schuldeiser van het gemeen recht. Het feit dat de schuldvordering van de fiscus uit de wet is ontstaan en niet zijn oorsprong vindt in een overeenkomst, is op dit punt zonder belang. Het patrimonium van de schuldenaar is immers het gemeenschappelijk onderpand van al zijn schuldeisers, zonder onderscheid. De goederen die een schuldeiser van het gemeen recht tot zijn onderpand kan rekenen, behoren eveneens tot het vervolgingspand van de Administratie. Rechtsleer en rechtspraak zijn het er blijkbaar over eens dat de fiscus bij de invordering, benevens de voorrechten die hem eventueel als schuldeiser van het publiekrecht werden

346b. Brussel, 15 januari 1935, *Ann. Not.*, 1936, 187.

toegekend, het voordeel kan inroepen van alle maatregelen die de rechten van de schuldeisers in het algemeen beschermen³⁴⁷.

Bij de invordering van verschuldigde belastingen zal de Administratie o.m. beroep kunnen doen op artikels 1166 en 1167 B.W. (subrogerende vordering en *actio pauliana*), op artikel 1321 B.W. (tegenbrieven), op artikel 1328 B.W. (vaste datum), op de artikelen 1399 en 1468 B.W. (bewijs door derden van de eigendom der echtgenoten) enz. Toch zou de Administratie het gebrek aan overschrijving van een door de belastingplichtige toegestane verkoop van een onroerend goed bezwaarlijk kunnen inroepen wanneer de akte van verkoop door haar ontvanger werd geregistreerd vooraleer de oorzaak van eisbaarheid van de belasting ontstond (vgl. art. 1 Hyp. W.).

241. Vestiging van de belasting. In welke positie bevindt de Administratie zich wanneer het als orgaan van de openbare macht het bestaan van de belastbare stof wil aantonen?

Het bewijs van deze stof kan geleverd worden, alleen al wegens het feit dat de Administratie aan de totstandkoming van de belastbare stof vreemd is gebleven, door alle middelen van het gemeen recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, doch met uitzondering van de eed (art. 185 W. Reg.; *supra*, nr. 226). Vanuit dit oogpunt kan men de Administratie voor de bewijslevering wel als derde beschouwen.

De moeilijkheden ontstaan echter wanneer de rechtstoestand die de rechten van de partijen beheerst niet dezelfde is als de *schijntoestand* tegenover de derden. Zullen op dit punt de akten of verrichtingen, die de partijen niet kunnen tegenwerpen aan de derden van het gemeen recht, wel tegen de Administratie aangevoerd kunnen worden? Andermaal blijkt hier een onderscheid geboden tussen eensdeels de belastingen in het algemeen en anderdeels de registratierechten.

242. Belastingen in het algemeen. In de rechtsleer overheerst de zienswijze dat het begrip «derde» in zijn juridische betekenis een schepping is van het privaatrecht – en meer bepaald van het conventioneel recht – waarop normaal de fiscus bij de vestiging van de belastingaanslag, behoudens andersluidende bepaling in de wet, geen aanspraak kan maken³⁴⁸.

De hoedanigheid van «derde» – leert men – is in het burgerlijk recht gekoppeld aan het principe van de niet-tegenstelbaarheid. De overeenkomsten hebben enkel gevolgen tussen de contracterende partijen, ze brengen aan derden noch voordeel

347. VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch belastingrecht*, nr. 56; GENIN, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.317; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nrs. 136 en 952.

348. VAN HOUTTE, *o.c.*, nr. 51; ADRIANI-VAN HOORN, *Belastingrecht*, II, nr. 68; COPPENS, *Rev. Prat. Soc.*, 1960, 237; VAN HOUTTE, *J.D.F.*, 1975, 129; SCAILTEUR, *J.D.F.*, 1976, 5; TIBERGHIE, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nrs. 206 e.v.; CLAEYS BOUÛART, *T.F.R.*, nr. 52, maart 1985, nrs. 13 e.v.; LOUVEAUX, *La preuve en matière d'impôts directs*, 1970, 30 e.v.

noch nadeel toe (art. 1165 B.W.).

Toch zullen de derden de *externe* gevolgen van het contract moeten ondergaan of ze kunnen er voordeel uit trekken. De derden trekken voordeel uit al de overeenkomsten die het patrimonium van hun schuldenaar verruimen maar ze ondergaan tevens, afgezien van de zakelijke zekerheden waarop ze eventueel aanspraak kunnen maken, de gevolgen van de verbintenissen en vervreemdingen, waardoor de schuldenaar zijn bezit, d.w.z. hun pand, doet verminderen. In een ander opzicht komt het begrip «derde» eveneens aan bod wanneer verschillende personen concurrerende rechten op een goed willen uitoefenen en hierbij onderling tegenstrijdige rechtshandelingen van de titularis inroepen. De maatregelen van het privaatrecht ten bate van de «derden» beogen de bescherming van deze personen, d.w.z. de schuldeisers en de concurrerende contractanten, m.a.w. ze strekken tot beveiliging van het rechtsverkeer.

De fiscale rechtsverhouding ligt in de stellingname van de heersende rechtsleer op een ander juridisch vlak. De fiscus oefent bij de *belastingaanslag* – niet te verwarren met de belastinginvordering – geen rechten uit op het patrimonium van de belastingplichtige. Het privaatrechtelijk begrip «derde» kan in dit opzicht niet overgeheveld worden naar het terrein van de fiscale rechtsverhouding, zodat de fiscus bij de vestiging van de belastingaanslag, geen beroep kan doen op privaatrechtelijke bepalingen die niet voor hem zijn bestemd. Hij zal dus bij de aanslag – steeds volgens de geciteerde rechtsleer – het aanknopingspunt van de belasting moeten nemen zoals het voor de belastingplichtige zelf bestaat. Wil hij bewijzen dat de voorliggende akten of geschriften op dit punt niet stroken met de werkelijkheid, dan zal hij hiervan het bewijs moeten leveren, zonder beroep te mogen doen op de beschermende bepalingen van het burgerlijk recht die de privaatrechtelijke derden toelaten, zonder bewijs, hun rechtspositie door een schijntoestand tegenover hun schuldenaar of andere derden af te schermen.

De rechtspraak inzake directe belastingen of met het zegel gelijkgestelde taken kreeg reeds de gelegenheid deze stellingname in concrete beslissingen om te zetten³⁴⁹. Toch blijkt er op dit punt nog geen volledige eensgezindheid te bestaan³⁵⁰ en is het verder zo dat de meeste van de beslissingen enkel betrekking hebben op een «gebrek aan publiciteit» waarover blijkbaar iedereen het wel eens is dat de fiscus er zich niet op mag beroepen³⁵¹.

De fiscus zal zich hoe dan ook, voor de vestiging van zijn aanslag, kunnen beroepen op een «gebrek aan publiciteit» wanneer dit gebrek ook voor de partijen

349. Cass., 27 mei 1946, *Pas.*, 220; Cass., 20 maart 1958, *Pas.*, 805; Brussel, 11 juni 1932, met advies Adv. Gen. LOUVEAUX, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.318; Oudenaarde, 17 maart 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.913; noot na vonnis Namen, 27 juni 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.394; Besliss. 30 december 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.018; Antwerpen, 10 februari 1981, *F.J.F.*, 82, 1.

350. Luik, 4 juni 1980, *J.D.F.*, 1981, 229.

351. *Infra*, nr. 245; GENIN, *Commentaar Wetboek der Registratierechten*, nrs. 142 en 1168.

de onbestaanbaarheid van de handeling tot gevolg heeft. Dit was onder meer het geval, vóór de wijziging bij de Wet van 30 juni 1994, voor de vonnissen tot echtscheiding of tot scheiding van tafel en bed die niet binnen de door de wet voorgeschreven termijn werden overgeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

243. De registratierechten. Inzake registratierechten – en trouwens ook inzake successierechten – werd steeds aangenomen dat de Administratie de vestiging van de belasting kan uitvoeren met inachtneming van de schijn-toestand waarop derden zich kunnen beroepen en dus met afwijzing van de werkelijk tussen de partijen bestaande situatie³⁵².

Verschillende bepalingen van het Wetboek der Registratierechten hebben deze positie van de Administratie ten aanzien van de belastbare stof onderstreept (zie art. 18 § 1, 147, 159, 1^o, 185 en 214, laatste lid). Ook bepaalde verklaringen in het Verslag aan de Koning, als toelichting op het Wetboek der Registratierechten zijn hieromtrent zeer expliciet. Zie o.m. de toelichting in bedoeld Verslag aan de Koning onder artikel 185 W. Reg. betreffende de schijnbare eigendomsovergang (*infra*, nr. 253).

Men kan op dit punt ook verwijzen naar een eeuwenoude gevestigde historische traditie:

- a) Reeds in de leenroerigheid bij de inning van de feodale rechten – waaruit de registratierechten zijn ontstaan – werd aan de leenheren de hoedanigheid van derde toegekend^{352b}.
- b) Bij de invoering van de Wet van 22 Frimaire, jaar VII werd de Administratie als derde beschouwd, zoals blijkt uit een verklaring van DUCHATEL, promotor van de Wet van Frimaire: «On a dit assez de fois que les actes sous seing privé n'ont point de date, et cela parce qu'il est possible de la changer à son gré. Pourquoi donc voudrait-on exposer le trésor public à être journellement dupe de la facilité que l'on aurait de le tromper»^{352c}.
- c) Ook bij de voorbereiding van het Burgerlijk Wetboek werd de Administratie bij de vestiging van de registratierechten de positie van derde toegezegd. Zo verklaarde Tronchet bij de voorbereiding van artikel 1321 B.W.: «Une contre-

352. *Pand. B.*, v^o *Tributs et impôts*, nr. 223; SCHICKS, *Dict.*, v^o *Contre-lettre*, nr. 14; v^o *Enregistrement*, nr. 11; v^o *Jugement*, nrs. 125 tot 127; v^o *Mutations secrètes*, nr. 51; *R.P.D.B.*, v^o *Enregistrement*, nrs. 79 e.v.; VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch belastingrecht*, nrs. 53 e.v.; BUTTGEBACH, *Les contrats par porte-fort*, 161; LORPHEVRE, *Rép. Fisc.*, 1951, 2; GOTHOT, *Cours de droit fiscal*, 1930, 21; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Commentaire Code des droits d'enregistrement*, 20 en 21; GENIN, *Commentaar Wetboek der Registratierechten*, nr. 139 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.317; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nr. 136; *infra*, nrs. 250, 254 en 256 voor geciteerde rechtspraak.

352b. *Rev. Dr. B.*, 1886, 109.

352c. *Rev. Dr. B.*, 1886, 109.

lettre doit être valable entre les parties et nulle contre les tiers; or la régie de l'enregistrement est un tiers par rapport à l'acte»^{352d}.

- d) Vóór het Wetboek der Registratierechten werd, zelfs zonder enige fiscale bepaling, herhaaldelijk door het Hof van Cassatie in zijn arresten de positie van het bestuur der registratie als derde beklemd (*infra*, nrs. 250, 254).

Een opwerping die destijds tegen de positie van «derde» van de Administratie werd aangevoerd, namelijk dat ze voordeel trekt uit de overeenkomst die het voorwerp is van de belastingheffing en dat ze derhalve ten aanzien van deze overeenkomst, bij toepassing van artikel 1165 B.W., niet als derde kan beschouwd worden, werd door de rechtsleer en rechtspraak afgewezen als zijnde het gevolg van een onjuiste interpretatie van artikel 1165 B.W. Derden kunnen uit het bestaan van een overeenkomst waaraan ze vreemd zijn gebleven argumenten putten om, gelet op de verplichtingen en de rechten die eruit voortvloeien, er de voordelige of nadelige gevolgen voor partijen uit af te leiden³⁵³. Ze kunnen het bestaan van een overeenkomst inroepen om uit de feitelijke situatie juridische gevolgen in hun voordeel af te leiden³⁵⁴.

244. Verschillende betekenissen van het begrip derde. De gevolgen van de rechtspositie van de Administratie als derde kunnen niet duidelijk gemaakt worden zonder verdere analyse van het begrip «derde».

Het begrip derde heeft in het privaatrecht niet steeds dezelfde betekenis:

- 1° nu eens is dit begrip zeer ruim en omvat het al de personen die zonder partij te zijn, een rechtsrelatie hebben met een van de partijen bij het contract;
- 2° dan weer is dit begrip betrekkelijk eng en beschermt het enkel de partijen die titularis zijn van concurrerende rechten of die door een andere overeenkomst met een van de partijen zijn verbonden.

Wanneer de Administratie in een bepaalde hypothese bij de heffing van de registratierechten de hoedanigheid van derde inroept, zal ze moeten aantonen dat ze kan gerangschikt worden onder de categorie personen die door de ingeroepen wetsbeschikking wordt beschermd.

Nu is het zo dat bij de vestiging van de belasting de rechtsbetrekking tussen de Administratie en de belastingplichtige van louter wettelijke aard is en dat hierbij geen rechtstreeks concurrerend conflict ontstaat met de rechten die voortvloeien uit de aan de Administratie tegengeworpen akten: de Administratie maakt geen

352d. *Rev. Dr. B.*, 1886, 109; LAURENT, t. 29, nr. 184.

353. Cass., 27 mei 1909, *Pas.*, 272; DE PAGE, I, nrs. 119 e.v.; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.222, 162 e.v.; GENIN, *o.c.*, nr. 141.

354. Brussel, 11 juni 1971, *T. Not.*, 1972, 205; *Rev. Prat. Soc.*, 1978, 298, met noot.

aanspraak op gelijkaardige rechten. Zij kan alleen de kwalificatie derde in de eerste, ruime betekenis bekomen. Bij de vestiging van de belasting kan de Administratie zich normaal niet beroepen op de hoedanigheid van derde bij niet-naleving van de publiciteitsvoorschriften of wegens akten die inbreuk maken op de door derden verkregen concurrerende rechten.

245. Niet-naleving van de publiciteitsvoorschriften. Publiciteitsmaatregelen werden door de wet ingevoerd met het oog op de rechtszekerheid van personen die, hadden zij de niet-bekendgemaakte overeenkomst tijdig gekend, anders of niet zouden gecontracteerd of gehandeld hebben. Bij de vaststelling van de belastbare stof bevindt de Administratie zich niet in de positie van deze personen. Ze kan zich dus niet beroepen op de niet-naleving van de door de wet voorgeschreven publiciteit³⁵⁵.

Dit geldt b.v.:

- voor het gebrek aan overschrijving van een akte die aan overschrijving onderworpen is op het kantoor der hypothecken;
- voor het gebrek aan publicatie van een akte van oprichting van vennootschap;
- voor het gebrek aan melding van een huwelijkscontract in de akte van huwelijk (art. 76 B.W.).

Het gebrek aan publiciteit kan niettemin door de Administratie ingeroepen worden wanneer dit gebrek ook voor de partijen de onbestaanbaarheid van de handeling tot gevolg heeft (*supra*, nr. 242).

246. Inbreuk op de door derden verkregen concurrerende rechten. De beschikkingen die een bescherming beogen van verkregen rechten kunnen uiteraard enkel ingeroepen worden door de personen die concurrerende rechten hebben verkregen vóór de datum van de gewraakte akte³⁵⁶. Hoeft het gezegd dat de Administratie bij de vestiging van de belasting normaal op dergelijke rechten geen aanspraak kan maken?

In de regel zal de Administratie derhalve voor de vestiging van de belasting het declaratief karakter van de hierna vermelde akten niet kunnen afwijzen:

- bij gerechtelijke herroeping wegens ondankbaarheid van een schenking (art. 958 B.W.);
- bij bevestiging zonder bedrog van een wegens een vormgebrek of een betrekkelijke nietigheid vernietigbare akte, schenking of legaat (art. 1338 en 1340 B.W.^{356b}).

355. GENIN, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.317; GENIN, *Commentaar Wetboek der Registratierechten*, nr. 142; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, 135; LORPHEVRE, *Rép. Fisc.*, 1951, 61; VAN HOUTTE, *o.c.*, nr. 52.

356. BASTIAN, *Essai d'une théorie générale de l'inopposabilité*, 227.

356b. Besliss. 27 februari 1933, nr. 42.854.

247. De Administratie als derde. De Administratie wordt integendeel als *derde* beschouwd wat betreft:

- 1) de akten zonder vaste datum (art. 1328 B.W.; art. 18 W. Reg.);
- 2) de tegenbrieven (art. 1321 B.W.; *infra*, nrs. 250⁹ en 255 e.v.);
- 3) de schijnbare overgang van eigendom (*infra*, nrs. 253 e.v.);
- 4) de volstrekt nietige akten: de Administratie kan, wanneer zij er belang bij heeft, voor de rechtbank de vernietiging vorderen van akten die volstrekt nietig zijn, d.w.z. voor dewelke de nietigheid gegrond is op een schending van de openbare orde. Van dit recht wordt zelden gebruikgemaakt en dan nog meestal inzake successierechten³⁵⁷.

247². Vereffening van de gemeenschappelijke boedel na echtscheiding of scheiding van tafel en bed.

- a) Welk is het fiscaal statuut van een akte die na echtscheiding of scheiding van tafel en bed vaststelt dat een onroerend goed, alleen aangekocht door een van de echtgenoten hangende de procedure, aan deze echtgenoot eigen blijft ?

Men weet dat ten aanzien van de echtgenoten het vonnis of arrest waarbij de echtscheiding of de scheiding van tafel en bed werd uitgesproken, terugwerkt tot de dag van de vordering of tot de dag van het proces-verbaal opgemaakt ter uitvoering van artikel 1292 Ger. W. naargelang men te maken heeft met een procedure gegrond op bepaalde feiten of een procedure door onderlinge toestemming (art. 1278, 1304 en 1306 Ger. W.).

Ten aanzien van de derden daarentegen heeft het vonnis of arrest in beide gevallen slechts effect vanaf de dag van de overschrijving van het vonnis of arrest in de registers van de burgerlijke stand.

In de relatie van de echtgenoten is de vaststelling dat het «hangende de procedure» aangekochte onroerend goed eigen blijft dus correct. De derden daarentegen kunnen het goed niettegenstaande de echtscheiding of de scheiding van tafel en bed verder als een goed van de gemeenschap beschouwen. Toch had de wet hierbij enkel de derden op het oog die «hangende de procedure» rechten op het betreffende onroerend goed hadden verkregen. De Administratie bij de heffing van de registratierechten kan zich op deze positie niet beroepen; de heffing veroorzaakt uit juridisch oogpunt geen rechtstreeks concurrerend conflict met de rechten die voortvloeien uit de door de partijen in de akte verkregen rechten. De conclusie ligt voor de hand : voor de heffing moet de Administratie de redenering van de partijen volgen. De vaststelling in de akte geeft geen aanleiding tot een evenredig recht.

357. Cass., 30 juli 1868, *Pas.*, 1869, 249; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 6832; SCHICKS, v^o *Acte imparfait*, nr. 36; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nr. 147; v^o *Droits de succession*, nrs. 434 en 1305; Besliss. 20 november 1931, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.133.

- b) De rechter kan, op vordering van een van de echtgenoten, beslissen dat bij de vereffening van het gemeenschappelijk vermogen geen rekening zal worden gehouden met bepaalde goederen die zijn verworven sedert het tijdstip dat de echtgenoten feitelijk gescheiden leefden. Ten opzichte van derden heeft het vonnis of arrest waarbij de echtscheiding wordt uitgesproken gevolg vanaf de overschrijving (art. 1278, 1e en 3e lid Ger. W.)³⁵⁸.

Om dezelfde reden als onder a) moet o.i. de Administratie deze gerechtelijke onttrekking aan de gemeenschap respecteren. De vaststelling is niet aan het evenredig registratierecht onderworpen³⁵⁹.

- c) Het ligt evenwel anders wanneer, zonder gerechtelijke onttrekking, de twee echtgenoten in een vrij afgesloten overeenkomst aanvaarden, met verwijzing naar artikel 1278, 4e lid Ger. W., dat bepaalde onroerende goederen die vóór de vordering tot echtscheiding werden verkregen, door hen definitief als eigen worden beschouwd.

In de regeling van de wet kan de onttrekking aan de gemeenschap in de omstandigheden bedoeld in artikel 1278, 4de lid enkel geschieden ingevolge een gerechtelijke beslechting. De echtgenoten kunnen niet door hun enkele wil het juridisch statuut van hun vroeger verkregen goederen wijzigen. De Administratie zal gerechtigd zijn de regeling in de akte voor de heffing te ontleden als een verdeling of eventueel zelfs als een schenking wanneer hiervoor voldoende aanwijzingen voorhanden zijn³⁶⁰.

- d) Volledigheidshalve kan hier nog aan toegevoegd worden dat het vonnis waarbij de echtscheiding of de scheiding van tafel en bed werd uitgesproken niet aan de Administratie tegenstelbaar is, zelfs al werd het tijdig overgeschreven – bij de *invordering* van de belasting ten aanzien van de rechten die de Administratie vóór de overschrijving van het vonnis verkreeg op de goederen van de belastingplichtige b.v. door overschrijving op het kantoor der hypotheek van een bevel of een exploit van uitvoerend beslag (*supra*, nr. 240; art. 1278, 1e lid, 1304, 1 lid, 1306, 1309 Ger. W.).

358. Besliss. 12 november 1979 en 5 augustus 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.655 en 22.729. *Verslagen C.S.W. 1977*, 44 e.v. (noot WERDEFROY). Besliss. 10 oktober 1990, 5 maart 1991 en 23 april 1992, *Rep. RJ*, 109, 1° en 2° CULOT, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.681, 96; zie ook WEYTS, L., *T. Not.*, 1991, 366-370.

359. Zie noot 358.

360. Zie noot 358.

§ 2. Datum van de onderhandse akte

248. Regel. Ingevolge artikel 1328 B.W. worden de onderhandse akten of de mondelinge overeenkomsten geacht ten opzichte van de derden opgemaakt of gesloten te zijn de dag waarop ze vaste datum hebben verkregen op een van de door dit artikel aangegeven wijzen.

Vóór de invoering van het Wetboek der Registratierechten hadden rechtsleer en rechtspraak, steeds zonder wettekst, aan de Administratie het vermogen toegekend om, overeenkomstig artikel 1328 B.W., de formele datum te verwerpen van de onderhandse akten of overeenkomsten en zich te houden aan de vaste datum van de akte, gewoonlijk de datum van de registratie³⁶¹.

Het Wetboek der Registratierechten heeft in artikel 18, § 1 dit standpunt in de volgende bewoordingen bevestigd: «De datum van de onderhandse akten over 't algemeen of van de overeenkomsten die door het feit alleen van hun bestaan verplicht aan de formaliteit der registratie onderworpen zijn, kan niet tegen het bestuur ingeroepen worden dan voorzover hij tegen derden kan worden ingeroepen. Registratie sluit geen erkenning door het bestuur in van de datum der akte of der overeenkomst».

Artikel 18, § 1 W. Reg. is van toepassing:

- wanneer er moet uitgemaakt worden welke registratierechten verschuldigd zijn op de overeenkomst die het voorwerp uitmaakt van de onderhandse akte;
- wanneer partijen de onderhandse akte tegen de Administratie inroepen om de rechten, die door de Administratie op een andere akte gevorderd worden, niet te moeten betalen;
- wanneer de verjaring tegenover de Administratie wordt ingeroepen (art. 214 *in fine* W. Reg.);
- zonder onderscheid of de overgelegde of ingeroepen onderhandse akte verplicht of niet verplicht moet geregistreerd worden (b.v. akte die toelating tot bouwen verleent).

249. Bewijs van de juiste datum. Door een milde interpretatie van artikel 18 W. Reg. heeft de Administratie aangenomen dat het bewijs van de oprechtheid van de datum van onderhandse akten of overeenkomsten, die geen vaste datum hebben verkregen op een der in artikel 1328 B.W. voorgeschreven wijzen, kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met uitzondering van de eed. Eenvoudige beweringen van de partijen zelf of van hen uitgaande bescheiden worden hierbij echter zonder bewijskracht beschouwd^{361b}.

361. Zie noot 362.

361b. Aanschr. 26 maart 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.682; *T. Not.*, 1956, 94.

Hierna volgt een uittreksel uit deze zeer belangrijke aanschrijving:

«Artikel 18 is van toepassing, hetzij wanneer dient uitgemaakt welke registratierechten verschuldigd zijn op de overeenkomst, die het voorwerp uitmaakt van de onderhandse akte zelf (of van de ter uitvoering van artikel 31 van dit wetboek onderschreven verklaring), hetzij wanneer partijen de onderhandse akte tegen het bestuur inroepen om de rechten die door het bestuur op een andere akte gevorderd worden, niet te moeten betalen.

Uit dit artikel vloeit noodzakelijk voort dat het bestuur, hetwelk de datum moet eerbiedigen die zekerheid verkregen heeft overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek, niet gebonden is door de datum die de onderhandse akte draagt (noch, a fortiori, door de datum die voorkomt op een verklaring van mutatie).

Evenwel legt artikel 18 § 1 het bestuur niet de verplichting op, zich noodzakelijk aan de datum van de registratie der akte of der verklaring te houden. Het verbiedt partijen niet het bewijs van de oprechtheid van de datum der akte of der mutatie te leveren door alle rechtsmiddelen, met uitzondering van de eed, juist zoals het bestuur zelf de werkelijke datum van een overeenkomst mag bewijzen, zo het daarbij belang heeft.

Deze zienswijze zal voortaan voor de toepassing van artikel 18 § 1 gevolgd worden.

Indien op 10 augustus een onderhandse akte ter registratie wordt aangeboden, die gedagtekend is van 12 mei en die een verkoop van een grond vaststelt waarop tussen beide data gebouwen werden opgericht, zal het verkooprecht dus niet gevorderd worden op de gebouwen, mits partijen het bewijs kunnen leveren dat de verkoop dagtekent van vóór de oprichting van die gebouwen.

Indien bij de verkoop van een bouwgrond ingeroepen wordt dat de gebouwen, die zich op deze grond bevinden, aan een derde toebehoren ingevolge een niet geregistreerde schriftelijke toelating tot bouwen of een niet-geregistreerde huurakte, wordt er evenzo rekening gehouden met het eigendomsrecht van de derde, mits het bewijs kan geleverd worden dat de toelating tot bouwen of de huur dagtekent van vóór de oprichting van de gebouwen.

Het hoeft geen betoog dat, zoals de datum die door de partijen in de akte aangeduid wordt, niet zonder meer door het bestuur kan aangenomen worden, a fortiori, eenvoudige beweringen van partijen zelf of van hen uitgaande bescheiden niet in aanmerking kunnen komen om die datum te bewijzen. Het bewijs van de datum moet voortvloeien uit bestanddelen buiten de akte, b.v., de betaling van de prijs per bank- of postoverschrijving, de mededeling van de akte aan een openbaar bestuur, de aanvraag om een bouwvergunning uitgaande van de als eigenaar optredende koper, de aanvraag tot het bekomen van een lening die in dezelfde hoedanigheid gericht wordt tot een kredietinstelling, enz.»

250. Toepassingen.

- 1) Wanneer een eigenaar zijn grond door verkoop of schenking aan een derde overdraagt, moet het evenredig registratierecht in beginsel geheven worden, zowel op de waarde van de grond als op deze van de gebouwen, die op deze grond opgericht waren, zelfs zo de verkrijger deze gebouwen had opgericht, toen hij nog een «derde» was. Deze oplossing vloeit voort uit het wettelijk vermoeden van artikel 553 B.W. ingevolge hetwelk alle op een erf opgerichte gebouwen vermoed worden aan de eigenaar van de grond toe te behoren. Slechts wanneer de eigenaar van de grond vóór de oprichting van de gebouwen van zijn recht tot natrekking afstand heeft gedaan ten voordele van de oprichter van de gebouwen, vervalt het vermoeden van artikel 553 B.W. Ten opzichte van de derden, en dus ook ten opzichte van de Administratie, zullen de partijen evenwel moeten aantonen dat deze afstand werkelijk vóór de oprichting van de gebouwen plaatshad³⁶². Dit bewijs kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met uitzondering van de eed (*supra*, nr. 249).
- 2) De Administratie is ertoe gerechtigd, behoudens tegenbewijs, de verkoopwaarde van de bij de onderhandse akte zonder vaste datum overgedragen goederen te bepalen op de datum van de registratie van de akte. Dit is b.v. van belang wanneer de waarde van de goederen gestegen is sedert de datum die door de partijen aan de akte werd gegeven of wanneer intussen door de verkrijger gebouwen werden opgericht³⁶³.
- 3) De toepasselijke wetgeving, wat betreft tarief en grondslag, zal in voormelde hypothese ook bepaald worden volgens de op de datum van de registratie geldende wetgeving³⁶⁴.
- 4) In geval van verkoop van een onroerend goed met recht van wederinkoop, mag dit recht niet bedongen worden voor een termijn die vijf jaar te boven gaat (art. 1660 B.W.). Zo het binnen deze termijn uitgeoefend wordt, heeft zulks ontbinding van de verkoop tot gevolg en keert het goed terug in het vermogen

362. *Vóór het Wetboek der Registratierechten* : Cass., 21 april 1866, *Pas.*, 130; Cass., 8 december 1870, *Pas.*, 1871, 48; Cass., 14 december 1883, *Pas.*, 381; Cass., 19 oktober 1905, *Pas.*, 1906, 27; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 14.129; Cass., 3 maart 1932, *Pas.*, 88; Rb. Gent, 1 december 1915, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.473; Luik, 25 juni 1927, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.576; Besliss. 15 december 1870, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7402; SCHIELS, *Dict.*, v° *Enregistrement*, nr. 11, v° *Constructions*, nr. 18; zie ook *R.P.D.B.*, v° *Enregistrement*, nr. 23; sedert het wetboek : Cass., 4 februari 1955, *Pas.*, 581; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.525; Gent, 27 september 1988, *A.F.T.*, 1989, 48; Antwerpen, 28 november 1994, *N.F.M.*, 1995, 8, noot WERDEFROY, F., «Huur met recht van opstal, retroactief gecontracteerd tot vóór de aanvang van de bouwwerken van het voordien op de grond opgerichte gebouw. Betekenis»; GENIN, *Commentaar Wetboek der Registratierechten*, nr. 496; DONNAY, *o.c.*, nr. 138.

363. Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.956; GENIN, *o.c.*, nr. 147; DONNAY, *o.c.*, nr. 138.

364. GENIN, *o.c.*, nr. 135; DONNAY, *o.c.*, nr. 138.

van de verkoper, zonder aanleiding te geven tot het recht van overgang. Zo evenwel de akte, die laat blijken van de uitoefening van het recht van wederinkoop binnen de gestelde termijn, geen vaste datum verkregen heeft vóór het verstrijken van deze termijn, is de Administratie ertoe gerechtigd, behoudens tegenbewijs, de datum van deze akte te verwerpen en de verrichting aan te zien als een eenvoudige verkoop, die onderworpen is aan het evenredig recht op de overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen³⁶⁵.

- 5) De datum van de onderhandse akten moet vaststaan of de oprechtheid ervan moet bewezen worden, opdat hij aan de Administratie zou kunnen tegengehouden worden als uitgangspunt voor de verjaring van een vordering van registratierechten (zie art. 214 laatste lid W. Reg.).
- 6) Wanneer een persoon bij onderhandse akte, zonder vaste datum, een onroerend goed heeft verkregen en bij de registratie toepassing van artikel 53 W. Reg. heeft aangevraagd, is de Administratie ertoe gerechtigd, behoudens tegenbewijs, voor de toepassing van dit artikel het onroerend bezit van de verkrijger te bepalen op de datum van de registratie van de akte.
- 7) De ter registratie aangeboden akte die de oprichting op een vroegere datum vaststelt van een vennootschap onder firma, geeft aanleiding tot de heffing van het registratierecht van inbreng op het nettoactief van de vennootschap op de datum van de akte, en, zo het gaat om een onderhandse akte zonder vaste datum, op de datum van de registratie.

Een en ander is het gevolg van het feit dat in de vigerende wetgeving het registratierecht verschuldigd is op de inbrengen, zelfs indien ze niet bij akte werden vastgesteld (*supra*, nr. 160).

De partijen zijn gerechtigd door alle middelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, te bewijzen dat het actief verkregen werd anders dan bij inbreng (b.v. door ophoping van winsten) of dat inbrengen op een vroegere datum plaatsvonden en eventueel onderworpen zijn aan een lager tarief³⁶⁶.

- 8) De verlenging van de duur van een vennootschap bij onderhandse akte, zonder vaste datum, werd destijds door de Administratie beschouwd als de oprichting van een nieuwe vennootschap wanneer bij de aanbidding van de akte ter registratie de duur van de vennootschap was verstreken³⁶⁷.

Evenwel, sedert de wijziging van artikel 117 W. Reg., heeft de Administratie bij deze stellingname thans meestal geen belang meer omdat de inbreng van een universaliteit van goederen van een vennootschap sedert 1 januari 1986 van het evenredig recht is vrijgesteld in de voorwaarden van artikel 117 § 1 W. Reg.

365. Verslag aan de Koning betreffende artikel 103 W. Reg.; GENIN, *o.c.*, nr. 374; DONNAY, *o.c.*, nr. 138.

366. Besliss. 26 april 1977, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.203 met noot; *T. Not.*, 1977, 281.

367. Besliss. 9 mei 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.138; Besliss. 2 juni 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.777.

- 9) In een brief van de koper gericht aan de verkoper en medeondertekend door deze laatste, wordt opgemerkt dat de verkoop slechts zal plaatshebben indien de koper een bouwvergunning verkrijgt voor het bouwen van een vakantie-dorp. Deze brief, die geen deel uitmaakt van de onderhandse akte en waarnaar niet verwezen wordt, is een tegenbrief die, bij toepassing van artikel 1321 B.W. niet tegenstelbaar is aan de Administratie^{367b}.

251. Datum bij vonnis vastgesteld. Wanneer een vonnis tot bewijs strekt van een overeenkomst en hieraan een bepaalde datum toeschrijft, moet de Administratie dan voor de heffing deze datum eerbiedigen?

Men zou geneigd zijn hierop ontkennend te antwoorden en de datum van de overeenkomst voor de heffing te situeren op de datum van het exploit van rechtsingang tot dewelke het vonnis terugwerkt. Ten opzichte van de derden, kunnen de vonnissen immers niet, met terugwerkende kracht tot vóór de datum van bedoeld exploit, een vaste datum toekennen aan de akten of de overeenkomsten³⁶⁸. De eenvoudige vermelding van de datum van de overeenkomst in het vonnis sluit trouwens niet in dat de rechter de echtheid van deze datum heeft nagegaan; dit zal enkel het geval zijn wanneer de betwisting tussen de partijen precies op de datum van de overeenkomst betrekking heeft.

De Administratie heeft evenwel beslist de datum, die door de rechter of de rechtbank in het vonnis aan de overeenkomst wordt toegewezen te eerbiedigen³⁶⁹.

252. Akten waarop de Administratie zich beroept. In het privaatrecht worden door artikel 1328 B.W. enkel de derden beschermd tegen dewelke een onderhandse akte, zonder vaste datum, wordt *ingeroepen*; derden die zich op de akte *beroepen* moeten de akte in haar geheel aanvaarden en het behoort eventueel aan hen het bewijs te leveren van de valsheid van de datum³⁷⁰.

Bij overbrenging van dit principe naar het terrein van de registratierechten kunnen drie verschillende situaties onder ogen genomen worden: spontane aanbieding ter registratie, invordering bij toepassing van artikel 187 W. Reg., gedwongen invordering.

367b. Rb. Huy, 2 mei 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.414.

368. LAROMBIÈRE, VI, art. 1328, nr. 117; LAURENT, t. 29, nr. 285.

369. Besliss. 2 februari 1942, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.307; *T. Not.*, 1942, 142; GENIN, *o.c.*, nr. 1567; DONNAY, *o.c.*, nr. 139.

370. KLUYSKENS, I, nr. 290; PLANIOL et RIPERT, VII, nr. 1570.

a) *Spontane aanbieding*

Vóór het Wetboek der Registratierechten had een arrest van het Hof van Cassatie van 4 december 1885³⁷¹ beslist dat door de heffing van de registratierechten op een akte de Administratie zich op deze akte beroept en derhalve de datum ervan niet meer kan verwerpen, althans wanneer de ontvanger bij de registratie op dit punt geen voorbehoud had gemaakt.

Ingevolge dit arrest werd aan de ontvangers voorgeschreven bij de registratie van onderhandse akten op het formaliteitsrelaas voortaan een voorbehoud op te nemen omtrent een mogelijke betwisting van de datum³⁷². Intern bleef de Administratie echter op het standpunt dat zij zich bij de registratie niet op de akte beroept maar enkel voldoet aan een wettelijke vordering waaraan ze zich niet kan onttrekken. Alleen derden die zich vrijwillig op een onderhandse akte beroepen verliezen het voordeel van artikel 1328 B.W.³⁷³.

De betwisting werd uiteindelijk opgevangen door de inlassing onder artikel 18 § 1 van het Wetboek der Registratierechten van een autonome bepaling: «Registratie sluit geen erkenning door het bestuur in van de datum der akte of der overeenkomst».

Van dan af bleek het nutteloos bij de registratie voorbehoud te maken omtrent de betwisting van de datum van de akte.

Toch even erop wijzen dat in de toelichting op artikel 18 § 1 W. Reg. in het Verslag aan de Koning geen werkelijke kritiek doorklinkt aan het adres van het cassatiearrest van 1885 en men zich kan afvragen of het niet eerder de bedoeling was van de wetgever dit arrest aan de noden van de praktijk aan te passen door het vroeger voorbehoud in het formaliteitsrelaas nu op constante wijze in de wet zelf in te schrijven³⁷⁴.

De tekst van artikel 18 § 1 houdt in dat voor het geval de ontvanger bij de registratie van de akte een boete wegens niet-tijdige registratie heeft ingevorderd, deze invordering evenmin erkenning van de datum insluit. De ontvanger is verplicht de akte te registreren en deze registratie kan slechts plaatsvinden mits betaling van de

371. Cass., 4 december 1885, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.596; *Pas.*, 1885, 291; met advies van dhr. Adv. Gen. MESTDACH DE TER KIELE.

372. Aanschr. 10 november 1886.

373. GOTHOT, *Cours de droit fiscal*, nr. 28; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.317.

374. Verslag aan de Koning, Wetboek der Registratierechten, art. 18 «Bij een arrest van het Hof van Verbreking d.d. 4 december 1885, werd besloten dat de registratie van een akte zonder betwisting van zijn datum door de ontvanger, erkenning van die datum door het bestuur in zich sluit. Ingevolge dit arrest heeft het bestuur aan zijn ontvangers voorgeschreven in de vermelding van registratie het voorbehoud van de betwisting van de datum der akte op te nemen. Tot afstraffing van de noodzakelijkheid van deze vermelding, welke de belanghebbenden vreemd kan voorkomen en trouwens meestentijds nooit door betwisting wordt gevolgd, bepaalt artikel 18 dat de registratie geen erkenning van de datum der akte of der overeenkomst door het bestuur insluit».

rechten en boeten waartoe de beschikkingen of vermeldingen van de akte aanleiding geven (art. 5 W. Reg.).

b) Toepassing artikel 187 W. Reg.

Om een verandering in eigendom of vruchtgebruik aan te tonen beroept de Administratie zich, bij toepassing van artikel 187 W. Reg., op een onderhandse akte waardoor de eigendom of het vruchtgebruik in hoofde van de nieuwe eigenaar vastgesteld of ondersteld wordt.

Ingevolge het wettelijk vermoeden van artikel 187 W. Reg. grijpt de overgang plaats op de datum van de onder het wettelijk vermoeden vallende akten, zonder onderscheid of deze akten al dan niet vaste datum hebben. Wanneer de Administratie of de partijen willen bewijzen dat de overeenkomst tot eigendomsovergang op een andere datum plaatsvond, zullen ze o.i. hiervoor het bewijs moeten leveren³⁷⁵.

c) Gedwongen invordering

De Administratie ontdekt (b.v. bij de opening van een brandkoffer na overlijden) het bestaan van een onderhandse akte houdende overgang van een onroerend goed die niet werd geregistreerd. Kan ze bij de invordering bij dwangschrift van de verschuldigde registratierechten de datum van de akte verwerpen?

Twee zienswijzen worden verdedigd:

- Volgens een eerste zienswijze is het antwoord bevestigend. De tekst van artikel 18 § 1 W. Reg. maakt geen onderscheid. Het betreft hier een autonome bepaling die toepasselijk is ongeacht of de onderhandse akte al dan niet aan de formaliteit wordt onderworpen. Juridisch beroept de Administratie zich niet op de akte waarvoor ze de invordering van de verschuldigde registratierechten nastreeft. De heffing mag normaal niet verschillen naargelang de partijen al dan niet de akte aan de registratie aanbieden³⁷⁶.
- Volgens een tweede zienswijze is het antwoord ontkennend. De Administratie steunt wel degelijk haar vordering op de bedoelde akte. Ze mag deze akte niet splitsen om daaruit te putten hetgeen haar voordelig is en het overige afwijzen. Doch ze mag bewijzen dat de datum van de akte vals is³⁷⁷.

375. Cass., 14 februari 1883, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.136; *Pand. B.*, v^o *Mutation (disp. fisc.)*, nr. 645; SCHICKS, *Dict.*, v^o *Mutations secrètes*, nr. 55; GENIN, *o.c.*, nr. 1858; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nr. 707, *infra*, nr. 274.

376. DONNAY, *o.c.*, nr. 138-7.

377. *R.P.D.B.*, v^o *Enregistrement*, 3; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Code des droits d'enregistrement*, art. 18, 2.

Het kan inderdaad zeer onlogisch lijken dat de uiteindelijke heffing kan afhangen van het enkel feit of de bewuste akte al dan niet door de partijen aan de formaliteit wordt onderworpen. Is deze anomalie echter niet een rechtstreeks gevolg van het verschil in bewijslast in de respectieve gevallen en van de onsplitsbaarheid van het bewijsmateriaal in handen van de Administratie?

In de logica van wat voorafgaat zijn we eerder geneigd over te hellen naar de tweede zienswijze.

§ 3. Theorie van de schijnbare overgang

253. Begrip. Het begrip en de theorie van de schijnbare overgang wordt in de volgende bewoordingen uiteengezet in het Verslag aan de Koning betreffende artikel 185 W. Reg.

«Naast akten, als verkoop, ruiling, schenking, waarvan het eigendomsoverdragend karakter onbetwistbaar is, zowel in de betrekkingen tussen partijen als tegenover derden, zijn er andere, van gemengd karakter, welke, naar de verklaringen van partijen zelf, onder laatstgenoemden louter aanwijzing zouden vervatten van een voorafbestaande rechtstoestand; dergelijke akten kunnen, met dit karakter, niet ingeroepen worden tegen derden, die gehandeld hebben in vol vertrouwen op openlijke akten, welke een andere rechtstoestand hadden geschapen dan die welke thans aangegeven is.

Het staat er zo mede wanneer een verkrijging gedaan wordt door een naamlener, d.w.z. een persoon die in eigen naam rechten verkrijgt welke, volgens tussen belanghebbenden genomen geheime schikkingen, aan een andere persoon moeten toebehoren. De akte, die later tussen de naamlener en de echte verkrijger opgemaakt zal worden om er van te laten blijken dat het goed de eigendom van laatstbedoelde is en nooit die van eerstgenoemde is geweest, maakt tegenover de staat, die een derde is ten aanzien van de akte, een eigendomsoverdragende akte uit, omdat ze verandering in de schijnbare eigendom brengt».

Samengevat komt de theorie van de schijnbare eigendom erop neer, uit fiscaal oogpunt als overdragend te beschouwen de akten die een recht van eigendom aanwijzen of erkennen, in hoofde van een andere persoon dan degene die door de openbare (in de zin van openlijke, bekendgemaakte) akte wordt aangeduid.

Ingevolge artikel 187 W. Reg. maakt elke akte, die in vergelijking met de openbare titels laat blijken van een verandering in eigendom of vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen, het overgangsrecht vorderbaar. Dit vermoeden kan evenwel bestreden worden door het tegenbewijs. In de gevallen

evenwel waarin de theorie van de schijnbare overgang van toepassing is, kan het tegenbewijs tegen de Administratie niet aangevoerd worden. Dit is de voornaamste betekenis van de theorie van de schijnbare overgang.

De toepasselijkheid van deze theorie onderstelt:

- 1° een openbare (in de zin van niet-geheime, openlijke) akte of een openbare rechtstoestand;
- 2° een akte die beoogt de uit de openbare akte of openbare rechtstoestand voortvloeiende juridische gevolgen met terugwerkende kracht nietig te verklaren, te ontbinden of te wijzigen, b.v. akten van erkenning van naamgeving; akten van minnelijke ontbinding of vernietiging van overeenkomsten; niet-tijdige aanwijzing van lastgever (command); verbeterende akten;
- 3° een vrijwillige, dus niet in rechte uitgesproken, vernietiging, ontbinding of wijziging. De gerechtelijke wijziging van de openbare akten ingevolge een bij deze akte bestaande tegenbrief valt evenwel ook in het toepassingsgebied van de theorie van de schijnbare overgang;
- 4° in geval van ontbinding, dat deze niet van rechtswege plaatsheeft zoals ontbinding ingevolge de wet of ingevolge een uitdrukkelijk beding in het ontbonden contract (*infra*, nr. 260).

254. Rechtsleer, rechtspraak en wetgeving. Reeds vóór het Wetboek der Registratierechten werd de theorie van de schijnbare overgang aangenomen door de *rechtsleer en de rechtspraak* en dit zowel in Frankrijk als in België³⁷⁸.

De opstellers van het wetboek hebben in het voormeld verslag hun bedoeling te kennen gegeven de theorie van de schijnbare overgang onder het Wetboek der Registratierechten te behouden. Concrete neerslag van deze theorie vindt men trouwens terug in artikels 159, 1° en 147 van het wetboek en de gevestigde rechtsleer en rechtspraak blijken nog steeds achter de theorie van de schijnbare

378. België : Cass., 12 januari 1922, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.818; noot in *Pas.*, 1922, I, 127; Luik, 24 juni 1886, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.698; SCHICKS, *Dict.*, v° *Contre-lettres*, nr. 14; v° *Jugement*, nrs. 125 en 126; v° *Mutations secrètes*, nr. 54; *Pand. B.*, v° *Jugement (disp. fisc.)*, nr. 212; v° *Mutation (disp. fisc.)*, nrs. 238 e.v.; GOTHOT, *Cours de droit fiscal*, nr. 21; *R.P.D.B.*, v° *Enregistrement*, nr. 23.

Frankrijk : Cass. fr., 22 november 1875, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8610; Poitiers, 29 mei 1922, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.100; DUBLINEAU, *Traité théorique et pratique de l'enregistrement*, nr. 184.

Anders : PILON, *Principes et techniques des droits d'enregistrement*, nrs. 648 e.v.; KNEPPERT, *De la propriété apparente en matière de droits d'enregistrement*.

overgang te staan³⁷⁹. De in de praktijk meest voorkomende toepassingen van deze theorie worden hierna ontleed.

A. Verkrijging bij naamlening

255. Regel. De akte of het vonnis, waarin wordt erkend dat hij die als verkrijger in de openbare akte van verkrijging is vermeld, in werkelijkheid is opgetreden als naamlener van een ander, die de werkelijke verkrijger is, wordt op het fiscaal gebied beschouwd als een overdracht door de naamlener aan de zogenaamde werkelijke verkrijger. Het is niet de overeenkomst van naamlening zelf die aan het registratierecht onderworpen is, maar wel de akte of het vonnis die schijnbaar de eigendom van het goed doet overgaan van de naamlener naar de werkelijke eigenaar^{379b}.

Deze regel steunt op artikel 1321 B.W. De veinzing, die in de naamlening besloten ligt, kan aan de Administratie als derde niet tegengeworpen worden³⁸⁰.

Artikel 159, 1° W. Reg. bekrachtigt dit beginsel door de substitutie van de verkrijger slechts toe te laten op voorwaarde, dat deze uiterlijk de eerste werkdag na de dag van het contract, met inachtneming van de voorschriften van bedoeld artikel, aan de ontvanger ter kennis wordt gebracht.

256. Keuzemogelijkheden van de Administratie. Ten overstaan van de naamlening kan de Administratie twee verschillende houdingen aannemen:

1) ofwel zich beroepen op de akte van naamlening.

Een onroerend goed wordt volgens de openlijke akte verkregen door een persoon die als beroepspersoon het gunsttarief van 5 % bekommt (art. 62 W. Reg.); in werkelijkheid geschiedde de verrichting voor een derde persoon. De Administratie kan de verkrijging onmiddellijk belasten tegen het gewoon

379. Rb. Brussel, 13 juli 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.848; Rb. Brussel, 17 januari 1950, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.863; Rb. Luik, 5 november 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.203; Vred. Templeuve, 17 juli 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.423; Luik, 11 december 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.987; Brussel, 29 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.353; Dendermonde, 21 februari 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.305; VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch Belastingrecht*, nrs. 542 e.v.; GENIN, *o.c.*, nrs. 145, 231, 235, 236, 482, 1655; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Code des droits d'enregistrement*, art. 185; DONNAY, *Rép. Not.*, v° *Enregistrement*, nrs. 140 e.v.; *contra* : CARDIJN, «Le fisc est-il un tiers», *Liber Amicorum J. Van Houtte*, 127; *J.D.F.*, 1975, 129; DENYS, *Liber Amicorum A. Tiberghien*, 151.

379b. Rb. Namen, 1 maart 1996, bevestigd door Luik, 12 februari 1998, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.823, bl. nr. E.E./93.724; *Fisc.*, 2000, nr. 765, 12.

380. Verslag aan de Koning, W. Reg., onder nr. 185 en de rechtsleer geciteerd onder noot 379.

verkooptarief, doch de akte die naderhand de naamlening openbaar maakt, zal slechts aan het vast recht onderworpen zijn³⁸¹;

- 2) ofwel de naamlening negeren en als onbestaande beschouwen.

Zolang de naamlening niet openbaar werd gemaakt bij een vonnis of een door al de betrokkenen ondertekende akte, of zolang de werkelijke verkrijger geen daad heeft gesteld, die onder toepassing van artikel 187 W. Reg. valt, kan de Administratie geen vordering van registratierechten uit hoofde van de naamlening instellen³⁸². Voor de heffing moet de belastbare overdracht van de fictieve naar de werkelijke verkrijger gesitueerd worden op de datum van de openbaarmaking van de akte of van de door artikel 187 W. Reg. beoogde verrichting.

257. Toepassingen. Herhaaldelijk werd beslist dat het vonnis of de openbare akte waarbij wordt erkend dat de aankoop van een onroerend goed door een bepaalde persoon in werkelijkheid gebeurde voor een ander, aanleiding geeft tot het registratierecht van onroerende overgang onder bezwarende titel.

Aldus voor:

- het vonnis waarbij wordt vastgesteld dat een op naam van een vennoot verkregen onroerend goed in werkelijkheid werd verkregen door een vennootschap, die tijdens de oorlog onder dwang van de bezetter werd ontbonden; ontbinding die naderhand gerechtelijk werd vernietigd^{382b};
- de akte of het vonnis houdende erkenning dat een op naam van een vennootschap verkregen goed voor rekening van een vennoot werd aangekocht^{382c};
- de akte die het transfer vaststelt ten bate van een in 1946 met rechtspersoonlijkheid opgerichte vereniging zonder winstoogmerk van een onroerend goed dat in 1888 aangekocht werd door de alsdan bestaande burgerlijke vennootschap, zelfs indien sedertdien de bestemming van het goed niet werd gewijzigd^{382d};
- het vonnis waarbij aan de schijnbare eigenaar akte wordt verleend dat hij zich bereid verklaart de overeenkomst van naamlening betreffende een door hem aangekocht onroerend goed uit te voeren en te erkennen dat hij de verkrijging deed voor rekening van de eiser in het geding^{382e};

381. Besliss. 11 januari 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.128; DONNAY, *o.c.*, nr. 142 en 143; Besliss. 4 maart 1939, nr. 53.174.

382. DONNAY, *o.c.*, nr. 142; Besliss. 4 maart 1939, nr. 53.174.

382b. Rb. Luik, 5 november 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.203; zie ook Cass., 12 januari 1922, *Pas.*, 127.

382c. Rb. Gent, 20 februari 1901, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.434.

382d. Brussel, 29 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.353; Luik, 11 december 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.937.

382e. Vred. Templeuve, 7 juli 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.423.

- het vonnis waarin wordt erkend dat de verkrijging door een bepaalde persoon bij een publieke verkoping gebeurde voor een ander, voor dewelke de eerstgenoemde als naamlener optrad^{382f};
- de akte of het vonnis waarin wordt uiteengezet dat een op naam van de lasthebber aangekocht goed in werkelijkheid door de lastgever werd verkregen^{382g};
- het vonnis waaruit voortvloeit dat een onroerend goed niet uitsluitend door een bepaald persoon werd verkregen maar samen met een ander werd aangekocht, ieder voor de helft^{382h};
- het vonnis dat naar aanleiding van een faillissement vaststelt dat een onroerend goed dat als eigen goed op naam van de vrouw werd verkregen, door de man werd aangekocht³⁸²ⁱ;
- het vonnis waarbij wordt erkend dat de aankoop van een onroerend goed gedaan door de ouders in werkelijkheid gebeurde voor hun dochter, laat de Administratie toe, in haar hoedanigheid van derde, de overdracht van de fictieve naar de werkelijke eigenaar als overdracht te belasten met het registratierecht van overgang onder bezwarende titel^{382j}.

257². Bependingen. Op de in nr. 257 geformuleerde regel past toch enig voorbehoud:

- 1° Voor het geval op de datum van het vonnis, waarbij de naamkening wordt openbaar gemaakt, het onroerend goed door de naamlener reeds regelmatig werd verderverkocht, besliste de Administratie dat er geen aanleiding bestaat tot heffing van het mutatierecht. Door de omstandigheden keert in dit geval het onroerend goed niet terug tot de werkelijke eigenaar^{383k}.
- 2° Zo de werkelijke eigenaar vóór het vonnis overleden is en de naamlener tot zijn erfgenamen behoort, grijpt er slechts schijnbare overgang plaats in de mate van het aandeel van de erfgenamen, andere dan de schijnbare eigenaar. Voor deze laatste gebeurt er, in de mate van zijn erfrecht, geen schijnbare overgang^{382l}. Er zal echter aanleiding bestaan tot heffing van successierechten^{382m}.

382f. Dendermonde, 21 februari 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.305; zie ook Rb. Brussel, 13 juli 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.848 en 17 januari 1950, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.863.

382g. Luik, 24 juni 1886, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.698.

382h. Rb. Huy, 13 december 1883, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.174.

382i. Seine, 26 december 1896, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 12.815.

382j. Rb. Charleroi, 16 december 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.315, bevestigd door Bergen, 22 oktober 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1997, nr. 24.671. Zie ook Rb. Namen, 1 maart 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.602.

382k. Besliss. 2 juli 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.071.

382l. Rb. Dendermonde, 26 februari 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.305.

382m. *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.365, Obs.

B. Geveinsde rechtshandelingen

258. Regel. De akte of het vonnis waarbij wordt erkend dat een eerder bij openbare akte vastgestelde verkoop van onroerend goed fictief was en enkel werd gesloten om derden te misleiden, kan voor de heffing niet als een aanwijzende akte beschouwd worden. Het vonnis dat tussen de betrokken partijen het fictief karakter van de verkoop vaststelt maakt het mutatierecht opeisbaar³⁸³.

Zo evenwel het fictief karakter van de verkoop enkel werd erkend op vordering van een schuldeiser, sorteert de tenietdoening slechts effect ten aanzien van deze laatste. Het gaat dan enkel om een vaststelling van niettegenstelbaarheid; voor het overige blijft de verkoop tussen de partijen bestaan. In deze hypothese is het mutatierecht niet verschuldigd³⁸⁴.

C. Minnelijke verbreking, vernietiging en ontbinding

259. Regel. De akte die, met betrekking tot een onroerend goed, een eigendoms-overdragende overeenkomst *in der minne* tenietdoet, ontbindt, herroept of verbreekt hetzij omdat ze nietig is, hetzij omdat een der partijen haar verplichtingen niet uitvoert (art. 954 en 1184 B.W.), hetzij op grond van een louter vrijwillige overeenkomst, wordt voor de heffing van de registratierechten ontleed als een wederoverdracht, die onderworpen is aan het voor de overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen vastgesteld evenredig recht³⁸⁵.

Dergelijke minnelijke ontbinding, herroeping of vernietiging wordt bij toepassing van de theorie van de schijnbare overgang en van het wettelijk vermoeden van artikel 187 W. Reg. reeds bewezen door het feit dat de verkoper hetzelfde goed opnieuw verkoopt aan een andere koper^{385b}.

Deze regel wordt ook gevolgd wanneer een gerechtelijke beslissing aan de partijen akte verleent van een dergelijke vernietiging, die tussen hen was

383. SCHICKS, *Dict.*, v° *Jugement*, nr. 127; GENIN, *o.c.*, nrs. 1545^{ter} en 1936^{quater}; DONNAY, *o.c.*, nr. 144; LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431, nr. 13.

384. DONNAY, *o.c.*, nr. 204; vgl. Cass., 13 februari 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.748; Luik, 19 januari 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.511.

385. Rb. Tongeren, 28 september 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.943, bevestigd door Antwerpen, 4 januari 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.647; Luik, 14 juni 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.143; Rb. Brugge, 16 maart 1993, *Rep. RJ R 44/30*; Rb. Mechelen, 26 september 1996, *Rep. RJ R 44/30*.

385b. Rb. Aarlen, 22 januari 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.124.

overeengekomen vóór de inleiding van het geschil (*infra*, nr. 407)³⁸⁶.

De voornaamste argumenten die tot staving van deze ontleding worden ingeroepen zijn eensdeels de noodzakelijke tussenkomst van de rechter voor de ontbinding of de tenietdoening van de overeenkomst, anderdeels de tekst van artikel 147 W. Reg. inzake gerechtelijke ontbinding of vernietiging.

a) Noodzakelijke tussenkomst van de rechter

Volgens de heersende rechtsleer kunnen de partijen niet door hun enkele wil het rechtseffect van hun contract, althans in de betrekkingen met de derden, met terugwerkende kracht verbreken, tenietdoen of ontbinden. Zo het gaat om een verkoop is de koper eigenaar geworden en het is de partijen niet mogelijk te verklaren dat hij het nooit geweest is. De wet kent deze bevoegdheid alleen toe aan de rechter. Geen enkele nietigheid, al ware ze volstrekt of van openbare orde, sorteert effect van rechtswege. Zolang de verrichting niet door de rechter werd vernietigd of desvoorkomend ontbonden, moet er met haar bestaan rekening gehouden worden³⁸⁷.

b) Artikel 147 W. Reg.

Artikel 147 W. Reg. bepaalt dat de *gerechtelijke* vernietiging of ontbinding van een eigendomsoverdragende overeenkomst niet tot heffing van het evenredig recht aanleiding geeft.

Dit artikel is ontstaan uit artikel 68 § 3, nr. 7 van de Wet van 22 Frimaire, jaar VII, en artikel 12 van de Wet van 27 Ventôse, jaar IX. Uit deze bepalingen werd steeds door de rechtsleer en rechtspraak *a contrario* afgeleid dat de vernietigingen en herroepingen in der minne aan het evenredig recht zijn onderworpen. «A quoi bon – schrijft SCHICKS^{387b} – exempter du droit proportionnel les jugements ... si

386. DONNAY, *o.c.*, nr. 220; Cass. fr., 6 april 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.426; Rb. Brussel, 5 april 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.464. Bij vonnis Rb. Doornik 10 mei 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.796, werd evenwel aangenomen dat het de rechter nog mogelijk is de ontbinding van de verkoop in rechte uit te spreken nadat in de loop van het geding een akkoordvonnis te voorlopige titel, onder voorbehoud van rechten, de verbreking van de verkoop had vastgesteld.

387. Rb. Brussel, 5 april 1978, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.464; Rb. Brussel, 18 november 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.01; Rb. Namen, 3 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1989, nr. 23.732; Rb. Brugge, 6 februari 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1990, nr. 23.826; Rb. Antwerpen, 16 mei 1995, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.614; LAURENT, t. 19, nr. 109; t. 24, nr. 371; LEPINOIS, *Droit hypothécaire*, I, nr. 90; *Pand. B.*, v^o *Résolution*, nrs. 280 e.v.; *id.*, v^o *Condition en général*, nr. 226; GENIN, *o.c.*, nr. 1546ter; DONNAY, *o.c.*, nrs. 208, 218, 3; GOTHOT, *Cours de droit fiscal*, 149; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Commentaire du Code des droits d'enregistrement*, art. 149-10; LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431-27; *contra*: PLANIOL et RIPERT, VI, nr. 434.

387b. V^o *Résolution*, nrs. 34 en 48.

tous les actes judiciaires ou volontaires en sont exempts?»³⁸⁸.

Op de hoger geformuleerde regel worden echter verschillende beperkingen aanvaard, die nader toegelicht worden onder nrs. 260 tot 263.

259². Minnelijke ontbinding of driehoeksverkoop. Volgens de omstandigheden kan de voorstelling van een verkoop door de vroegere verkoper aan een nieuwe koper, in de plaats van te worden ontleed als een minnelijke ontbinding van de eerste verkoop (*supra*, nr. 259) ook een driehoeksverkoop verbergen. Hierbij worden dan de overdrachten A → B en B → C samengetrokken tot één verkoop A → C. Bij deze voorstelling heeft men fiscaal te maken met veinzing, gesanctioneerd door artikel 204 W. Reg.³⁸⁹.

In dit opzicht moet de vervanging van koper, wat normaal enkel verwijst naar een verzwegen overdracht van de eerste koper naar de oorspronkelijke verkoper, wel worden onderscheiden van de geveinsde samentrekking van twee overdrachten in één enkele. Het bewijs van de voorstelling moet evenwel door de Administratie geleverd worden^{389b} (*infra*, nr. 533²).

260. Uitdrukkelijk ontbindend beding. De ontbinding die vastgesteld wordt krachtens een in het ontbonden contract bedongen uitdrukkelijke, toevallige of potestatieve voorwaarde, geeft geen aanleiding tot het evenredig recht³⁹⁰.

Kan in dit verband als een potestatief ontbindende voorwaarde beschouwd worden:

- het beding in de verkoopakte krachtens hetwelk, bij niet-naleving door de verkrijger van zijn verplichtingen, de verkoopakte van rechtswege zal ontbonden worden, hetzij na aanmaning, hetzij zonder aanmaning door de verkoper³⁹¹;
- een gelijkaardig beding in een akte van schenking voor de aan de begiftigde opgelegde verplichtingen³⁹².

Voldoet daarentegen niet: het beding krachtens hetwelk de verkoper, bij niet-

388. SCHICKS, *Dict.*, v^o *Résolution*, nrs. 34, 35 en 48; LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431, nr. 26.

389. Rb. Mechelen, 4 februari 1988, bevestigd in beroep door Antwerpen, 22 augustus 1993, *Rep. RJ R* 204/08; Rb. Brugge, 16 maart 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.215; Rb. Gent, 1 april 1993, art. 204/01 *Rep. RJ*.

389b. TAYMANS, *R.N.B.*, 1991, 558; CULOT, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.384.

390. Besliss. 6 oktober 1923, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.010; GENIN, *o.c.*, nr. 1547; DONNAY, *o.c.*, nr. 218; LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431, 36; DE BROECK, L. en VAN LAERE, D., «Voorwaardelijke overeenkomsten vanuit registratierechtelijke invalshoek», in *Fiscaal Praktijkboek Indirecte Belastingen 1998-99*, MAECKELBERGH, W. en CARLIER, P. (ed.), Diegem, Ced. Samsom, 1998, 249 e.v.

391. Rb. Gent, 11 december 1940, *T. Not.*, 1941, 134.

392. Cass. fr., 14 februari 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.703.

naleving door de koper van zijn verplichtingen, de ontbinding van de verkoop zal kunnen doen uitspreken. Dergelijk beding is gelijkwaardig aan het stilzwijgend ontbindend beding van artikel 1184 B.W. De tussenkost van de rechter is vereist voor de ontbinding van de verkoop³⁹³;

- het beding van wederinkoop, zoals bepaald bij artikels 1659 e.v. B.W. De uitoefening van dit beding is fiscaal niet wederoverdragend wanneer het plaatsheeft binnen de door de wet gestelde voorwaarden : eenvoudige uitoefening, binnen de overeengekomen tijd en alleszins binnen vijf jaar, met betrekking tot hetzelfde onroerend goed³⁹⁴.

Een uitdrukkelijk ontbindend beding kan voortvloeien uit de economie van het contract. Dit is onder meer het geval wanneer de onderhandse akte uitdrukkelijk bepaalt dat de authentieke akte binnen 2 maanden moet verleden worden, bij gebrek waarvan de verkoper de mogelijkheid heeft de verkoop als ongedaan te beschouwen^{394b}.

Het in een huwelijkscontract geformuleerd beding van terugname van de ingebrachte goederen in geval van echtscheiding maakt geen uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde uit. De akte die opgesteld wordt om vast te stellen dat een onroerend goed door de uitwerksels van het huwelijkscontract op het hoofd van de oorspronkelijke eigenaar is teruggevallen, heeft een aanwijzende werking en zorgt er voor dat het evenredig verdelingsrecht opeisbaar wordt^{394c}.

261. Overeenkomsten zonder eigendomsoverdracht. De minnelijke vernietiging of ontbinding kan enkel als wederoverdragend beschouwd worden zo de ontbonden of vernietigde overeenkomst eveneens overdragend is³⁹⁵.

Dit is niet het geval voor de hiernavolgende contracten:

- 1° soortkoop, contract waarbij de eigendom slechts wordt overgedragen door de levering;
- 2° verkoop onder opschortende voorwaarde;
- 3° verkoop met uitgestelde eigendomsoverdracht;
- 4° verkoop van een onroerend goed bij niet-overgeschreven akte, zo de verkoper het goed een tweede maal verkoopt in voordeel van een andere te goeder trouw handelende verkrijger, die zijn titel laat overschrijven. Door de over-

393. Cass., 28 mei 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.817.

394. *Infra*, nr. 655; Antwerpen, 22 november 1978, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.420.

394b. Luik, 24 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.115; zie ook Brussel, 21 februari 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.116.

394c. Besliss. 4 november 2002, *Rep. RJ R 19*, 03.14, die de Beliss. 11 december 1995, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.590 vervangt.

395. LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431, nr. 24; DONNAY, *o.c.*, nr. 218.

schrijving wordt in dit geval de tweede verkrijger eigenaar *erga omnes* en wordt de eerste verkoop geacht niets te hebben overgedragen³⁹⁶.

261². Voorbehoud: Gerechtelijke of minnelijke vernietiging of ontbinding ten bate van derden. Bij gerechtelijke vernietiging of ontbinding van een overeenkomst waarbij eigendom of vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen wordt overgedragen of aangewezen, is wegens het tenietdoen of de ontbinding een evenredig registratierecht van overdracht verschuldigd wanneer de vernietiging of de ontbinding uitgesproken wordt ten voordele van derden (art. 147 W. Reg.).

Een en ander houdt verband met het fiscaal statuut van de overdrachten of aanwijzingen van onroerende *vorderingen*. Ze worden door de fiscale wet behandeld als overdrachten of aanwijzingen van voorwaardelijke rechten, die echter bij de vervulling van de voorwaarde het evenredig registratierecht opvorderbaar maken (*supra*, nr. 146²).

A fortiori geldt dezelfde gedragslijn bij *minnelijke vernietiging of ontbinding* ten bate van derden die van de oorspronkelijke titularis de vordering tot ontbinding of vernietiging hadden overgenomen. Dit is van belang voor de gevallen uiteengezet *supra*, nrs. 260 en 261³⁹⁷.

262. Tenietdoening bij wijze van dading. De dading waarbij partijen door wederzijdse toegevingen aan een bestaand geschil een einde maken of een toekomstig geschil voorkomen, wordt in het privaatrecht ontleed als een eigendomsaanwijzende verrichting³⁹⁸, in de mate dat ze ertoe strekt het lot te regelen van de goederen die het voorwerp uitmaken van het geschil (art. 2044 B.W.). Tussen partijen hebben dadingen, bij toepassing van artikel 2052 B.W., hetzelfde effect als een gerechtelijke beslissing met kracht van gewijsde in hoogste aanleg³⁹⁹.

Ingevolge het vroeger artikel 159, 6° W. Reg., was op de dadingen, die geen beding van sommen of roerende waarden behelzen of aan een hoger registratierecht onderworpen bepalingen, slechts het algemeen vast recht verschuldigd.

Volgens de Belgische rechtsleer bekrachtigde deze bepaling, die slechts de weergave is van het oud artikel 68, § 1, nr. 45 van de Wet van 22 Frimaire, jaar VII, op het fiscaal vlak het eigendomsaanwijzend aspect van de dading ten aanzien van de betwiste goederen⁴⁰⁰.

396. Besliss. 18 december 1927, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.624.

397. DONNAY, *o.c.*, nr. 211.

398. Cass. 23 april 1874, *Pas.*, 1874, I, 136.

399. *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 570, Obs.; DONNAY, *Commentaar Wetboek der Successierechten*, nr. 51; DONNAY, *Rép. Not.*, v° *Enregistrement*, nr. 149.

400. GENIN, *o.c.*, nr. 1655.

Genoemd artikel 159, 6° W. Reg. werd echter opgeheven door de Wet van 23 december 1958 «als nutteloos», daar bij de hervorming doorgevoerd door deze wet de bedingen van sommen of roerende waarden geen evenredig registratierecht meer opvorderbaar maakte.

Alhoewel door deze opheffing de hoeksteen werd weggenomen waarop het fiscaal statuut van de dadingen berustte, blijkt de Administratie toch verder dit statuut aan te nemen.

Dit zou o.m. betekenen:

- dat de theorie van de schijnbare overgang niet moet toegepast worden bij gehele of gedeeltelijke vernietiging van een verkoop bij wijze van dading;
- dat voor het geval van naamkening de gehele of gedeeltelijke terugkeer van een onroerend goed transactioneel werd overeengekomen ten bate van de werkelijke eigenaar deze verkrijging, zoals bij een vonnis, onderworpen is aan het registratierecht van onroerende overgang.

Opdat aan de dading een eigendomsaanwijzend effect kan gegeven worden, is er evenwel vereist:

- dat er werkelijk sprake is van een dading. De Administratie bezit het recht te bewijzen dat de overeengekomen transactie geveinsd is of, bij gebrek aan ernstige twijfel omtrent de afloop van het geschil, niet de kenmerken vertoont van een dading⁴⁰¹. De mogelijkheid van een betwisting moet echter niet beoordeeld worden volgens de opvatting van een jurist, doch volgens deze van de partijen⁴⁰²;
- dat de overeenkomst laat blijken van wederzijdse toegevingen. De akte waarbij wordt vastgesteld dat een van de partijen zonder tegenprestatie afziet van haar beweringen is geen dading⁴⁰³;
- dat ze geen betrekking heeft op aan het geschil vreemd blijvende onroerende goederen. Wordt voor deze goederen een eigendomsverandering overeengekomen, dan is de dading in die mate eigendomsoverdragend en onderworpen aan het evenredig registratierecht van onroerende overgang.

262². Minnelijke ontbinding, verbreking of vernietiging van de verkoop van nieuwe gebouwen – B.T.W. De verkoop van op te richten gebouwen geeft in principe aanleiding tot de heffing van het evenredig registratierecht van onroerende verkoop (*supra*, nr. 146³). Dit registratierecht is echter niet verschuldigd wanneer op de nieuwe gebouwen de B.T.W. verschuldigd is voor de levering van die gebouwen, volgend op die vervreemdingen. Deze vrijstelling geldt echter niet voor de grond begrepen in de vervreemding (art. 159, 8° W. Reg.; *supra*, nr. 22⁴).

401. Zie noot 399.

402. Zie noot 400.

403. GENIN, *o.c.*, nr. 1657.

De toepasselijkheid van het B.T.W.-regime is afhankelijk van de aard van het goed, de hoedanigheid van de vervreemder, het tijdstip van de vervreemding en de nakoming van bepaalde vormvoorwaarden (art. 8 en 44 § 3 W.B.T.W. en K.B. nr. 14, 3 juni 1970 (III)). De belasting is verschuldigd uiterlijk bij de levering, of eventueel vroeger bij facturering of betaling van de koopprijs (art. 17 W.B.T.W.).

De B.T.W.-belasting is teruggeefbaar of wordt niet meer eisbaar bij toepassing van artikel 77, 4° en 5° W.B.T.W.:

- wanneer de overeenkomst vóór de levering verbroken is;
- wanneer de overeenkomst in der minne of door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing vernietigd of ontbonden is.

Normaal heeft de verbreking of de ontbinding in der minne geen weerslag op het fiscaal statuut van de in de verrichting begrepen *gronden*. Bij een strikte toepassing van de principes zijn de, wegens de verkoop van de grond geheven registratierechten niet teruggeefbaar; werden ze nog niet geheven dan blijven ze eisbaar. Wegens de minnelijke verbreking of ontbinding is een nieuw registratierecht van wederoverdracht eisbaar, althans in het geval dat de verkoop niet met uitgestelde eigendomsoverdracht was afgesloten.

Anders ligt het voor de nieuwe *gebouwen*. Er werd beslist dat op de gebouwen geen registratierechten geheven moeten worden wanneer, na verkoop van deze gebouwen met uitgestelde eigendomsoverdracht, de overeenkomst achteraf ingevolge het faillissement van de verkrijger minnelijk wordt ontbonden vóór het verstrijken van de bij artikel 8 of 44, § 3 W.B.T.W. gestelde termijn, en deze ontbinding aanleiding geeft tot teruggaaf van de B.T.W.⁴⁰⁴.

Alhoewel door de teruggaaf de verrichting uiteindelijk niet aan B.T.W.-belasting wordt onderworpen, zijn er in dit geval – in afwijking van de tekst van artikel 159, 8° W. Reg. – geen registratierechten verschuldigd, zowel voor de oorspronkelijke verkoop van de gebouwen als voor de minnelijke ontbinding die achteraf plaatsvindt (*infra*, nr. 673⁹).

Men mag verwachten dat de Administratie dezelfde houding zal aannemen:

- wanneer de gebouwen op de dag van de ontbinding reeds opgericht zijn;
- wanneer ingevolge de ontbinding de B.T.W. niet terugbetaald wordt maar eenvoudig niet wordt ingevorderd;
- wanneer men zich bevindt in een van de andere toepassingsgevallen van artikel 77, 4° en 5° W.B.T.W. (zie *supra*).

Hoe is de toestand wanneer de minnelijke ontbinding of vernietiging van de verkoop plaatsheeft na het verstrijken van de bij artikel 8 of 44, § 3 W.B.T.W.

404. Besliss. 8 mei 1978, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.348; DONNAY, *Rép. Not.*, v° *Enregistrement*, nr. 553-1.

gestelde termijn, d.w.z. na 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de gebouwen?

De minnelijke ontbinding of vernietiging situeert zich alsdan op een ogenblik dat de *gebouwen geen belastbare stof* meer zijn voor de *B.T.W.* De ontbinding of vernietiging moet dan logischerwijze beheerst worden door de registratierechten. Fiscaal ontstaat er voor deze rechten een belastbare wederoverdracht tenzij de oorspronkelijke verkoop van de gebouwen met uitgestelde eigendomsoverdracht plaatsvond (*supra*, nr. 261). De teruggaaf van *B.T.W.* op de oorspronkelijke verkoop zal o.i. echter de registratierechten op deze verkoop niet opeisbaar maken.

263. Duidelijk zichtbare nietigheid. De Administratie past de regel van de schijnbare overdracht niet toe op minnelijke vernietigingen indien de eerste akte zelf het bewijs van haar nietigheid bevat, mits de vordering tot nietigverklaring op het ogenblik van de vernietiging nog niet was uitgedoofd door verjaring of anderszins⁴⁰⁵.

a) Men mag o.m. aannemen dat de nietigheid uit de vernietigde akte blijkt in de volgende gevallen:

- schenking bij onderhandse akte (art. 931 B.W.);
- afstand van erfelijke rechten in een nog niet opgevallen nalatenschap (art. 1130 en 1600 B.W.);
- verkoop van een onroerend goed door een niet-eigenaar (art. 1599 B.W.);
- verkoop van onroerende goederen toebehorende aan minderjarigen zonder inachtneming van de vereiste pleegvormen.

In al deze gevallen zal de minnelijke vernietiging geen aanleiding geven tot een registratierecht wegens wederoverdracht. De op de vernietigde verkoop geheven registratierechten zijn echter niet teruggeefbaar. Waren deze registratierechten nog niet betaald, dan ziet de Administratie evenwel af van de invordering⁴⁰⁶;

- het ontbreken van een bodemattest bij de ondertekening van een voorlopige koopovereenkomst^{406b}.

b) De nietigheid blijkt normaal niet uit de vernietigde akte wanneer deze b.v. gesteund is op dwaling, geweld of bedrog of benadeling voor meer dan 7/12, enz.

In deze gevallen verzet de minnelijke vernietiging zich niet tegen de invordering van de nog verschuldigde registratierechten op de oorspronkelijke verkoop en is bovendien wegens de vernietiging een recht van wederoverdracht eisbaar.

405. SCHICKS, *Dict.*, v° *Résolution*, nr. 48; DONNAY, *o.c.*, nr. 208; LECHARLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.431, nr. 33; Besliss. 5 juni 1943, *T. Not.*, 1943, 184; *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 704.

406. Zie noot 405.

406b. Besliss. 18 maart 1997, *Rep. RJ R 44*, 37.01; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.729.

D. Verbeterende akten

264. Regel en toepassingen. Aan de akte waarin de partijen onder de voorstelling van een verbeterende akte een wijziging brengen aan de juridische gevolgen van een voordien door hen ondertekende akte, kan in de regel voor de heffing geen terugwerkende kracht toegekend worden.

De Administratie is in dit geval ertoe gerechtigd, bij gebrek aan nietigverklaring door de rechtbank, de eerste akte als volkomen geloofwaardig te beschouwen en derhalve de beweringen van de partijen betreffende een gebeurlijke vergissing in deze akte van de hand te wijzen⁴⁰⁷.

Dit zal namelijk het geval zijn:

- bij vervanging, volgens verklaring wegens vergissing, van het in de oorspronkelijke akte overgedragen goed door een ander (b.v. regularisatie van een verkeerde inbezitneming door de verkrijger; vervanging van het oorspronkelijk verkochte goed, dat naderhand bleek niet aan de verkoper toe te behoren; herstelling van een dwaling omtrent het voorwerp van de overdracht). Deze akte zal in de regel aan het overgangsrecht onderworpen worden als ruiling of als nieuwe overdracht⁴⁰⁸;
- bij vervanging onder dezelfde omstandigheden, van de oorspronkelijke verkrijger door een andere (b.v. de bestuurder van een vennootschap is in de akte als verkrijger vermeld en naderhand verklaart men dat de verkrijging in werkelijkheid voor rekening van de vennootschap geschiedde). Deze akte zal voor de heffing als een wederoverdracht worden aangezien⁴⁰⁹;
- wanneer, onder voorwendsel van vergissing in de aanbesteding van de goederen bij een verdeling, de partijen de samenstelling van de kavels wijzigen. Op deze akte wordt het recht van verkoop of van ruiling geheven⁴¹⁰;
- bij toevoeging van een verkrijger. Een onroerend goed werd aangekocht door A; naderhand verklaart men dat de aankoop door A en B werd gedaan;
- bij wijziging van de aangekochte delen bij verkrijging door deelgenoten (b.v. aankoop door twee personen zonder aanduiding van delen, achteraf wordt beweerd dat de verkrijging niet gebeurde ieder voor de helft. Verschuldigd: het

407. GENIN, *o.c.*, nr. 235.

408. Rb. Brussel, 3 juni 1863, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 5717; Rb. Luik, 24 februari 1866, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 6299; Rb. Huy, 13 december 1883, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.174; Luik, 4 juni 1886, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.698; Luik, 29 november 1990, *Not. Fisc. M.*, 1992, 50, noot VAN HENCXTHOVEN, W., «De verbeterende akte versus de wijzigende akte», *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.978, *infra*, nr. 715.

409. Cass., 12 januari 1922, *Pas.*, 127; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.818; GENIN, *o.c.*, nr. 236.

410. Versailles, 15 april 1910, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.022; vgl. Besliss. 19 december 1927, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.629.

- verdelingsrecht⁴¹¹);
- laattijdige verklaring van wederbelegging bij verkrijging door echtgenoten: art. 1402 B.W. In dit geval zal normaal ook het verdelingsrecht verschuldigd zijn (*infra*, nr. 942⁴).

265. Materiële vergissingen. Op deze regel wordt uitzondering gemaakt voor werkelijke materiële vergissingen. Hierbij onderscheidt men de verbeterende akte, die beoogt een wijziging te brengen aan de overeenkomst, zoals deze tussen de partijen werd afgesloten of aan de derden werd voorgesteld, en deze die er enkel toe strekt een materiële vergissing in het scriptum van de overeenkomst te herstellen. De registratierechten treffen niet het scriptum van de rechtshandeling maar de rechtshandeling zelf. De akte, die enkel een wijziging brengt aan het scriptum, zonder aan de tussen de partijen afgesloten overeenkomst te raken, geeft normaal enkel aanleiding tot het vast recht⁴¹².

Het behoort evenwel aan de partijen het bewijs te leveren van de bij het opstellen van de akte begane materiële mislag; zoniet zal de nieuwe akte geacht worden een wijziging te brengen aan de overeenkomst.

Het bewijs kan blijken niet alleen uit de bepalingen van de akte zelf (b.v. vermelding van de aanpalende eigenaars; politienummer van de verkochte goederen...), maar ook uit elementen die aan deze akte vreemd zijn (b.v. tekst van de aanplakbrieven van de verkoop; incassering van de huur- of pachtprizen...).

Afdeling IV. Bijzondere bewijsmiddelen

266. Overzicht. Naast de bewijsmiddelen van het gemeen recht, heeft de wetgever ook nog de volgende bijzondere bewijsmiddelen ten bate van de Administratie ingevoerd:

I. Proces-verbaal

Het recht om het bestaan van de overtredingen vast te stellen door een proces-verbaal, dat als volledig bewijs geldt tot het tegendeel bewezen wordt (art. 185 W. Reg.).

411. DONNAY, *o.c.*, nr. 144; vgl. Lyon, 1 maart 1906, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 14.439.

412. SCHICKS, *Dict.*, v° *Acte refait*, nr. 8; *Pand. B.*, v° *Acte rectificatif*; GENIN, *o.c.*, nr. 235; DONNAY, *o.c.*, nr. 166.

2. Wettelijke vermoedens

- a) Een wettelijk vermoeden *juris tantum* van onroerende eigendomsverandering is verbonden aan het feit dat handelingen van beschikking of bestuur verricht worden door een andere persoon dan die aan wie het onroerend goed volgens de openlijke titel toebehoort (art. 187 W. Reg.).
- b) Een wettelijk vermoeden *juris et de jure* van onroerende eigendomsverandering is verbonden aan het feit dat de persoon, die de verkoop van een onroerend goed bewerkt, vóór het tot stand brengen van deze verkoop aan de eigenaar de prijs of elke van de verkoop voort te komen som betaalt of er zich toe verbindt deze te betalen (art. 188 W. Reg.).
- c) een wettelijk vermoeden *juris et de jure* van toewijzing van een openbaar te koop gesteld roerend voorwerp is verbonden aan het feit dat de tekoopstelling gevolgd werd door een openbaar aanbod (art. 231 W. Reg.).

3. Controleschatting

Een bijzondere procedure voor de controle op de waarde van de onroerende goederen (art. 189 e.v. W. Reg.).

4. Begroting van ambtswege

Wanneer de partijen in gebreke blijven een verplicht te registreren akte tot de formaliteit aan te bieden of de bij artikel 168 W. Reg. bedoelde aanvullende verklaring te onderschrijven, kan de Administratie bij dwangschrift de verschuldigde sommen invorderen; ze mag hierbij de belastbare grondslag ambtshalve begroten.

Al deze bewijsmiddelen worden hierna besproken.

§ 1. Proces-verbaal van overtreding

267. Begrip. Elke inbreuk op de wetsbepalingen betreffende de registratierechten en om het even welk feit dat van de vorderbaarheid van een recht of van een boete laat blijken of ertoe bijdraagt, kan bewezen worden door een proces-verbaal van de agenten van de Administratie. Dit proces-verbaal geldt als bewijs tot het tegendeel bewezen is (art. 185 W. Reg.).

Inzake de openbare verkopeningen van roerende voorwerpen wordt het recht van bewijsvoering bij wijze van proces-verbaal nadrukkelijk herhaald in artikel 234 W. Reg.

Een proces-verbaal is in dit verband een akte waardoor een met een controle of met een toezicht belaste ambtenaar zijn benaastigingen en vaststellingen optekent. Het beoogt eerst en vooral de vaststelling van positieve feiten, d.w.z. hetgeen de ambtenaar gezien of gehoord heeft. Deze vaststellingen moeten door het gerecht als waarachtig beschouwd worden, zolang de onjuistheid ervan niet bewezen is. De geloofwaardigheid van het proces-verbaal strekt zich echter niet uit tot de gevolgtrekkingen die de verbalisant uit de vaststellingen afleidt. In dit opzicht is het proces-verbaal als bewijsinstrument enkel geschikt voor de vaststelling van de geconstateerde feiten of voor de opname van de gedane verklaringen⁴¹³.

268. Voorwaarden van geldigheid. Voor de geldigheid van het proces-verbaal moeten verschillende voorwaarden nagekomen worden:

- a) *Een regelmatige vaststelling* van de overtreding. Het proces-verbaal is waardeloos en kan zelfs niet gelden als eenvoudige inlichting wanneer het een overtreding vaststelt die werd opgenomen ter gelegenheid van een niet regelmatig ingesteld onderzoek⁴¹⁴.
- b) Het proces-verbaal moet opgesteld zijn door *bevoegde ambtenaren* van de Federale Overheidsdienst Financiën (voorheen het Ministerie van Financiën), d.w.z. dat het moet opgesteld worden door personen die daartoe de nodige hoedanigheid bezitten en daartoe bevoegd zijn naar aard en plaats. Voor de toepassing van de artikelen 185 en 234 W. Reg. zijn evenwel alle ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën, van alle graad, die de eed van het Rijkspersoneel hebben afgelegd bevoegd proces-verbaal op te stellen. De gepensioneerde, in disponibiliteit gestelde, ontslagen, geschorste of uit het ambt ontheven ambtenaren zijn evenwel niet meer bevoegd om proces-verbaal op te maken van vaststellingen of feiten die ze hebben waargenomen toen ze nog in functie waren. De door deze ambtenaren opgestelde processen-verbaal kunnen door de Administratie enkel ingeroepen worden als schriftelijke aangifte met de bewijswaarde van eenvoudige inlichting. De opstellers van dergelijke processen-verbaal kunnen als getuige over hun vaststellingen gehoord worden.
- c) Het proces-verbaal moet *geschreven* zijn. Het toegepaste procédé (handschrift, machineschrift...) is echter zonder belang, evenals het feit of het al dan niet door de verbalisant zelf werd geschreven.

413. GENIN, *o.c.*, nr. 1850; DONNAY, *o.c.*, nr. 697; TIBERGHEN, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nr. 521.

414. HAUCHAMPS et GOTHOT, *Commentaire Code des Droits d'enregistrement*, art. 186, nr. 2.

In dit verband werd er beslist dat de niet-goedgekeurde doorhalingen als niet-bestaande beschouwd moeten worden⁴¹⁵.

- d) Het proces-verbaal vermeldt de *naam en de hoedanigheid van de verbalisant*⁴¹⁶. Er werd beslist dat de vermelding van die hoedanigheid of het feit dat de ambtenaar beëdigd is, niet noodzakelijk is⁴¹⁷.
- e) Het proces-verbaal moet *gedagtekend* zijn en moet *ondertekend* zijn door de verbalisant. De kopie overhandigd aan de betekende moet eveneens melding maken van deze ondertekening⁴¹⁸.
De vermelding van het uur, waarop de vaststelling werd gedaan, is niet vereist⁴¹⁹.
- f) Het proces-verbaal moet voldoen aan de voorschriften van de *taalwetgeving*. Het proces-verbaal is een administratieve akte. De voor het opmaken van het proces-verbaal te gebruiken taal wordt bepaald door de Gecoördineerde Wetten van 18 juli 1966 op het gebruik der talen in bestuurszaken.
Indien evenwel de verbalisant moet melding maken van door de belanghebbende afgelegde verklaringen, mag hij deze opnemen in de taal waarin ze werden afgelegd.
- g) Het proces-verbaal moet het voorwerp van de overtreding of de vaststelling nauwkeurig bepalen.
- h) Wanneer het *proces-verbaal zelf de overtreding vaststelt* moet het aan de belanghebbenden betekend worden binnen een maand na de vaststelling van de overtreding. De betekening mag gebeuren bij een ter post aangetekend schrijven. De afgifte van het stuk ter post geldt als betekening van de volgende dag af (art. 185 W. Reg.).

Er bestaat geen verplichting om het proces-verbaal terstond op te stellen⁴²⁰. Bij verplichting tot betekenen binnen de maand dient het in dit geval ook binnen de maand te worden opgemaakt.

Indien het proces-verbaal niet zelf de overtreding vaststelt is er, zoals blijkt uit de tekst van artikel 185 W. Reg., geen strikte verplichting tot betekenen en evenmin tot het opmaken van het proces-verbaal binnen de maand. Dit is het geval wanneer het proces-verbaal zich beperkt tot vaststelling van een louter feit, waarvan het

415. Vgl. Cass., 22 maart 1977, *Pas.*, 778; Cass., 20 juli 1978, *Pas.*, 1250.

416. Vred. Gent, 21 maart 1929, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.897; DONNAY, *o.c.*, nr. 698.

417. Vred. Gent, 21 maart 1929, *o.c.*; Luik, 29 april 1937, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 89; Antwerpen, 4 september 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.581.

418. Vred. Gent, 30 juni 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.060; DONNAY, *o.c.*, nr. 699.

419. GENIN, *o.c.*, nr. 1851.

420. Rb. Brussel, 26 oktober 1901 en 4 januari 1902, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 13.606 en 13.607; Rb. Antwerpen, 31 maart 1938, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.024; Rb. Charleroi, 2 mei 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.064; Rb. Brussel, 16 oktober 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.076; Antwerpen, 4 september 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.581; Rb. Hasselt, 9 februari 1987, *F.J.F.*, nr. 88/149; anders : Rb. Luik, 21 september 1987, *F.J.F.*, nr. 88/173.

vergelijken met andere bewijsgronden eventueel zal toelaten te besluiten tot een overtreding.

Voorbeeld. Het proces-verbaal door een ambtenaar opgemaakt met vermelding van door hem op een meubelveiling gedane vaststellingen. Het bestaan van een overtreding blijkt niet rechtstreeks uit het proces-verbaal maar kan blijken uit de vergelijking van de vaststellingen in dit proces-verbaal met de verklaringen van het proces-verbaal van de verkoop⁴²¹.

Toch zal een snelle opstelling van het proces-verbaal aan de inhoud meer waarborgen van juistheid en nauwkeurigheid bieden en aan geloofwaardigheid winnen.

268². Bewijswaarde. De bewijswaarde van de regelmatig opgestelde processen-verbaal wordt bepaald door de artikelen 185 en 234 W. Reg.: «Ze gelden als bewijs tot het tegendeel bewezen is».

Zoals reeds aangestipt onder nr. 267 is de wettelijke bewijswaarde van het proces-verbaal enkel verbonden aan de door de verbalisant persoonlijk binnen de perken van zijn wettelijke opdracht regelmatig gedane materieel feitelijke vaststellingen. Ze geldt niet voor de deducties of vermoedens die de verbalisant uit de vaststelling afleidt en evenmin voor de inlichtingen die hij buiten die vaststellingen verkrijgt. De in het proces-verbaal opgenomen verklaringen en getuigenissen hebben slechts bewijswaarde voor hun materialiteit, niet voor hun waarachtigheid⁴²².

De rechter moet de juistheid van de door de verbalisant gedane vaststellingen aanvaarden zolang de belanghebbende partij de onjuistheid van die vaststellingen niet heeft aangetoond. Het tegenbewijs kan geleverd worden door alle wettelijke bewijsmiddelen van het gemeen recht, de eed uitgezonderd. De belanghebbende partij zal aan de rechtbank de feiten moeten doen kennen die ze wil aanvoeren als tegenbewijs. De rechter mag dit tegenbewijs afwijzen wanneer dit hem onnuttig of doelloos voorkomt. Verder kan hij het tegenbewijs niet ambtshalve bevelen.

De enkele ontkenning van de belanghebbende partij is onvoldoende om de bewijswaarde van het proces-verbaal aan te tasten.

De Administratie kan aanvullende bewijzen aanbrengen tot staving van de gegevens van het proces-verbaal en tot weerlegging van de als tegenbewijs aangevoerde middelen.

Bij een arrest van 20 maart 1975 besliste het Hof van Cassatie dat de Administratie niet gehouden is de procedure van inschrijving wegens valsheid in te stellen wanneer een door haar agenten opgesteld proces-verbaal wordt ingeroepen om bewijs te leveren tegen de vaststellingen door een notaris of een gerechtsdeur-

421. DONNAY, *o.c.*, nr. 699; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.942, Obs.; Rb. Veurne, 22 februari 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.559; Rb. Antwerpen, 10 september 1984, *F.J.F.*, nr. 85/19.

422. Rb. Brussel, 11 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.573; Rb. Veurne, 23 juni 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.309.

waarder in het door hem opgestelde proces-verbaal van openbare verkoping van lichamelijk roerende voorwerpen⁴²³.

§ 2. Wettelijk vermoeden van onroerende eigendomsverandering van artikel 187

269. Regel. Om de taak van de Administratie te vergemakkelijken heeft de wet aan bepaalde handelingen de kracht van een wettelijk vermoeden verbonden, dat door de Administratie kan ingeroepen worden als bewijs van een onroerende overgang, en dit onverminderd de bewijsmiddelen van het gemeen recht.

Dit vermoeden spruit voort uit artikel 187 W. Reg., dat ontstaan is uit artikel 12 van de Wet van 22 Frimaire, jaar VII. Ingevolge genoemd artikel 187 W. Reg. wordt de verandering in eigendom of vruchtgebruik van een in België gelegen onroerend goed, tengevolge van een overdragende of aanwijzende overeenkomst, in voldoende mate bewezen door daden van beschikking of van bestuur of door andere handelingen of akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik vastgesteld of ondersteld wordt.

270. Toepassingsvereisten. Opdat artikel 187 W. Reg. toepassing zou vinden, is vereist:

a) Een onroerend goed

Enkel de overdracht of de aanwijzing van de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen wordt beoogd door artikel 187. Hierbij moet ook de opstal gerekend worden in de bij de artikelen 74 en 75 beoogde situaties.

b) Een vorige eigenaar of vruchtgebruiker

De verandering in eigendom of vruchtgebruik onderstelt noodzakelijk het bestaan van een vorige eigenaar of vruchtgebruiker.

De Administratie zal, voor de toepassing van artikel 187 steeds moeten aantonen dat het onroerend goed volgens de openbare titels aan een bepaalde persoon toebehoort en dat een ander betreffende hetzelfde goed een daad van beschikking

423. Cass., 20 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.951, waarbij Brussel, 11 oktober 1973, *ibid.* werd verbroken; Antwerpen, 4 september 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.581; DE BLAUWE, *T.F.R.*, nr. 54, 150; DE LEVAL, *Code judiciaire. Jurisprudence*, art. 1528.

of van bestuur heeft verricht.

Het bewijs van het eigendomsrecht van de vorige eigenaar kan door de Administratie geleverd worden door al de middelen van het gemeen recht.

Het wettelijk vermoeden van artikel 187, dat de eigendomsverandering in hoofde van de *nieuwe eigenaar* bewijst, kan evenwel door de Administratie niet ingeroepen worden om op dezelfde wijze het eigendomsrecht van de vorige eigenaar te bewijzen. Het feit dat een derde t.a.v. een bepaald goed na toepassing van het wettelijk vermoeden van artikel 187 het verschuldigd overgangsrecht heeft gekweten, kan aldus niet ingeroepen worden tegen de vroegere bezitter die naderhand betreffende hetzelfde goed een daad van beschikking of van bestuur verricht⁴²⁴.

De Administratie kan zich evenmin op artikel 187 beroepen wanneer na verkoop, waarbij de koper vertegenwoordigd was door een sterkmaker, de verkoper het goed opnieuw verkoopt aan een derde. De oplossing luidt echter anders wanneer het bewijs wordt geleverd van de bekrachtiging door de eerste koper of van de verbintenis van de sterkmaker de aankoop voor eigen rekening te nemen, bij afwezigheid van dergelijke bekrachtiging (*infra*, nrs. 518 e.v.)⁴²⁵.

c) Daden van beschikking of bestuur door een ander persoon

Als grondslag van het wettelijk vermoeden van eigendomsverandering wordt vereist dat een ander dan degene die volgens de openlijke titels eigenaar of vruchtgebruiker is, betreffende het goed een daad van beschikking of bestuur heeft verricht, ofwel enige andere handeling waardoor in zijnen hoofde de eigendom of het vruchtgebruik van dat goed wordt ondersteld.

De daden of handelingen moeten *rechtshandelingen* zijn. Materiële feiten volstaan niet. Een vordering wegens geheime overgang zou niet kunnen ingesteld worden op grond van het enkel feit dat iemand een aan een derde toebehorend goed bewoont, grondstoffen eruit opdelft of er gebouwen heeft opgericht⁴²⁶.

Anderdeels wordt meestal vereist dat deze rechtshandeling op akten, d.w.z. geschriften, steunt⁴²⁷. Onder de regeling van artikel 12 van 22 Frimaire, jaar VII, waarvan artikel 187 de weergave is, werd over het algemeen dezelfde eis gesteld⁴²⁸. De Nederlandse tekst van artikel 187, waar er sprake is van daden en handelingen, geeft aan deze interpretatie evenwel weinig steun.

424. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nrs. 14 en 59; *Pand. B.*, v° *Mutation*, (*disp. fisc.*), nr. 675; GENIN, *o.c.*, nr. 1856; DONNAY, *o.c.*, nr. 703.

425. DONNAY, *o.c.*, nr. 703.

426. GENIN, *o.c.*, nr. 1854; DONNAY, *o.c.*, nr. 701.

427. HAUCHAMPS et GOTHOT, *Code des droits d'enregistrement*, art. 187, nr. 2bis.

428. SCHICKS, v° *Mutations secrètes*, nr. 22; *Pand. B.*, v° *Mutations*, (*disp. fisc.*), nrs. 708, 849; anders : PILON, *Principes et techniques des droits d'enregistrement*, nr. 1262; WAHL, *Traité de droit fiscal*, II, 559.

Verder kan het vermoeden van artikel 187 enkel verbonden worden aan de akten die uitgaan van de persoon die wordt vermoed de nieuwe eigenaar te zijn. De daden of akten van de vorige eigenaar kunnen enkel ingeroepen worden als feitelijke vermoedens op grond van artikel 185 (*supra*, nr. 230²).

De ingeroepen akten moeten de eigendom of het vruchtgebruik van de personen, van wie de akten uitgaan, bevestigen of insluiten. Het is nochtans niet vereist dat zij het bewijs zelf van de overdracht inhouden, zoniet zou het wettelijk vermoeden van artikel 187 weinig zin hebben. De vraag of een bepaalde akte de eigendom of het vruchtgebruik onderstelt is er een naar de feiten, die overgelaten wordt aan het oordeel van de rechter⁴²⁹.

271. Toepassingen.

a) Daden van beschikking

Als regel mag men vooropstellen dat de akten waarbij over zakelijke rechten van een onroerend goed wordt beschikt (verkoop, schenking, ruiling, inbreng in vennootschap, hypotheekvestiging, enz.), een recht van eigendom doen vermoeden in hoofde van de persoon die ze stelt⁴³⁰.

De verkoop door één enkel persoon van een onroerend goed, dat volgens de openlijke titels aan de verkoper samen met anderen toebehoort, doet derhalve vermoeden dat de andere deelgenoten hun parten aan de verkoper hebben afgestaan.

Er is eveneens een vermoeden van eigendomsovergang, wanneer een onroerend goed, dat door één enkele persoon werd verkregen, door verscheidene personen wordt verkocht⁴³¹.

De verkoop door de vorige eigenaar, nadat hij het goed een eerste maal aan een ander heeft verkocht, doet in dezelfde gedachtegang een wederafstand vermoeden door deze eerste koper ten bate van zijn verkoper⁴³².

b) Daden van bestuur

Zoals reeds bepaald werd door artikel 12 van de Wet van 22 Frimaire, jaar VII, moet een verhuring als een handeling van bestuur worden beschouwd in de zin van artikel 187⁴³³. De verhuring kan echter zowel een overgang in eigendom als in

429. SCHICKS, *o.c.*, nr. 22; *Pand. B., o.c.*, nr. 847.

430. SCHICKS, *o.c.*, nr. 23.

431. Zie noot 430.

432. Zie noot 430 en Rb. Aarlen, 22 januari 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.124 (*supra*, nr. 259).

433. SCHICKS, *o.c.*, nr. 20; *Pand. B., o.c.*, nr. 847.

vruchtgebruik onderstellen. In geval van twijfel zal men zich houden aan een overgang in vruchtgebruik⁴³⁴.

c) Andere akten

Als voorbeelden van akten, die de eigendom of het vruchtgebruik doen onderstellen, kunnen we vermelden:

- de *aangifte van nalatenschap* waarin verklaard wordt dat een onroerend goed tot de nalatenschap van de overledene behoort⁴³⁵;
- de *volmacht* met het oog op de verkoop van een onroerend goed⁴³⁶;
- de *verzekeringsspolis* waarin de verzekerde de hoedanigheid van eigenaar aanneemt⁴³⁷;
- de *exploiten* waarbij de eiser handelt of verklaart te handelen in hoedanigheid van eigenaar, b.v. lichting bij exploit van gerechtsdeurwaarder van een mondelinge optie of sommatie om authentieke akte te verlijden, zonder dat er meningsverschillen onder de partijen blijken te bestaan betreffende de voltrekking van het contract⁴³⁸. Het enkel feit van de weigering om authentieke akte te verlijden wordt in de regel als een voldoende bewijs beschouwd van de onenigheid tussen de partijen (*supra*, nr. 230; *infra*, nr. 370 en 515³);
- de verklaring in een akte van *overdracht* van onverdeelde parten dat de overige parten aan de verkrijger toebehoren⁴³⁹;

Daarentegen worden *niet* geacht te voldoen aan het criterium van artikel 187 :

- een verzoek om toelating tot bouwen gericht tot het gemeentebestuur;
- het onderhandelen over de verkoop van een onroerend goed (vgl. art. 188 W. Reg.)^{439b}.

272. Vermoeden *juris tantum*. Het wettelijk vermoeden van artikel 187 is een vermoeden *juris tantum*. Wanneer de wet het tegenbewijs niet uitsluit, laat zij het immers toe⁴⁴⁰.

434. HAUCHAMPS et GOTHOT, art. 187, nr. 7.

435. Rb. Nijvel, 31 juli 1851, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 1316; Rb. Brussel, 10 april 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.088; SCHICKS, v° *Mutations secrètes*, nr. 26; DONNAY, *o.c.*, nr. 702.

436. Cass. fr., 10 februari 1875, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8416; SCHICKS, *o.c.*, nr. 77; DONNAY, *o.c.*, nr. 702.

437. Cass., 28 april 1834, *Pas.*, 243; SCHICKS, *o.c.*, nr. 27; DONNAY, *o.c.*, nr. 702.

438. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 34; *Pand. B.*, v° *Mutations, (disp. fisc.)*, nrs. 1093 e.v.; *Pand. B.*, v° *Exploit (matière fiscale)*, nrs. 495 en 496; *R.P.D.B.*, v° *Enregistrement*, nr. 1031; DONNAY, *o.c.*, nrs. 104, 105, 702, 889; CUVELIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.335, nrs. 28 tot 32; *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 209.

439. Rb. Kortrijk, 21 december 1893, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 12.138.

439b. Besliss. 18 juni 1943, nr. 58.716.

440. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 40; GENIN, *o.c.*, nr. 1859; DONNAY, *o.c.*, nr. 704.

Het tegenbewijs mag geleverd worden door alle in artikel 185 W. Reg. toegelaten rechtsmiddelen. Met eenvoudige beweringen, waarvan de echtheid of de oprechtheid niet kan nagegaan worden, kan evenwel geen rekening gehouden worden⁴⁴¹.

Dit tegenbewijs kan normaal betrekking hebben op een van de navolgende feiten :

a) Verkrijging die niet aan belasting onderhevig is

De partij waartegen het wettelijk vermoeden van artikel 187 W. Reg. is gericht, kan aantonen dat ze eigenaar of vruchtgebruiker geworden is op een wijze die geen registratierecht vorderbaar maakte: b.v. verkrijging door verjaring of door natrekking⁴⁴².

Op te merken valt dat de bezitter moet bewijzen dat hij door verjaring eigenaar is geworden. De eenzijdige verklaring, waarin hij een dergelijke bewering zou opnemen, heeft geen bewijswaarde, daar de eigendomsverkrijging voor verjaring niet van rechtswege plaatsheeft, maar tegenover de oorspronkelijke eigenaar moet ingeroepen worden⁴⁴³. De wederzijdse akte waarin ten overstaan van bezitter en oorspronkelijke eigenaar wordt vastgesteld dat de voor de verjaring vereiste voorwaarden vervuld zijn, zou daarentegen, volgens de administratieve rechtspraak, wel als bewijs kunnen ingeroepen worden, behoudens het recht van de Administratie de juistheid van de gedane vaststellingen na te gaan⁴⁴⁴.

b) Verkrijging die niet meer belastbaar is

Ingevolge artikel 214, 7° W. Reg. is de vordering tot betaling van registratierechten verschuldigd op een onroerende overdracht of aanwijzing verjaard vijftien jaar en vier maanden na de datum van de overeenkomst, waarbij de eigendom of het vruchtgebruik werd verkregen. De belanghebbende die zich op deze verjaring beroept, zal gebeurlijk het uitgangspunt van de verjaringstermijn tegenover de Administratie moeten bewijzen met inachtneming van artikel 18, § 1 W. Reg. (art. 214 *in fine* W. Reg. en *supra*, nr. 250, 5°).

441. Brussel, 5 mei 1888, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.086; SCHICKS, *o.c.*, nr. 40; GENIN, *o.c.*, nr. 1859; DONNAY, *o.c.*, nr. 704.

442. *Infra*, nr. 545; SCHICKS, *Dict.*, v° *Prescription*, nr. 65; HAUCHAMPS et GOTHOT, *o.c.*, nr. 185.9.

443. SCHICKS, *Dict.*, v° *Prescription*, nr. 65; DE PAGE, VII², nr. 1279; DONNAY, *o.c.*, nr. 121; *Besliss.* 30 januari 1942, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.356; *T. Not.*, 1942, 141.

444. Zie noot 443.

c) *Houder, mandataris of zaakwaarnemer*

Het tegenbewijs van het door artikel 187 ingesteld vermoeden kan geleverd worden door aan te tonen dat de belanghebbende gehandeld heeft niet als eigenaar, doch in een andere hoedanigheid, b.v. als huurder van een goed dat hij dan zelf verhuurd heeft als zaakwaarnemer of mandataris⁴⁴⁵.

De belanghebbende mag zich evenwel niet beperken tot eenvoudige beweringen; zijn tegenbewijs moet steunen op precieze feiten of bewijskrachtige akten⁴⁴⁶.

Het feit dat hij zou opgetreden zijn als *naamlener* voor de eigenaar kan uiteraard de toepassing van artikel 187 W. Reg. niet verhinderen (*supra*, nrs. 255 e.v.).

d) *Eigenaar «erga omnes»*

De vordering wegens geheime overgang lastens de persoon, die een onroerend goed achtereenvolgens bij onderhandse akte en vervolgens bij authentieke akte aan iemand anders heeft verkocht, zal prijsgegeven worden wanneer het vaststaat dat de tweede verkoop zonder tussenkomst of zonder medeweten van de eerste koper is geschied⁴⁴⁷.

e) *Misslag*

Er kan ook nog bewezen worden dat de belanghebbende bij vergissing meende eigenaar of vruchtgebruiker te zijn en alleen daarom als eigenaar heeft gehandeld.

Het niet toepassen van artikel 187 W. Reg. zal in dit geval door de Administratie soms afhankelijk gemaakt worden van het opstellen van een verbeterende akte.

273. Vordering op de medecontractant. In de regel bezit de Administratie een ondeelbare vordering lastens al de contracterende partijen – zowel vervreemder als verkrijger – voor de betaling van de op een onroerende overdracht of aanwijzing verschuldigde registratierechten (art. 35, 6° W. Reg.).

Dit veronderstelt nochtans dat de Administratie in de mogelijkheid is het bestaan van de overeenkomst lastens de twee partijen aan te tonen door de middelen van het gemeen recht (art. 185 W. Reg.). Beroept de Administratie zich integendeel op het bijzonder wettelijk vermoeden van artikel 187, dan heeft zij voor de invordering van de verschuldigde rechten *enkel* verhaal op de *nieuwe verkrijger*⁴⁴⁸. Niets

445. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nrs. 44 en 45; GENIN, nr. 1859.

446. *Supra*, nr. 272.

447. Besliss. 18 december 1927; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.624; DONNAY, *o.c.*, nr. 706.

448. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 58; DONNAY, *o.c.*, nr. 707.

belet evenwel de Administratie, overeenkomstig artikel 185, de feiten van artikel 187 als gewoon feitelijk vermoeden aan te voeren tegen de vorige eigenaar.

274. Kosteloze of bezwarende overgang – Datum. Het wettelijk vermoeden van artikel 187 W. Reg. bewijst enkel de overgang van het onroerend goed, maar niet ingevolgt welke titel deze overgang is geschied.

In de regel zal de Administratie de rechten vorderen alsof de overgang onder bezwarende titel plaatsvond. Een schenking wordt immers niet verondersteld⁴⁴⁹. De partijen kunnen evenwel in een aanvullende verklaring verduidelijken dat de overgang ten kosteloozen titel plaatshad. Het bestaan van een authentieke akte van schenking is in dit verband niet vereist. Ook de Administratie kan het schenkingsrecht vorderen zo uit de omstandigheden blijkt dat de overgang ten kosteloozen titel werd overeengekomen⁴⁵⁰.

De datum van de overgang zal vastgesteld worden op de datum van de onder het wettelijk vermoeden vallende akten. De Administratie die zich op deze akten beroept, zal o.i. niet gerechtigd zijn voor de berekening van de verschuldigde rechten, het gebrek aan vaste datum van deze akten in te roepen (*supra*, nr. 252). Zo de partijen evenwel de overgang willen doen opklimmen tot een vroegere datum, kan de Administratie eisen dat het bewijs hiervan geleverd wordt⁴⁵¹.

Gebeurlijk zal de als verkrijger aangemerkte persoon het voordeel kunnen bekomen van artikel 212 W. Reg. bij wederverkoop van het goed.

§ 3. Wettelijk vermoeden van onroerende eigendomsverandering van artikel 188

275. Regel. Artikel 188 W. Reg. stelt een vermoeden van overgang in, waardoor ieder persoon, die met de liefhebbers de verkoop van een onroerend goed bewerkt, als aankoper wordt beschouwd, wanneer het vaststaat dat hij, vóór de verwezenlijking van die verkoop, de prijs of elke van de verkoop voort te komen som aan de eigenaar betaald heeft of zich ertoe verbonden heeft te betalen.

449. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nr. 18; GENIN, *o.c.*, nr. 1857; DONNAY, *o.c.*, nr. 707.

450. Zie noot 449.

451. GENIN, *o.c.*, nr. 1858; DONNAY, *o.c.*, nr. 707.

276. Toepassingsvereisten. Voor de toepassing van deze bepaling is vereist:

a) Een persoon die de verkoop van een onroerend goed bewerkt

Artikel 188 is in absolute bewoordingen gesteld en is van toepassing op iedere persoon die de verkoop van een onroerend goed bewerkt, onverschillig in welke hoedanigheid (lasthebber, commissionair, makelaar...). Het is eveneens om het even of hij hierbij al dan niet beroepshalve is opgetreden, dus zelfs zo hij de door de tekst beoogde verrichting slechts bij uitzondering heeft gedaan.

De Administratie heeft beslist dat ook de deelgenoot van een handelsvereniging bij wijze van deelneming, die werd opgericht met het oog op het productief maken van een domein, onder artikel 188 valt, wanneer hij aan zijn deelgenoot, de eigenaar van het domein, voorschotten op de prijs uitbetaalt⁴⁵².

Het wettelijk vermoeden van artikel 188 kan niet per analogie toegepast worden op de *tussenpersoon van de koper*, die met eigen penningen een gedeelte van de prijs voorschiet.

b) Betaling aan de eigenaar, vóór de verkoop, van de prijs of verbintenis deze te betalen

Het vermoeden van artikel 188 steunt op het feit dat de tussenpersoon reeds vóór de verwezenlijking van de verkoop aan de eigenaar een voorschot stort op de prijs of zich ertoe verbindt dit voorschot te betalen. Deze verbintenis of betaling is normaal niet van die aard dat het aan de tussenpersoon zijn hoedanigheid ontnemt. Hij loopt enkel zijn verplichtingen vooruit. Nochtans, wegens de mogelijkheid van bedrog, acht de fiscale wet deze verbintenis of betaling onverenigbaar met de hoedanigheid van tussenpersoon en koppelt er deze van verkrijger in eigen naam aan vast.

Het wettelijk vermoeden kan echter slechts ingeroepen worden, zo er tussen de betaling en de ontworpen verkoop een oorzakelijk verband bestaat. Tevens kan er slechts sprake zijn van een voorschot op de prijs zo de betaalde sommen werkelijk een vooruitbetaling zijn op de door de koper te storten prijzen en de gestorte sommen definitief door de eigenaar verworven blijven, zonder recht op terugvordering vanwege de tussenpersoon⁴⁵³.

Het vermoeden van artikel 188 W. Reg. werd aldus niet toepasselijk geacht:

- 1) wegens de verbintenis van de tussenpersoon aan de eigenaar een minimum-opbrengst te verzekeren, met verplichting, zo de opbrengst van de verkoop een bepaald minimum niet bereikt, het verschil te vergoeden;

452. Besliss. 16 december 1940, nr. 56.027; DONNAY, *o.c.*, nr. 709; anders : GENIN, nr. 1868.

453. DONNAY, *o.c.*, nr. 710.

- 2) wegens de verbintenis van de tussenpersoon de goederen zelf aan te kopen, zo binnen een vastgestelde termijn geen koper wordt gevonden;
- 3) wegens de lening die door de tussenpersoon aan de eigenaar voor een bepaalde termijn wordt toegestaan;
- 4) wanneer de vergoeding van de tussenpersoon bepaald werd op alles wat een vastgesteld minimum overtreft⁴⁵⁴.

De Administratie heeft nochtans altijd het recht aan te tonen dat de door de partijen gegeven voorstelling juridisch niet met de werkelijkheid overeenstemt, en wel degelijk een vooruitbetaling of een verbintenis tot vooruitbetaling van de prijs verbergt.

Een klassiek toepassingsgeval was het voorwerp van een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge. Het betrof het geval waarbij de bouwpromotor, belast met de oprichting en de verkoop van een appartementsgebouw, aan de grondeigenaar dadelijk de prijs van de grondaandelen betaalde hoewel deze hem slechts werden verkocht onder de opschortende voorwaarde dat ze niet werden verkocht aan derden vóór het verstrijken van een bepaalde termijn. De rechtbank oordeelde dat de toepassingsvoorwaarden van artikel 188 W. Reg. vervuld waren^{454b}.

277. Vermoeden juris et de jure. Zodra de Administratie het bewijs heeft bijgebracht van de feiten waaraan de toepassing van artikel 188 W. Reg. is ondergeschikt, wordt de tussenpersoon als koper voor eigen rekening beschouwd en wel op de dag van de betaling of van de verbintenis tot betaling (art. 188).

Het door artikel 188 ingesteld vermoeden is een vermoeden *juris et de jure* (Verslag aan de Koning betreffende art. 188). De tekst ontzegt aan de belanghebbende de bewijslevering van de hoedanigheid van lasthebber of commissionair.

Het overgangsrecht zal berekend worden volgens de staat en de waarde van de goederen die nog te verkopen bleven op de dag waarop de prijs geheel of gedeeltelijk werd betaald of de dag waarop de tussenpersoon zich tot deze betaling heeft verbonden.

Volgens de termen van artikel 188 is het door dit artikel ingesteld vermoeden enkel tegen de verkrijger gericht, alhoewel de eigenaar ook rechtstreeks betrokken is bij de feiten waarop het vermoeden steunt. Hieruit volgt dat de Administratie, wanneer ze haar vordering uitsluitend steunt op artikel 188 de verschuldigde sommen alleen lastens de verkrijger kan invorderen (*supra*, nr. 273).

Aangezien de persoon die de aankoop van een onroerend goed bewerkt door artikel 188 W. Reg. onder bepaalde voorwaarden fiscaal als aankoper wordt beschouwd, zal eventueel toepassing kunnen gemaakt worden van artikel 212

454. Vgl. *Verslagen Comité Studie en Wetgeving*, Federatie notarissen, 1972, 148 e.v.

454b. Rb. Brugge, 24 juni 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1993, nr. 24.234.

W. Reg. De termijn voor de wederverkoop vangt in dit geval aan op de dag van de betaling of van de verbintenis tot betalen.

§ 4. Wettelijk vermoeden van toewijzing bij de openbare verkopen van lichamelijke roerende goederen

278. Verwijzing. De commentaar op het in artikel 231 vervat vermoeden zal verstrekt worden onder titel XI (*infra*, nr. 1287).

§ 5. Begroting van ambtswege

278². Regel. Wanneer de partijen in gebreke blijven een verplicht te registreren akte tot de formaliteit der registratie aan te bieden of weigeren de bij artikel 168 W. Reg. bedoelde aanvullende verklaring te onderschrijven, mag de Administratie bij dwangschrift de op deze akte verschuldigde sommen invorderen. Hierbij mag ze de belastbare grondslag van ambtswege begroten.

Het is de partijen niet toegelaten voor de rechtbank die begroting van ambtswege te betwisten, doch het staat hen vrij zelf een andere schatting in de plaats te stellen, door de wettelijk voorgeschreven pleegvormen te vervullen⁴⁵⁵.

455. Rb. Brussel, 23 november 1907, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 14.449; Brussel, 5 februari 1941, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 523, Opm.; Rb. Dendermonde, 17 december 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.900; Rb. Antwerpen, 20 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.214; SCHICKS, v° *Déclaration*, nr. 45; GENIN, *o.c.*, nr. 1780; DONNAY, *o.c.*, nrs. 650 en 657; vgl. TIBERGHIE, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nrs. 408 e.v. en nr. 552.

Afdeling V. De controleschatting

§ 1. Algemene beschouwingen

279. Doel van de vereffening op de verkoopwaarde. In de regel mogen de registratierechten die verschuldigd zijn wegens de overeenkomsten die eigendom of vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overdragen of aanwijzen, in geen geval vereffend worden op een lagere grondslag dan de verkoopwaarde van deze goederen (art. 46, 111, 119 en 133 W. Reg.).

De wetgever beoogt hiermede een tweevoudig doel:

- a) De vereffening van de registratierechten op de verkoopwaarde als minimum-grondslag is in de eerste plaats een wapen tegen bedrog. De Administratie beschikt meestal niet over de vereiste middelen om de echtheid van de door de partijen in de akte verklaarde conventionele waarde rechtstreeks te controleren.
- b) Het is tevens een instrument om de gelijkheid van de belastingplichtigen tegenover de wet te verzekeren.

Bij overdracht van gelijke rechten blijkt het logisch en billijk dat de belasting op dezelfde grondslag wordt gevestigd. Deze gedragslijn sluit logisch aan bij de aard van de registratiebelasting als onrechtstreekse kapitaalsheffing (*supra*, nr. 9). Het door de wet beoogde heffingsdoel wordt niet bereikt zonder integrale belasting van de waarde van het overgedragen goed, ongeacht de vorm waarin de overdracht plaatsvindt: onder bezwarende of ten kostelozen titel⁴⁵⁶.

Het principe dat de heffingsgrondslag in geen geval lager mag zijn dan de verkoopwaarde geldt ook bij verkoop door gemeenten.

De Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en die o.m. in de plaats is gekomen van een Ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke

456. Cass., 17 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.559, *R.W.*, 1987-88, 1434; *A.F.T.*, 1988, 123, noot BOULET, J.C., *F.J.F.*, nr. 88/151; Rb. Brugge, 21 oktober 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.467; Rb. Luik, 3 oktober 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.460; Rb. Luik, 29 april 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.482; Advies Adv. Gen. MATHYS vóór het arrest Gent, 16 juni 1956, *T. Not.*, 1956, 131; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.936, Obs.; SCHICKS, v° *Expertise*, nrs. 12 en 17; THOMAS, *Revue de droit belge*, 1891, 5; DONNAY, *o.c.*, nr. 711; CUVELIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.979; BOULET, *A.F.T.*, 1988, 1046; *Parl. Vr.*, Senaat, 26 februari 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.542; *Parl. Vr.*, Senaat, 11 mei 1982, 509; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.781; Interpellatie Senaat 10 juni 1982, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.782; *Parl. Vr.*, Kamer, 25 november 1982, 393; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.852.

Raad, laat de plaatselijke overheden (de gemeenten, de intercommunales en de O.C.M.W.'s) van het Brusselse Gewest toe om onroerende goederen te verkopen voor een prijs die lager is dan de normale marktprijs⁴⁵⁷.

Uit artikel 3, § 1, vierde lid van de ordonnantie volgt dat de door een plaatselijke overheid toegekende vermindering van de verkoopprijs geen afbreuk doet aan het principe dat de heffingsgrondslag minstens gelijk moet zijn aan de verkoopwaarde. Die bepaling legt de verkrijger immers de verplichting op om in de verkoopakte een verklaring *pro fisco* betreffende de verkoopwaarde op te nemen.

279². Middelen tot vaststelling van de verkoopwaarde. Voor de vaststelling van de verkoopwaarde beschikt de Administratie over verschillende bewijsmethodes.

- *Bewijs door vermoedens.* De ongenoegzaamheid van een in een akte verklaarde prijs kan eventueel blijken uit de uitslag van een kort na de verkoop in normale omstandigheden gehouden publieke verkoping van het onroerend goed. De invordering geschiedt in dit geval bij wijze van dwangschrift of bij dagvaarding (*supra*, nr. 234). Deze bewijsmethode wordt zelden toegepast;
- *Begroting van ambtswege.* Wanneer de partijen in gebreke blijven een verplicht te registreren akte tot de formaliteit der registratie aan te bieden of weigeren de bij artikel 168 W. Reg. bedoelde aanvullende verklaring te onderschrijven, mag de Administratie bij dwangschrift de verschuldigde sommen invorderen en hierbij van ambtswege de belastbare grondslag begroten (*supra*, nr. 278²);
- *Schatting van het gemeen recht.* Voor het geval de Administratie de ongenoegzame raming in de akte wil aantonen overeenkomstig artikel 185 W. Reg., kan ze benevens het bewijs door vermoedens aan de rechter ook vragen dat de juistheid van haar raming zou bewezen worden door een schatting van het gemeen recht zoals bepaald bij de artikelen 962 e.v. Ger. W. (*supra*, nr. 236);
- *Controleschatting.* In de regel wordt de fiscale controleschatting, bedoeld bij de artikelen 189 e.v. W. Reg., aangewend om de belastbare verkoopwaarde van de onroerende goederen te bepalen.

In de praktijk zal de ontvanger die meent dat de prijs of de schatting in de akte lager is dan de normale verkoopwaarde niet onmiddellijk met de procedure van de controleschatting aanvangen. Hij zal vooraf de betrokkene uitnodigen de registratierechten en de verminderde boete te betalen op de door hem voorgestelde grondslag. Hierop kan de belanghebbende de zaak met de ontvanger bespreken,

457. Ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 29 augustus 1991 houdende bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, *B.S.*, 26 september 1991, Aanschrijving nr. 18/1992.

desgevallend over en weder met voorlegging van vergelijkingspunten of ander bewijsmateriaal. Hij kan eventueel aanbieden de rechten en de verminderde boete te betalen op een lagere grondslag. Meestal komt het hierbij dan tot een minnelijk akkoord. Slechts wanneer hiertoe geen kans bestaat, zal de ontvanger in de praktijk de controleschatting vorderen.

§ 2. Algemene toepassingsvoorwaarden van de controleschatting

280. Wat betreft het doel. De controleschatting kan in beginsel slechts gevraagd worden om de ontoereikendheid van de uitgedrukte prijs of de aangegeven verkoopwaarde aan te tonen (art. 189 W. Reg.).

Een door de partijen verklaarde overdreven prijs of verkoopwaarde kan niet door middel van de controleschatting ontzenuwd worden (b.v. wat betreft de schifting die voor de toepassing van artikel 212 moet gedaan worden). Hierop bestaat evenwel uitzondering:

- 1) voor de ruiling van ongebouwde landgoederen, waarbij de overschatting van de kavels of het waardeverschil tussen de geruilde goederen door middel van de controleschatting kan bewezen worden (art. 73¹) (*infra*, nrs. 804⁴, 808², 808³);
- 2) voor de vaststelling van de verkoopwaarde van landgoederen verkregen door beroepspersonen (art. 63²) (*infra*, nr. 817⁴).

Alhoewel de controleschatting steeds het nazicht van een verkoopwaarde onderstelt, kan zij nochtans ook uitsluitend met betrekking tot de huurwaarde van de overgedragen goederen gevraagd worden, wanneer, ingevolge de fiscale wet, aan de huurwaarde een functionele rol wordt toegekend voor de vaststelling van de verkoopwaarde. Dit is namelijk het geval bij de overdracht van vruchtgebruik (art. 47).

De controleschatting kan niet aangewend worden om de ontoereikendheid van een schatting van de conventionele waarde te bewijzen (b.v. schatting van de rente die als tegenprestatie werd bedongen voor de afstand van een onroerend goed).

281. Wat betreft de goederen. De controleschatting kan enkel gevraagd worden voor de vaststelling van de verkoopwaarde van de in België gelegen onroerende goederen (eigendom, vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, erfdiensbaarheid), die het voorwerp van de verrichting uitmaken.

Gaat de overeenkomst over de blote eigendom, dan zal het voorwerp van de schatting steeds de volle eigendom tot voorwerp moeten hebben, met aftrekking

van de overeenkomstig artikels 47 en 50 berekende forfaitaire waarde van het vruchtgebruik, althans voor het geval het vruchtgebruik door de vervreemder niet werd voorbehouden (art. 49, 111, 119, 133)^{457b}.

De controleschatting kan ook gevorderd worden voor het hout op stam of voor de gebouwen, die ingevolge een fictie van de wet bij toepassing van artikels 74 of 75 aan het onroerend overgangsrecht zijn onderworpen⁴⁵⁸.

Enig contract met verschillende goederen

Gesplitste waardering kan naar omstandigheden mogelijk of noodzakelijk zijn. Aldus:

- Wanneer een enig contract terzelfdertijd onroerende en roerende goederen betreft, zijn de partijen ingevolge artikel 168 W. Reg. verplicht het deel van de prijs of van de waarde te bepalen dat betrekking heeft op de onroerende goederen, opdat de Administratie voor deze goederen de controleschatting zou kunnen vragen. Deze splitsing moet geschieden zelfs in de gevallen waarin de roerende en onroerende goederen aan hetzelfde tarief zijn onderworpen : schenkingen, inbrengen in vennootschap.
- Wanneer van de onroerende goederen, die het voorwerp uitmaken van een enig contract, slechts één enkele prijs of schatting is vermeld, zal in voorkomend geval de controleschatting van al de goederen moeten gevorderd worden. Zo evenwel voor de verschillende onroerende goederen telkens een afzonderlijke schatting is aangeduid, meent de Administratie dat het niet nodig is de controleschatting te vorderen voor al de goederen van het contract, maar dat deze schatting kan beperkt worden tot de enkele afzonderlijk gewaardeerde goederen waarvan de schatting te laag werd bevonden, ook al stelt de akte uit oogpunt van het burgerlijk recht slechts één enkele overeenkomst vast⁴⁵⁹. Voor de berekening in dit geval van het achtste waarvan sprake in artikel 201 W. Reg., zie nr. 336.
- De controleschatting in verband met een ruiling van ongebouwde landgoederen (art. 73¹) zal de verschillende loten moeten tot voorwerp hebben, daar hun onderlinge waardeverhouding bepalend is voor de heffing van het evenredig recht op het waardeverschil.

Akte met verschillende contracten

Wanneer in een publieke verkoping van onroerende goederen al de goederen in blok aan één persoon worden toegewezen, die vervolgens voor deze goederen

457b. Rb. Oudenaarde, 13 december 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.514; Rb. Brugge, 21 oktober 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.467.

458. GENIN, *o.c.*, nr. 1876.

459. Aanschr. 26 oktober 1933, nr. 84.

«command» verklaart ten bate van verschillende personen, welke ieder een afzonderlijk lot met een afzonderlijk gesplitste prijs bekomen, kan de Administratie de controleschatting vorderen voor elk van de loten afzonderlijk. In dit geval zijn er evenveel verschillende verkopeningen als er prijzen voor afzonderlijke overdracht van goederen bedongen werden⁴⁶⁰.

282. Wat betreft de contracten. De controleschatting kan gevorderd worden ten aanzien van al de overeenkomsten waar de heffingsgrondslag in hooforde of subsidiair op de verkoopwaarde moet vastgesteld worden (verkopen, ruilingen, verdelingen, inbrengen in vennootschappen, schenkingen).

De persoonlijkheid van de verkrijger is zonder belang. De controleschatting kan zelfs gevorderd worden lastens een openbare instelling⁴⁶¹. Sociale overwegingen bij de prijsbepaling, b.v. bij een verkaveling van bouwpercelen door een gemeente met het oog op de oprichting van sociale woningen, zijn juridisch geen beletsel voor de ontvankelijkheid van de controleschatting⁴⁶².

Volgens de heersende mening kan de controleschatting door de Administratie voor de verkopen gevorderd worden, ongeacht de vorm waarin deze verkopen plaatsvinden^{462b}:

- verkopen uit de hand;
- gewone openbare verkopeningen^{462c};
- gerechtelijke openbare verkopeningen bedoeld bij artikelen 1186 tot 1191 en 1211 Ger. W. en artikel 100 Faillissementswet 8 augustus 1997;
- herveilingen na hoger bod op vrijwillige vervreemdingen (art. 1323 Ger. W.);
- openbare verkopeningen op uitvoerend beslag (art. 1587 Ger. W.).

In zijn arrest van 17 december 1987⁴⁶³ heeft het Hof van Cassatie de juridische basisprincipes waarop deze stellingname berust in logisch verband op een rijtje gezet:

- Sinds het Wetboek der Registratierechten is, ten aanzien van de controleschatting, het onderscheid tussen vrijwillige en gedwongen verkopen niet meer relevant. Artikel 44 vestigt het registratierecht van onroerende overgang op de

460. Rb. Brugge, 24 november 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.936, bevestigd Gent, 19 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.159.

461. Aanschr. 30 januari 1933, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 17.022; *Vr. en Antw.*, Senaat, 12 juni 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.055, Aanschr. nr. 18/1992.

462. *Vr. en Antw.*, Senaat, 18 maart 1980, 1007; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.542.

462b. *Vr. en Antw.*, Kamer, 1999-2000, 4491, *Rep. RJ R* 46, 04.03.

462c. Rb. Luik, 30 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.469.

463. Cass., 17 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.559; *R.W.*, 1987-88, 1434; *A.F.T.*, 1988, 123, noot BOULET, J.C., *F.J.F.*, nr. 88/151.

verkopingen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen. De toewijzing na gerechtelijke uitwinning is in dit opzicht een verkoop in de zin van de artikelen 1582, 1649 en 1684 van het Burgerlijk Wetboek, die, zoals iedere verkoop, een overdracht van eigendom impliceert, ook al zijn ze wat vorm en inhoud betreft, aan bijzondere regels onderworpen;

- Artikel 45 vestigt inzake verkopen het registratierecht op het bedrag van de bedongen prijs en lasten; deze bepaling geldt zowel voor de gedwongen als voor de vrijwillige verkopen;
- Aansluitend hierop stelt artikel 46 dat de belastbare grondslag in geen geval lager mag zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen. Deze bepaling beoogt de gelijkheid inzake belasting te bewerkstelligen tussen alle belastingplichtigen, zonder onderscheid naargelang de omstandigheden waarin werd gecontracteerd en meer in het bijzonder tussen publieke verkopingen, vrijwillig of gedwongen, en verkopen uit de hand;
- Artikel 189 dat aan de ontvanger de bevoegdheid verleent om de schatting te vorderen van de goederen die het voorwerp van de overeenkomst uitmaken strekt er toe de toepassing te verzekeren van de basisregel van artikel 46. De term «overeenkomst» in artikel 189 moet begrepen worden in dezelfde zin als in de artikelen 44 en 45 en geldt dus onder meer zowel voor een gedwongen als voor een vrijwillige verkoop;
- Geen enkele wettelijke bepaling vestigt een onweerlegbaar vermoeden dat de in een gedwongen verkoop verkregen prijs noodzakelijk overeenstemt met de verkoopwaarde;
- De term «vorderen» in artikel 189 en de verplichting voor de vrederechter, bij toepassing van artikel 192, 3e lid, te beslissen binnen de vijftien dagen wijzen op een procedure zonder voorafgaandelijk of tegensprekelijk debat, waarbij de rechter geen opdracht heeft zich uit te spreken over de opportuniteit van de gevorderde schatting en onder meer niet het recht heeft vast te stellen dat de prijs bekomen bij een openbare verkoping overeenstemt met de verkoopwaarde van het onroerend goed.

Dit standpunt werd uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie in de arresten van 30 mei 1991, 24 maart 1994 en 7 september 1995⁴⁶⁴ en door het arrest van het Arbitragehof van 7 december 1999^{464b}. Men kan verwachten dat dit laatste arrest van het Hof van Cassatie de betwisting betreffende de vordering tot controleschatting van onroerende goederen verkocht bij gedwongen verkoop definitief beslecht. De recente rechtspraak sluit zich thans blijkbaar unaniem aan bij de door het Hof van Cassatie ingenomen standpunten (zie nr. 283²).

283. Rechtspraak in strijd met de in nr. 282 vermelde cassatiearresten. Verschillende vonnissen zijn in tegenspraak met de in nr. 282 genoemde cassatiearresten; ze hebben voortaan nog slechts een geringe rechtswaarde⁴⁶⁵.

Deze vonnissen gaan ervan uit dat bij de vorderingen tot controleschatting de rechter de macht en de plicht heeft de opportuniteit van de gevorderde schatting te beoordelen. Na de in nr. 282 vermelde cassatiearresten blijkt dit thans wel een achterhaalde stelling. In de vereenvoudigde procedure van artikels 189 e.v. mag de vrederechter zich met de schatting niet inlaten. Dit is de uitsluitende opdracht van de schatters (*infra*, nr. 295).

Meestal negeren deze vonnissen het dubbel doel van de controleschatting (*supra*, nr. 279). Ze ontlede deze procedure uitsluitend als een fraudebestrijdend instrument dat volgens hen niet te pas komt telkens de omstandigheden en de pleegvormen van de verkoop prijsbewimpeling uitsluiten, zoals bij gedwongen publieke verkopen. Hun zienswijze wordt meestal gestaafd door de vroegere rechtspraak van het Hof van Cassatie, ontstaan onder het stelsel van artikels 15 en 17 van de Wet van Frimaire, en waarbij het Hof in vier arresten de Administratie

464. Cass. 30 mei 1991, *R.W.* 1991-92, 338; *T. Not.*, 450; *Arr. Cass.*, 1990-1991, 969; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.053. Dit arrest vernietigt Rb. Luik, 9 mei 1989 dat uitdrukkelijk werd vermeld in nr. 283³ van de vorige uitgave van dit werk; Cass. 24 maart 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 203; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.386; Cass. 7 september 1995, *F.J.F.*, nr. 95/195; *R.W.*, 1995-96, 861; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.555; *Arr. Cass.*, 1996, 249, noot WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten». Het vonnis van de vrederechter van Kontich, vermeld in nr. 283³ *in fine* van de vorige uitgave van dit werk werd bevestigd door Rb. Antwerpen, 27 oktober 1992. Het vonnis in beroep werd door dit cassatiearrest van 7 september 1995 vernietigd.

464b. Arbitragehof nr. 132/99, 7 december 1999, *B.S.*, 18 maart 2000, 8662.

465. Rb. Charleroi, 27 maart 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.580; Vred. Berchem, 27 april 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.581; Vred. Hannut, 24 april 1984, *F.J.F.*, nr. 84, 203; Vred. Zandhoven, 11 juni 1985, *R.W.*, 1985-86, 1587; noot CELIS, Rb. Hoei, 9 april 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.515; Rb. Charleroi, 18 juni 1986, verbroken Cass., 17 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.559; Vred. St. Genesius-Rode, 25 mei 1987, *J.J.P.*, 1987, 211; *R.W.*, 1987-88, 366; Vred. Boom, 25 juni 1987, *F.J.F.*, 1988, 66; Rb. Antwerpen, 7 maart 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.675.

het recht ontkende de controleschatting te vorderen voor gedwongen verkopen⁴⁶⁶. Deze rechtspraak heeft echter ten aanzien van de meer uitdrukkelijke bepalingen van het Wetboek der Registratierechten (zie o.m. artikel 46) haar actualiteit verloren en werd hoe dan ook thans in de in nr. 282 vermelde cassatiearresten duidelijk afgewezen.

283². Rechtspraak en rechtsleer in overeenstemming met de in nr. 282 vermelde cassatiearresten. De standpunten ingenomen door het arrest van het Hof van Cassatie van 1987 vindt men terug in verschillende andere vonnissen en in de rechtsleer⁴⁶⁷.

283³. Gereserveerd.

284. Beschouwingen. Juridisch kan de prijs bekomen bij een gedwongen publieke verkoping wettelijk niet geacht worden, bij gebrek aan enige bepaling dienaangaande, in alle omstandigheden de normale verkoopwaarde uit te drukken. De dagelijkse ondervinding wijst uit dat, spijs de ingevoerde maatregelen, de uitslagen bekomen bij de gedwongen publieke verkopen niet altijd de courante marktwaarde uitdrukken. Verschillende factoren spelen hierbij een rol zoals het speciaal psychologisch klimaat waarin die verkopen plaatsvinden, het feit dat het te koop gestelde goed hoe dan ook moet toegewezen worden, de afzijdigheid van een sympathiserend of geïntimideerd publiek wanneer blijkt dat verwanten of vrienden van de beslagene of de gefailleerde het onroerend goed wensen in te kopen, enz. De rechtspraak en de wetgever hebben dit trouwens zelf ingezien door de mogelijkheid te bieden de onroerende goederen van minderjarigen of gefailleerden ook uit de hand te laten verkopen⁴⁶⁸.

466. Cass., 17 juli 1851, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 1278; Cass., 3 januari 1889, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.151; Cass., 18 april 1889, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 11.227 en 11.228.

467. *Rechtspraak* : Rb. Hoei, 20 juni 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.582; Rb. Brugge, 21 oktober 1985, *T. Not.*, 1986, 287, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.467; Rb. Luik, 3 oktober 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.460; Rb. Luik, 29 april 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.482; Rb. Doornik, 8 september 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.558; Rb. Brugge, 24 januari 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.781; Rb. Luik, 29 april 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.957; Rb. Brugge, 24 januari 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.781; Rb. Dendermonde, 8 oktober 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.955; Antwerpen, 31 oktober 1990, *T. Not.*, 1991, 144, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.028; Rb. Luik, 20 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.957; Rb. Brussel, 14 januari 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.445. *Rechtsleer* : WERDEFROY, *T. Not.*, 1956, 11 en *T. Not.*, 1957, 5; CUVELIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.579; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Commentaire du Code des droits d'enregistrement*, art. 189, 5; GENIN, *Commentaar Wetboek der Registratierechten*, nr. 1871; DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nr. 732; BOULET, *A.F.T.*, 4 april 1988, 1046. Zie ook *Parl. Vr.* onder noot 417 en 464; WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten», Cass., 1996, 49.

468. Art. 1193bis en 1193ter Ger. W.; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 22.626, Obs. en 23.482, Obs.

Het is niet zonder belang erop te wijzen dat voor de gewone vrijwillige openbare verkopen de rechtsleer en de rechtspraak steeds – ook onder het stelsel van de Wet van Frimaire – aan de Administratie het recht op controleschatting heeft toegekend om van de ontoereikendheid van de prijs te laten blijken⁴⁶⁹.

Bij de crisis die de vastgoedmarkt in het begin van de tachtiger jaren teisterde is gebleken dat, om nog onvoldoende achterhaalde redenen, de resultaten bekomen bij de publieke verkopen in dit opzicht meer teleurstellend waren dan deze welke werden bereikt door het contacteren van de kooplustige liefhebbers langs anders verkoopstechnieken⁴⁷⁰.

Ook andere factoren kunnen in het nadeel van de publieke verkoop uitvallen : financieringsproblemen, psychologische afremming of intimidatie van liefhebbers, onvoldoende publiciteit, tekoopstelling op minder gunstige plaatsen, te massale aanbieding, sommige bepalingen in het kohier van lasten en voorwaarden, hogere kosten, vrees voor conflictsituaties bij gerechtelijke verkopen, moeilijkheden voor sommige potentiële liefhebbers om zich wegens hun beroep vrij te maken op de ziddagen van de verkoop^{470b}, enz.

Wanneer de bij de publieke verkoop bekomen prijs onder de normale verkoopwaarde ligt, dient deze verkoopwaarde bij de registratie van de akte te worden verklaard en heeft de ontvanger bij gebrek aan dergelijke verklaring, het recht de controleschatting te vorderen.

Het bekritisieren van de bij de publieke verkopen bekomen prijzen door de Administratie kan niettemin verwarring stichten en een bron zijn van rechtsonzekerheid.

Onderrichtingen die de Administratie aan haar ontvangers heeft verstrekt zetten deze laatsten aan tot omzichtigheid. Wellicht zit hieraan de bedoeling vast dat de Administratie zichzelf terzake een zekere zelfdiscipline wil opleggen en in die gevallen slechts van het bij het publiek eerder radicaal overkomend recht op controleschatting met reserve wenst gebruik te maken en enkel wanneer de meerwaarde flagrant en onmiskenbaar is. Het enkel feit dat de goederen kort na hun aankoop met winst werden wederverkocht is in dit verband op zichzelf geen voldoende bewijs voor de tekortschatting op de eerste aankoop, daar deze meerprijs

469. Rb. Luik, 19 mei 1849, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 603; Seine, 11 maart 1852, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 1603; Cass. fr., 3 juli 1855, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 2543; Rb. Gent, 21 maart 1894, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 12.203; Seine, 4 april 1903, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.965; Rb. Gent, 16 mei 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.583; Gent, 16 juni 1956, *T. Not.*, 1956, 136; Rb. Luik, 30 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.460; Vrederechter Hannuit, 17 februari 1998, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1999, nr. 24.963; *Fisc.*, 2000, 765, 12; advies Adv. Gen. MATHYS, *T. Not.*, 1956, 131; SCHICKS, v^o *Expertise*, nr. 17; GOTHOT, *Cours de droit fiscal*, nr. 301; GENIN, o.c., nr. 1871; DONNAY, o.c., nr. 732; zie ook *Parl. Vr.* onder noot nr. 453.

470. JANSSENS, *Notarius*, 1985, 39.

470b. Vgl. *Notarius*, 1985, 69; *Notarius*, 1990, 317.

aan allerhande nieuwe omstandigheden of factoren kan te wijten zijn.

De in nr. 282 vermelde cassatiearresten houden in dat de Administratie voor de ontvankelijkheid van de controleschatting aan de rechter niet het bewijs moet voorleggen dat de openbare of gedwongen verkoping niet in normale omstandigheden plaatsvond en dat de rechter evenmin, zonder zijn bevoegdheden te buiten te gaan, aan de aangestelde deskundigen een bepaalde gedragslijn voor hun schatting mag voorschrijven (*supra*, nr. 282; *infra*, nrs. 286, 295, 306 en 320)^{470c}.

De zienswijze dat de schatting van de deskundige vernietigbaar is wegens overtreding van de wet wanneer hij in zijn verslag besluit tot een andere waarde dan deze, die bij een publieke verkoping werd bekomen^{470d}, kan in dezelfde logica bezwaarlijk bijgetreden worden. Ze is in strijd met de juridische basisprincipes waarop de in nr. 282 vermelde cassatiearresten berusten (*supra*, nr. 282) en met het soeverein beoordelingsrecht door de wet aan de deskundige verleend voor de uitvoering van zijn opdracht (*infra*, nrs. 306, 325). Aan de deskundige kan o.i. geen schending van enige wettelijke bepaling worden verweten vermits de fiscale wet geen wettelijk vermoeden bevat dat op bindende wijze de verkoopwaarde uitdrukt^{470e}.

285. Wat betreft de tijd en de personen. De vordering tot schatting is slechts ontvankelijk voorzover ze aan de verkrijgende partij wordt aangezegd binnen twee jaar, te rekenen van de dag van de registratie van de akte of verklaring (art. 190 W. Reg.).

Op dit punt wordt te gelegener tijd dieper ingegaan (*infra*, nrs. 288 e.v.).

§ 3. Algemene kenmerken van de controleschatting

286. Maatregel van controle. De controleschatting is zoals haar naam aanduidt een maatregel van controle teneinde van de ontoereikendheid van de uitgedrukte prijs of van de aangegeven waarde te doen blijken (art. 189 W. Reg.).

470c. Antwerpen, 31 oktober 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.028; *T. Not.*, 1991, 144; in andere zin : VAN DEN HOVE, *Notarius*, 1989, 23 e.v.

470d. In deze zin: DE BLAUWE, *T.F.R.*, nr. 84, 53.

470e. Rb. Luik, 30 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.469; Rb. Brugge, 24 januari 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.781.

Hieruit volgt:

- a) dat het in de vigerende wetgeving alleen aan de ontvanger toekomt – en niet aan de belastingplichtigen – om de controleschatting te vorderen⁴⁷¹;
- b) dat de controleschatting slechts kan gevorderd worden na de verklaring van de partijen betreffende de prijs of de schatting⁴⁷²;
- c) dat, vermits de controleschatting beoogt de ontoereikendheid van de prijs of de schatting aan te tonen, de partijen geen aanspraak kunnen maken op teruggaaf van registratierechten indien de schatting van de deskundige lager is dan de grondslag waarop zij de registratierechten betaalden (*infra*, nr. 332).

Artikel 189 W. Reg. kan nuttig vergeleken worden met artikel 59, § 2 W.B.T.W., waar de wet een deskundige schatting voorziet voor de vaststelling van de normale waarde van nieuwbouw inzake B.T.W. met dit verschil dat deze schatting niet alleen door de Administratie maar ook door de belastingplichtige kan gevorderd worden.

286². Absoluut vorderingsrecht van de Administratie. Binnen de door de artikels 189 en 190 W. Reg. gestelde perken bezit de Administratie het volstrekte recht om de schatting te vorderen. De wet heeft aan de rechtbanken niet het vermogen overgelaten om de opportuniteit van de schatting te beoordelen (*supra*, nr. 282) en nog minder om zelf de waarde van de goederen vast te stellen waarvan de Administratie de schatting vordert (*infra*, nrs. 295 en 328; zie echter tevens nr. 320²).

De schatting mag gevorderd worden, welke ook de redenen zijn die de partijen inroepen om hun prijs of schatting te rechtvaardigen⁴⁷³.

De schatting kan gevorderd worden ook al betaalde de belastingplichtige *onder voorbehoud* de door de Administratie bij een voorstel tot minnelijk akkoord bepaalde rechten en boeten⁴⁷⁴.

286³. Definitieve verrichting. De door de artikels 189 e.v. W. Reg. geregelde schatting is een definitieve verrichting. Zij is niet, zoals in burgerlijke zaken, een instructiemaatregel bestemd om de rechtbank voor te lichten, maar het wettelijk middel om de verkoopwaarde vast te stellen.

De deskundigen zijn hier ware *scheidsrechters* waarvan de regelmatige beslissing bindend is voor de rechtbank, de Administratie en voor de belastingplichtige (*infra*, nrs. 320 en 331; zie echter tevens nr. 320²).

471. Cass., 18 april 1889, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.227; *T. Not.*, 1956, 131; Rb. Gent, 23 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.706.

472. *Pand. B.*, v° *Expertise fiscale*, nr. 26. Er bestaat inzake registratierecht geen mogelijkheid tot voorafgaande schatting zoals die wel bestaat inzake successierecht (art. 20 W. Succ.).

473. SCHICKS, *Dict.*, v° *Expertise*, nr. 5; *R.P.D.B.*, v° *Enregistrement*, nr. 411.

474. Vgl. Rb. Brugge, 22 januari 1958 en 11 april 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.560, Obs.

286⁴. Buitengerechtelijke procedure. De controleschatting is geen gerechtelijke procedure. De vordering tot controleschatting is een administratieve akte; ze leidt geen rechtsgeding in. Het is een buitengewone procedure die de ontvanger toelaat, vóór alle vervolging, door deskundigen een schatting te bekomen die zich aan de rechter zal opdringen indien daarna een geding rijst tussen de belastingplichtige en de Administratie^{474b} (*infra*, nr. 288). Toch kan de controleschatting aanleiding geven tot geschillen die het voorwerp kunnen uitmaken van een tegensprekelijke rechtspleging.

Aldus:

- a) zowel de Administratie als de belastingplichtige hebben het recht, vóór de eigenlijke aanvang van de schatting, zich tot de rechtbank te wenden om uit te maken of aan de vereisten voor de ontvankelijkheid van de schatting voldaan is (*infra*, nr. 320).

Hierbij kan echter niet ter sprake komen de opportuniteit van de schatting of de waardebeoordeling van het onroerend goed (zie nr. 282: absoluut vorderingsrecht van de Administratie);

- b) het zal gebeurlijk ook aan de rechtbank behoren het *voorwerp* van de controleschatting nader te omschrijven. Deze noodzakelijkheid zal zich voordoen wanneer de Administratie de schatting vordert van de grond en de erop staande gebouwen, terwijl de verkrijger beweert dat de gebouwen aan een derde toebehoren. Ook de *datum*, waarop de goederen geschat moeten worden, kan, bij betwisting, door de rechter beslecht worden (b.v. bij verwerping van de datum door de Administratie).

Een geschil dat geen betrekking heeft op het voorwerp van de schatting maar integendeel de invloed betreft op de *waarde* van bepaalde al dan niet vaststaande rechtssituaties (b.v. erfdiensbaarheden, urbanistische vooruitzichten, enz.) kunnen niet voor de rechtbank worden gebracht maar moeten door de deskundigen beoordeeld worden volgens de feitelijke toestand zoals deze zich voor alle liefhebbers voordoet (*infra*, nr. 308)⁴⁷⁵.

Evenmin is ontvankelijk een vordering voor de rechtbank om aan de deskundigen richtlijnen te geven voor de wijze waarop de goederen door hen geschat moeten worden⁴⁷⁶;

- c) de procedure tot wraking van deskundigen waarvan sprake in artikel 194 W. Reg.;
- d) de vordering tot nietigverklaring van de controleschatting (art. 199 W. Reg.). Voor deze geschillen moeten de gewone regels van de procedure worden

474b. Cass., 14 december 1944, *Arr. Cass.*, 1944-45, 64; *Pas.*, 1945, I, 69.

475. Cass., 11 juli 1901, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.516; Rb. Oudenaarde, 4 juli 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7988; Rb. Gent, 21 juni 1899, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.213; Rb. Luik, 8 oktober 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170; Rb. Charleroi, 15 november 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.027; GENIN, *o.c.*, nr. 1894; DONNAY, *o.c.*, nr. 772; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 689.

476. Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802; DONNAY, *o.c.*, nr. 772.

gevolgd, ook wat betreft de bevoegdheid van de rechtbank, tenzij het Wetboek der Registratierechten dienaangaande in bijzondere procedureregels heeft voorzien (zie b.v. procedure van wraking : art. 194 W. Reg.);

- e) de betwisting omtrent de waardebepaling door de deskundige (*infra*, nr. 320²). Voor deze geschillen moeten de gewone regels van de procedure worden gevolgd, ook wat betreft de bevoegdheid van de rechtbank.

§ 4. Procedure van de controleschatting

287. Verschillende fasen. De procedure van de controleschatting wordt uiteengezet in de artikelen 190 tot 199 van het Wetboek der Registratierechten. Achtereenvolgens kunnen hierbij de volgende fasen onderscheiden worden:

- a) de vordering tot schatting;
- b) de aanstelling van de deskundigen;
- c) de vervanging van deskundigen;
- d) de wraking van de deskundigen;
- e) de schattingsverrichtingen;
- f) het opstellen, de nederlegging en de betekening van het schattingsverslag.

Voor de procedure gelden de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek, tenzij hiervan uitdrukkelijk of stilzwijgend door het Wetboek der Registratierechten wordt afgeweken (*infra*, nr. 327).

A. De vordering tot schatting

288. Termijn. De schatting moet gevorderd worden bij een aanvraag genotificeerd door de ontvanger *binnen twee jaar*, te rekenen van de dag van de registratie van de akte of verklaring (art. 190 W. Reg.).

In de gevallen waar het gaat om een rechtshandeling onder opschortende voorwaarde, zoals voorzien in de artikelen 16 en 17, gaat de termijn slechts in de dag van de registratie, na de vervulling der voorwaarde, van de door artikel 31, 2^o voorgeschreven verklaring (*ibid.*).

Overeenkomstig het gemeen recht inzake berekening van termijnen is de dag van de registratie van de akte of verklaring niet begrepen in de termijn van twee jaar.

Wanneer de laatste dag op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag valt, wordt de termijn volgens de heersende zienswijze niet verlengd tot de

volgende werkdag⁴⁷⁷. Het betreft hier immers geen proceduretermijn maar een verjaringstermijn (*infra*, nr. 363).

Het wetboek bevat voor de verjaring van de vordering tot controleschatting geen uitdrukkelijke bepaling zoals artikel 217¹, laatste lid W. Reg., dat wat de verjaringstermijnen inzake invordering of teruggaaf betreft, de afstand toelaat van de reeds gelopen tijd van de verjaring. De geldigheid van een dergelijke afstand lijkt dan ook zeer betwistbaar ten overstaan van het arrest van het Hof van Cassatie van 3 februari 1950^{477b}, dat, behoudens uitdrukkelijke afwijking in de fiscale wet, de afstand aan de gelopen tijd van de verjaring in fiscale zaken niet mogelijk acht. De Administratie zal echter, na een afstand van de gelopen tijd der verjaring, wat betreft de invordering van de wegens ongenoegzaamheid verschuldigde sommen, steeds de mogelijkheid behouden om de ongenoegzaamheid aan te tonen overeenkomstig het gemeen recht (art. 185 W. Reg.; *infra*, nr. 354).

Het wetboek voorziet evenmin in een verjaringstermijn tussen de betekening van een tekort door de ontvanger en de betekening van de vordering tot controleschatting volgens de regels voorzien in artikel 190 W. Reg.^{477c}.

289. Notificatie van de vordering. De schatting mag aan de verkrijger genotificeerd worden, hetzij bij exploit van gerechtsdeurwaarder, hetzij bij ter post aangetekende brief (art. 198 W. Reg.). Indien dit laatste procédé wordt aangewend, moet de aanvraag ter post worden gedeponneerd ten laatste de dag vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar, vermits deze neerlegging ingevolge artikel 198 W. Reg. als aanzegging geldt te rekenen vanaf de volgende dag. De aanvraag zal echter nog bij deurwaardersexploot betekend mogen worden op de laatste dag⁴⁷⁸.

Geschiedt de notificatie bij ter post aangetekende brief, dan zal de omstandigheid dat de geadresseerde afwezig was bij de bestelling of de zending heeft geweigerd of niet heeft afgehaald, de regelmatigheid van de notificatie niet in de weg staan. In het stelsel van de wet wordt de notificatie immers niet verwezenlijkt door de ontvangst van de brief door de geadresseerde, maar door de afgifte van het stuk aan de post. De wet hecht enkel belang aan het materieel verzenden van de brief⁴⁷⁹. De Administratie hoeft dus niet te bewijzen dat het stuk werkelijk ter bestemming is gekomen⁴⁸⁰.

477. GENIN, *o.c.*, nr. 2001; DONNAY, *o.c.*, nr. 743; *contra* : VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 672.

477b. *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.925.

477c. Vgl. Rb. Brussel, 30 oktober 2001, *Rep. RJR* 190, nr. 06.01.

478. Verslag aan de Koning betreffende artikel 111 van het Wetboek der Successierechten.

479. Cass., 19 december 1985, *F.J.F.*, nr. 86/113; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.427; Cass. fr., 25 januari 1938, *Rec. Dalloz*, 1938, 1, 179; SAVATIER, *Rec. Dalloz*, 1955, 357; *Rec. Dalloz*, 1960, *Chronique XVII*; DE PAGE, VII, nr. 1172, noot 7.

480. Inzake B.T.W.: Cass., 19 september 1985, *F.J.F.*, nr. 86/113; *R.W.*, 1985-86, 1.783; *Arr. Cass.*, 1985-86, 68; *J.T.*, 1987, 431; *Pas.*, 1986, 1, 56; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1987, nr. 23.427.

De notificatie per aangetekende brief gebeurt op geldige wijze aan het wettelijk gekend adres, d.w.z. de plaats waar de persoon op de bevolkingsregisters is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijfplaats, zelfs al verblijft de betrokkene in feite niet meer op dit adres⁴⁸¹.

Zo de geadresseerde verklaart slechts een ledige omslag te hebben ontvangen, ziet de rechtspraak hierin meestal een obstructiepoging waaraan de rechter weigert mee te werken⁴⁸².

De notificatie van de vordering stuit de verjaring van de rechtsvordering tot schatting. De stuiting heeft haar uitwerking tot de dag der neerlegging ter griffie van het verslag van schatting (art. 216 W. Reg.; *infra*, nr. 354).

Bij de notificatie van de vordering tot schatting treedt de ontvanger *qualitate qua* op. Hij moet dit strikt genomen niet doen op verzoek van de Belgische Staat^{482b}.

Enkel de ontvanger mag de schatting vorderen. Hij mag zijn bevoegdheid niet aan één van zijn ondergeschikten delegeren^{482c}.

290. Notificatie aan de verkrijgende partij. De vordering tot schatting moet ingevolge artikel 190 W. Reg. steeds aan de verkrijgende partij genotificeerd worden. Met deze benaming wordt de nieuwe eigenaar van de te schatten goederen bedoeld, welke ook de aard van de overeenkomst zij, zelfs indien deze een verdeling is⁴⁸³.

Enkele opmerkingen:

- Indien de verkrijger een niet-ontvoogde minderjarige, een onbekwaamverklarde of een gefailleerde is, moet de vordering volgens het geval betekend worden aan de ouders, aan zijn voogd of aan de curator. Voor een onder een gerechtelijk raadsman gestelde persoon verdient het aanbeveling de notificatie te doen, zowel aan deze persoon als aan zijn raadsman (art. 513 B.W.). In al deze gevallen moet er echter op gewezen worden dat de vordering aan deze personen in hun gemelde hoedanigheid wordt gedaan.
- Gebeurt de verkrijging door echtgenoten voor rekening van het gemeenschappelijk stelsel, dan moet de notificatie aan beide echtgenoten gedaan worden. Bij verkrijging door een van de echtgenoten kan de notificatie geldig alleen aan deze echtgenoot geschieden, ongeacht of het gaat om een verkrijging van een eigen goed of een verkrijging, zoals bij schenking of verdeling,

481. Art. 36 Ger. W.; Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

482. Vgl. Cass., 7 januari 1943, *Pas.*, 9; Rb. Brussel, 8 april 1960, vermeld in *Les Nouvelles, Droit civil, v° Louage des choses*, nr. 314; Cass. fr., 11 juni 1964, *J.T.*, 126; *Rec. Dalloz*, 1960, *Chronique XVIII*; DE PAGE, III, nr. 850.

482b. Vred. Aat, 15 mei 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.063.

482c. Vraag nr. 1072 van de heer Jean-Jacques VISEUR van 19 juli 2002, *Vr. en Antw.*, Kamer, 3 februari 2003, p. 19733, *Rep. RJ R 190*, 04.03.

483. Verslag aan de Koning onder artikel 190 W. Reg.

die enkel ingevolge het huwelijksgoederenstelsel van de verkrijger ten goede komt aan de tussen de echtgenoten bestaande algemene gemeenschap⁴⁸⁴.

- Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom met miskenning van het recht van voorkoop van de pachter, kan deze laatste vorderen in de plaats te worden gesteld van de koper (art. 51 Pachtwet). De koper blijft evenwel gehouden tot betaling van de registratierechten (*infra*, nr. 653). De notificatie van de vordering tot schatting kan dus geldig aan de koper geschieden⁴⁸⁵.
- De schatting moet tegen de verkrijger gevorderd worden, zelfs wanneer de kosten van de akte ten laste van de vervreemder werden gelegd⁴⁸⁶.
- De schatting wordt niet geldig genotificeerd aan de raadsman van de verkrijger, die hiertoe niet werd gemandateerd⁴⁸⁷.
- Wanneer de vestiging van de maatschappelijke zetel van de vennootschap op het door haar aangeduide adres zuiver fictief blijkt te zijn en wanneer geen andere vestigingsplaats van de vennootschap haar bekend was, heeft de Administratie geldig gehandeld bij de betekening van de controleschatting aan dit fictief adres^{487b}.

291. Taal. Daar de vordering tot schatting geen rechtsgeding inleidt wordt deze vordering beheerst door de Wet van 2 augustus 1963 op het gebruik der talen in bestuurszaken en dit onverschillig of de vordering geschiedt bij aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder⁴⁸⁸.

De administratieve handelingen die naar vorm of inhoud strijdig zijn met de bepalingen van de gecoördineerde wetten op het gebruik der talen in bestuurszaken zijn nietig, behoudens dat regelmatige vervanging uitwerking heeft op de datum van het vervangen bescheid, en dat de akten waarvan vastgesteld wordt dat zij nietig zijn, niettemin de verjaring onderbreken (art. 58 K.B. 18 juli 1966).

292. Vermeldingen. De wet heeft geen sacramentele formule voor de vordering tot schatting voorgeschreven⁴⁸⁹. Deze mag evenwel bij de belastingplichtigen geen twijfel laten bestaan omtrent haar werkelijke betekenis als inleiding van de procedure der controleschatting⁴⁹⁰.

484. Vgl. Rb. Luik, 6 december 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.485; Luik, 8 december 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.842; DONNAY, *o.c.*, nr. 746.

485. *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.600, 160; DONNAY, *o.c.*, nr. 747.

486. SCHICKS, *Dict.*, v° *Expertise*, nr. 66; DONNAY, *o.c.*, nr. 747.

487. Vgl. Rb. Antwerpen, 19 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.468.

487b. Rb. Brussel, 27 januari 1995, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.478.

488. DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, v° *Enregistrement*, nr. 742.

489. Kortrijk, 16 december 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.631.

490. Rb. Luik, 1 juli 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.632 en Luik, 9 november 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.445.

De vordering moet bevatten:

- a) de verklaring van de Administratie dat ze wil overgaan tot de controleschatting, m.a.w. dat ze vordering tot schatting bevat⁴⁹¹, alsook de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen. Het Hof van Cassatie heeft immers gesteld dat de notificatie een bestuurshandeling is in de zin van de Wet van 29 juli 1991 en zodoende afdoende gemotiveerd dient te worden. De notificatie beoogt immers wel degelijk rechtsgevolgen. Als de waardebepaling van de Ontvanger niet betwist wordt, bepaalt ze immers de fiscale schuld en heeft ze een invloed op de verjaring. Wordt de waardebepaling daarentegen wel betwist, is ze bepalend voor het verdere verloop van de procedure. Om deze redenen acht het Hof van Cassatie de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurs-handelingen dan ook toepasselijk op de notificatie^{491b}.
Er werd beslist dat de vordering haar effect niet verliest door de toevoeging aan de notificatie van een als volgt opgesteld postscriptum: «Betekening gedaan ten einde de verjaring te stuiten»⁴⁹²;
- b) de aanduiding van de goederen waarvan de schatting gevorderd wordt (art. 190 W. Reg.).
Een verkeerde kadastrale aanwijzing is geen reden voor nietigheid van de vordering mits er geen twijfel kan bestaan omtrent de identiteit van de goederen waarvan de schatting gevorderd wordt⁴⁹³;
- c) de vermelding van de verkoopwaarde waarop de goederen door de Administratie worden geschat en van het vermoedelijk wegens rechten en boete verschuldigd bedrag (art. 190 W. Reg.).
Hierbij wordt beoogd de belastingplichtige in te lichten omtrent het op het spel staande belang om hem toe te laten aan het risico van de controleschatting te ontsnappen door de betaling van de vermelde sommen⁴⁹⁴.
De door artikel 190 W. Reg. voorgeschreven vermelding van de verkoopwaarde is in werkelijkheid niets anders dan de vastlegging van de eis van de Administratie bij de schattingsprocedure⁴⁹⁵. De aangeduide waarde is niet definitief. Zo de deskundigen de goederen hoger ramen, zal de belasting op

491. Rb. Luik, 1 juli 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.632 en Luik, 9 november 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.445.

491b. Cass., 14 december 2001, 01532305; *Fiscoloog*, 2002, 830, 11; *Rep. RJ R* 190, 05.01; DESTERBECK, F., «Ook vordering tot controleschatting moet gemotiveerd zijn», *Fisc. Act.*, 2002, 9/4; RUYSEVELDT, J., «Administratie moet notificatie motiveren bij controleschatting (art. 190 W. Reg.)», *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2001-02, nr. 1, 24-25.

492. Gent, 22 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.561.

493. Namen, 26 januari 1886, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 10.622.

494. Gent, 19 maart 1892, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.811.

495. Rb. Brugge, 14 juni 1956, bevestigd door Gent, 22 mei 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.565.

deze raming moeten berekend worden⁴⁹⁶. Tevens zijn de latere voorstellen van de Administratie tot vermindering van de schatting geen reden tot nietigheid van de rechtspleging⁴⁹⁷.

Bij gebrek aan enig voorschrift dienaangaande moet de vordering tot schatting voor haar geldigheid o.m. niet noodzakelijk vermelden⁴⁹⁸:

- de mogelijkheid om de deskundigen in gemeenschappelijk overleg aan te wijzen;
- de naam van de ontvanger van wie de vordering tot schatting uitgaat;
- de datum van opstelling van de vordering.

292². Gebouwen onderworpen aan B.T.W. Hoe moet er gehandeld worden: a) voor de controleraming van nieuwbouw, onderworpen aan B.T.W., en b) voor de controleschatting van de grond waarop de gebouwen zijn opgericht, onderworpen aan de registratierechten ?

Het K.B. nr. 15 van 3 juni 1970, genomen in uitvoering van artikel 59, § 2 W.B.T.W. en de bestuurlijke onderrichtingen terzake^{498b} preciseren de te volgen handelwijze:

- *Onderscheiden contracten van vervreemding van de grond en van aanneming voor het oprichten van het gebouw*
De controleschatting voor de grond wordt gevorderd door de ontvanger der registratie (art. 190). De deskundige schatting om de normale waarde van de bouwaanneming te bepalen wordt ingeleid door het hoofd van het controlekantoor van de B.T.W.
- *Vervreemding bij twee afzonderlijke contracten waarvan het ene de grond tot voorwerp heeft en het andere de gebouwen*
De controleschatting om de verkoopwaarde van de grond te bepalen wordt gevorderd door de ontvanger der registratie (art. 190). De deskundige schatting tot bepaling van de normale waarde van het gebouw, onderworpen aan de B.T.W., wordt eveneens gevorderd door de ontvanger der registratie.
- *Onttrekking van een gebouw door een belastingplichtige van rechtswege*
Van de vordering tot deskundige schatting om de normale waarde van het gebouw te bepalen wordt kennis gegeven door de ontvanger der registratie.

496. Art. 200 W. Reg.; Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026.

497. Zie noot 495.

498. VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 671.

498b. Zie Aanschr. 16 november 1970, nr. 76.

- *Vervreemding, voor een niet-gesplitste prijs, van een onroerend goed bestaande uit gebouwen en grond*
De controleschatting voor de grond wordt gevorderd door de ontvanger der registratie. Van de vordering tot deskundige schatting van de gebouwen wordt eveneens kennis gegeven door de ontvanger der registratie. De schatting moet terzelfder tijd gedaan worden voor de verkoopwaarde van de grond, de normale waarde van de gebouwen en de verkoopwaarde van geheel het onroerend goed (art. 9 § 3 W.B.T.W.; K.B. nr. 15 art. 1, 3, 9, 19 en 20).
- *Vervreemding van een onafgewerkt gebouw, gevolgd door een of meer aannemingscontracten voor de afwerking*
In geval van deskundige schatting moet zij betrekking hebben op het onafgewerkt gebouw en op elk van de uitgevoerde aannemingen. Ze moet gevorderd worden bij kennisgeving door de ontvanger der registratie.
- *Vervreemding van een onroerend goed bestaande uit grond en onafgewerkte gebouwen, voor een niet-gesplitste prijs, gevolgd door een of meer aannemingscontracten voor de afwerking*
De controleschatting voor de grond moet gevorderd worden door de ontvanger der registratie. De deskundige schatting om de maatstaf van heffing van de B.T.W. te bepalen moet eveneens gevorderd worden bij kennisgeving door de ontvanger der registratie. Ze moet terzelfder tijd betrekking hebben op de verkoopwaarde van de grond, op de normale waarde van de vervreemde onafgewerkte gebouwen, op de verkoopwaarde van geheel het vervreemde onroerend goed en op elk van de uitgevoerde aannemingen (K.B. nr. 15 art. 1, 3, 9, 14, § 2, 16, 17, 19, 20 en 21).

B. Aanstelling van de deskundigen

293. Eén deskundige of college van drie. Zoals blijkt uit artikel 191 W. Reg. kan de controleschatting geschieden ofwel door één deskundige ofwel door een college van drie.

Eenzelfde goed mag maar door één deskundige of door één college van drie deskundigen geschat worden⁴⁹⁹.

Niets verzet zich tegen de aanstelling van meer deskundigen of van meer colleges van deskundigen, mits hun opdracht niet op dezelfde goederen betrekking heeft.

499. Cass., 30 oktober 1941, *Pas.*, 1941, 401.

294. Aanstelling in gemeen overleg. Binnen vijftien dagen na de notificatie van de vordering tot schatting kunnen de belastingplichtige en de ontvanger de deskundigen in gemeen overleg aanstellen (art. 191).

Het woordje «kunnen» in de tekst van artikel 191 wijst erop dat de ontvanger niet verplicht is op straffe van nietigheid, de aanstelling van deskundigen in gemeen overleg na te streven⁵⁰⁰.

De termijn van vijftien dagen moet niet op straffe van nietigheid nageleefd worden^{500b}. Hij duidt enkel de periode aan, vóór het verstrijken waarvan de ontvanger zich niet tot de rechter mag wenden, om door hem één of drie schatters te doen aanstellen. Een na het verstrijken van de termijn van vijftien dagen gesloten akkoord is volkomen geldig^{500c}.

Het akkoord betreffende de aanstelling van de deskundigen wordt vastgesteld bij een proces-verbaal dat ondertekend wordt door de ontvanger en door de persoon aan wie de vordering werd genotificeerd. Indien de belastingplichtige niet kan tekenen of ongeletterd is, dient dit in het proces-verbaal vermeld te worden (art. 191). Gebeurlijk zal de belastingplichtige ook kunnen vertegenwoordigd worden door een lasthebber die optreedt krachtens een authentieke of regelmatige onderhandse volmacht. Deze volmacht is vrijgesteld van de formaliteit der registratie (art. 162, 4°).

De belastingplichtigen kunnen geen gebrek aan informatie vanwege de Administratie inroepen om aan de gevolgen van een ondertekend en aanvaard proces-verbaal te ontsnappen. Als principe geldt immers dat alvorens de belastingplichtigen een document voor akkoord ondertekenen, zij zich bekommeren over de draagwijdte van hun aanvaarding. Een voor akkoord ondertekend proces-verbaal betreffende de aanduiding van drie deskundigen heeft voorrang op de mening van de belastingplichtigen die beweren dat door een deskundige die door hen werd gekozen en aangeduid, zij het principe van de schatting door één deskundige hadden aanvaard^{500d}.

De taal van het proces-verbaal waaruit de aanduiding van de deskundige blijkt, wordt bepaald bij het K.B. van 18 juli 1966 tot coördinatie van de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken.

De gekozen schatters moeten totaal onafhankelijke personen zijn. Sedert het wetboek is er immers geen spraak meer van schatters van de belastingplichtige of van de Administratie.

500. Kortrijk, 16 december 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.631; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.956.

500b. Vgl. Rb. Kortrijk, 22 maart 2002 inzake successierechten, *Rep. RJ R* 192, 05.01.

500c. Rb. Brussel, 30 oktober 2001, *Rep. RJ R* 191, 03.01; *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002/4, p. 4/20.

500d. Rb. Brussel, 30 oktober 2001, *Rep. RJ R* 191, 01.02.

Als deskundigen kunnen ook de in artikel 193 W. Reg. aangewezen personen (*infra*, nr. 296) niet gekozen worden.

De in gemeenschappelijk overleg tussen de belastingplichtige en de Administratie gekozen deskundigen kunnen niet gewraakt worden (zie art. 194 W. Reg.).

295. Aanstelling door de vrederechter.

– *Bevoegde vrederechter*

Wanneer de ontvanger en de belastingplichtige er niet in slagen één of drie schatters in gemeen overleg aan te stellen, zal hierin voorzien worden door een beslissing van de vrederechter in wiens ambtsgebied de te schatten onroerende goederen gelegen zijn. Zo de goederen gelegen zijn in het ambtsgebied van verschillende vrederechten, is de vrederechter bevoegd in wiens ambtsgebied zich het gedeelte van de goederen bevindt met het grootste kadastraal inkomen (art. 192 W. Reg.).

– *Verzoekschrift*

De tussenkomst van de vrederechter wordt gevraagd door middel van een verzoekschrift dat aan hem wordt gericht door de ontvanger (art. 192 W. Reg.). Ten einde de kansen op een aanstelling van de deskundige in gemeenschappelijk overleg gaaf te houden mag het verzoekschrift slechts aan de vrederechter voorgelegd worden na het verstrijken van de termijn van vijftien dagen vanaf de datum van kennisgeving van de vordering tot schatting aan de verkrijger (*supra*, nr. 294).

Het verzoekschrift tot de vrederechter leidt een van het gemeen recht afwijkende rechtspleging op eenzijdig verzoekschrift in. Ze verleent aan de betekende partij niet de hoedanigheid van partij in het geschil^{500e}. Bij afwijking van artikel 1027 Ger. W. is de tussenkomst van een advocaat niet vereist⁵⁰¹.

Voor de *taal* van het verzoekschrift tot de vrederechter moet gelet worden op de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

Het verzoekschrift zet de feiten uiteen en bevat de vordering tot schatting. Het moet geen melding maken van de vermoedelijk voor rechten en boeten verschuldigde som waarvan de belanghebbenden tevoren kennis gekregen hebben⁵⁰².

500e. WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten», *Arr. Cass.*, 1996, 49.

501. Rb. Gent, 1 februari 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.812; Rb. Nijvel, 25 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.411; Kritiek : DE BLAUWE, *T.F.R.*, 84, 62.

502. Rb. Brussel, 18 april 1950, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.138; Brussel, 25 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.318; Gent, 22 mei 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.565.

– *Betekening verzoekschrift*

Het tot de vrederechter gericht verzoekschrift moet dadelijk aan de partij betekend worden (art. 192 W. Reg.). Zoals alle betekeningen terzake, kan dit geschieden bij aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder (art. 198 W. Reg.).

Bij de betekening moet de vordering tot schatting, die reeds door de ontvanger aan de betrokkene werd betekend, niet gevoegd worden, ook al werd de vordering tot schatting in kopie aan het tot de vrederechter gericht verzoekschrift gehecht⁵⁰³.

De betekening van het verzoekschrift aan de verkrijger is enkel bedoeld als kennisgeving en verleent geen verdedigingsrecht aan de betekende⁵⁰⁴.

– *Taak en beslissing van de vrederechter*

Artikel 192 W. Reg. verleent aan de vrederechter voor zijn beslissing een termijn van vijftien dagen te rekenen van het verzoek. Het betreft hier een reglementaire termijn waarvan de niet-naleving, zoals algemeen wordt aangenomen, geen nietigheid tot gevolg heeft⁵⁰⁵. De vrederechter mag ook onmiddellijk beslissen. Dit brengt de rechten van de verdediging niet in het gedrang daar de tegenpartij de aangestelde deskundige mag wraken⁵⁰⁶.

Gevat door het verzoek van de ontvanger kan de vrederechter in de vereenvoudigde procedure van artikel 189 W. Reg., volgens de heersende zienswijze, de opportuniteit van de gevraagde schatting niet beoordelen^{506b}. Het is hem evenmin geoorloofd de schatters richtlijnen te geven omtrent de wijze waarop de goederen moeten geschat worden zoals het opleggen van een plaatsbezoek in een woning^{506c}.

In de opvatting van de wet bestaat de voornaamste, om niet te zeggen enige opdracht van de vrederechter erin, zoals reeds onder de oude wetgeving, de

503. Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

504. VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 665.

505. DONNAY, *o.c.*, nr. 752.

506. Rb. Kortrijk, 16 december 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.631.

506b. Zie rechtspraak van het Hof van Cassatie, *supra* nr. 282; Antwerpen, 31 oktober 1990, *T. Not.*, 1991, 144; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 24.028.

506c. Rb. Brussel, 31 maart 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.396; bevestigd door Brussel, 26 maart 2002, *Rep. RJ R* 199, 07.03.

deskundigen aan te wijzen. Het Hof van Cassatie heeft in dit opzicht het standpunt van de heersende zienswijze gezagvol bevestigd⁵⁰⁷.

De vrederechter beveelt de schatting en stelt naar vereis van omstandigheden, één of drie deskundigen aan (art. 192 W. Reg.).

In de regel werd vooropgezet dat de beschikking van de vrederechter niet vatbaar was voor verzet of beroep⁵⁰⁸. De wraking van de deskundigen wordt immers op autonome wijze geregeld in artikel 194 W. Reg. (*infra*, nr. 299). Indien de vrederechter in zijn beschikking ook nog andere beslissingen zou nemen dan de aanstelling van de deskundigen, zijn deze beslissingen echter vatbaar voor de gewone middelen van verhaal⁵⁰⁹. Zie in dit verband nr. 286⁴.

In het cassatiearrest van 7 september 1995 (*supra*, nr. 282) werd vooropgezet dat, noch uit de bijzondere aard van de procedure van de controleschatting, noch uit de afwijkingen van de in art. 1025 tot 1034 Ger. W. geregelde rechtspleging op eenzijdig verzoekschrift, volgt dat de overeenkomstig artikel 192 W. Reg. verleende beschikking van de vrederechter niet vatbaar is voor het in artikel 1033 Ger. W. bepaalde verzet.

De voor herziening bij derdenverzet aangevoerde grieven zijn echter zeer beperkt. Wordt bijvoorbeeld door het derdenverzet enkel de aanstelling van drie in de plaats van één schatter betwist, dan kan deze betwisting binnen de beoordelingstaak van de vrederechter geldig op tegenspraak beslecht worden.

Wordt daarentegen door het derdenverzet de opportuniteit van de door de ontvanger gevorderde schatting zelf in vraag gesteld, dan is de vrederechter niet bij machte hieraan enig gevolg te geven^{509b}.

-
507. *Supra*, nrs. 282, 283, 283², 283³; Vred. Lokeren, 29 september 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 730; Vred. Dalem, 5 oktober 1943, *ibid.*, nr. 740; Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705; Rb. Nijvel, 19 maart 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.410; anders: Rb. Luik, 9 mei 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.731 (*supra*, nr. 283³); meer algemeen: Cass., 17 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.559; Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802; Rb. Namen, 13 november 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.136; Rb. Gent, 1 februari 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.812; Rb. Nijvel, 19 maart 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.410; Vred. Ciney, 24 december 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.461; Rb. Nijvel, 5 juni 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.244; SCHICKS, v^o *Expertise*, nrs. 69 e.v.; GENIN, o.c., nr. 1882bis; DONNAY, *Rép. Not.*, nr. 772; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 677; zie ook de rechtspraak en rechtsleer geciteerd in de voetnoot nr. 467.
508. Rb. Gent, 1 februari 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.812; Cass. fr., 12 juli 1910, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 14.873; en recent Rb. Kortrijk 5 januari 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.615; SCHICKS, *Dict.*, v^o *Expertise*, nr. 74; HAUCHAMPS et GOTHOT, *Code des droits d'enregistrement*, art. 192; DONNAY, o.c., nr. 752; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nrs. 665 en 667.
509. Cass., 4 februari 1982, *R.W.*, 1982-1983, 2086; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.131, met noot; Rb. Nijvel, 2 juni 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.294.
- 509b. WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten», *Arr. Cass.*, 1996, 49.

– *De betekening van de beschikking*

De beschikking van de vrederechter met aanwijzing van de deskundigen wordt ten verzoeken van de ontvanger aan de partij betekend, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij exploit van gerechtsdeurwaarder (art. 194 en 198 W. Reg.).

De betekening van de beschikking van de vrederechter moet normaal de tekst van deze beschikking volledig weergeven. Is in dit opzicht regelmatig de betekening door de ontvanger van een door hem echt verklaard afschrift van een door de griffier ondertekende uitgifte⁵¹⁰. Hierbij moet niet noodzakelijk een tweede kennisgeving gevoegd worden van de reeds vroeger aan de verkrijger toegezonden vordering tot schatting, ook al is er in de beschikking van de vrederechter sprake van deze vordering⁵¹¹.

De betekening van een voor eensluidend verklaarde kopie van een vrij afschrift van het vonnis werd evenwel als onregelmatig beschouwd⁵¹².

De nietigheid die het gevolg is van een onregelmatige betekening of zelfs van het gebrek aan dergelijke betekening kan gedekt worden door de deelneming van de verkrijger aan de schattingsverrichtingen⁵¹³.

De betekening moet geschieden door of ten verzoeken van de ontvanger. Een betekening door de griffier is niet geldig en kan de termijn voor het instellen van de vordering tot wraking niet doen lopen⁵¹⁴.

Voor de voor de kennisgeving te gebruiken taal zal men zich richten naar de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

296. Personen die niet als deskundige kunnen optreden. Ingevolge artikel 193 W. Reg. kunnen niet als deskundigen gekozen of benoemd worden:

- 1° de ambtenaren van de Administratie van de B.T.W., registratie en domeinen;
- 2° de openbare of ministeriële officieren, opstellers van de akten of verklaringen;
- 3° de beambten van bedoelde ambtenaren en openbare of ministeriële officieren.

Zoals blijkt uit de tekst van artikel 193 is het verbod toepasselijk zowel voor de aanstelling van de deskundigen in gemeen overleg als voor de aanwijzing van de deskundigen door de rechter.

De overtreding van artikel 193 geeft geen aanleiding tot wraking op grond van artikel 194, maar kan de vernietiging van de schatting bij toepassing van artikel 199 motiveren (*infra*, nr. 324).

510. Rb. Gent, 11 juni 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.998; DONNAY, *o.c.*, nr. 753.

511. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

512. Rb. Brugge, 14 januari 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.390.

513. Rb. Brussel, 28 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.164; Rb. Gent, 16 mei 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.583; Gent, 16 juni 1956, *T. Not.*, 1956, 136; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.768; Rb. Aarlen, 26 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.609.

514. Rb. Gent, 21 januari 1949, *T. Not.*, 1949, 92; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.805.

De meetkundige schatters verbonden aan de Aankoopcomités zijn ambtenaren van de Administratie van de B.T.W., registratie en domeinen in de betekenis van artikel 193, 1° W. Reg. Ze kunnen niet als schatters bij een controleschatting gekozen of benoemd worden.

Het verbod van artikel 193, 1° W. Reg. treft echter niet de gepensioneerde ambtenaren van de Administratie, noch de ambtenaren van andere Administraties, zoals de ambtenaren van het kadaster en meer bepaaldelijk de landmeters van het kadaster⁵¹⁵. Het departement van justitie heeft evenwel aan de griffiers van de hoven en rechtbanken verbod opgelegd om het ambt van schatter waar te nemen⁵¹⁶.

Voor de akten die door twee notarissen werden verleden is het verbod van artikel 193, 2° W. Reg. op beiden toepasselijk.

Het verbod van artikel 193, 3° W. Reg. geldt onder meer voor de bedienden van de hypotheekbewaarders.

C. Vervanging van deskundigen

297. Weigering – overlijden. De door de partijen gekozen of de door de vrederechter benoemde deskundige is niet verplicht de hem toevertrouwde opdracht te aanvaarden⁵¹⁷. Bij weigering moet er in zijn vervanging worden voorzien, hetzij in gemeen overleg, hetzij door een nieuwe aanstelling vanwege de vrederechter. Hierbij, leert men, zijn dan de procedureregels bepaald in artikels 191 tot 193 W. Reg. van toepassing⁵¹⁸. Men kan ook denken aan de procedure «in vervanging» van het gemeen recht (art. 977 Ger. W. en art. 1657 Ger. W.), mits ervoor te zorgen het verzoekschrift tot vervanging aan de belastingplichtige te betekenen⁵¹⁹.

Hetzelfde geldt bij overlijden van de gekozen of de benoemde deskundige.

515. Rb. Brugge, 20 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.704; zie ook : *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.056, Obs.

516. Aanschr. 26 april 1889, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.247.

517. *Pand. B.*, v° *Expertise fiscale*, nr. 366.

518. DONNAY, *o.c.*, nr. 757.

519. Rb. Brugge, 14 januari 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.390, Obs.

D. Wraking van deskundigen (art. 194)

298. Principe. De ontvanger of de partij, indien zij gegronde redenen hebben om de bevoegdheid, onafhankelijkheid of onpartijdigheid van de benoemde deskundigen in twijfel te trekken, kunnen de wraking van deze deskundigen bij de rechter vorderen (art. 194 W. Reg.).

De wraking is niet ontvankelijk tegen de deskundigen die door de partijen in gemeen overleg werden aangesteld overeenkomstig artikel 191, tenzij de gronden tot wraking na deze aanstelling zijn ontstaan of bekend geworden zijn⁵²⁰.

299. Procedure. De vordering tot wraking van de deskundigen wordt ingeleid door een verzoekschrift te richten aan de vrederechter die de gewraakte deskundigen heeft aangesteld.

De wraking van de deskundigen moet op straffe van verval gevraagd worden binnen acht dagen na de betekening van de beslissing van de vrederechter waarbij de deskundigen werden aangesteld. Om de termijn van acht dagen te doen lopen dient de betekening door of ten verzoeken van de ontvanger te geschieden (*supra*, nr. 295).

Voor de berekening van de termijn van acht dagen wordt de dag van de betekening niet meegerekend, de laatste dag daarentegen wel. Wanneer de laatste dag een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag is, wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag (vgl. art. 53 Ger. W.).

Na het verstrijken van de termijn van acht dagen is geen vordering wegens wraking nog ontvankelijk⁵²¹. Volgens sommigen zou de reden van wraking achteraf nog kunnen aangevoerd worden als reden tot vernietiging van de schatting⁵²². Deze opvatting schijnt o.i. moeilijk verdedigbaar (vgl. nr. 300).

De aanvraag tot wraking geschiedt bij eenvoudig verzoekschrift door de ontvanger of door de belastingplichtige tot de vrederechter gericht. In het verzoekschrift worden de gronden tot wraking uiteengezet.

300. Beslissing van de vrederechter – Betekening. De vrederechter beslist over de vordering tot wraking na de partijen te hebben gehoord (art. 194). Bij hetzelfde vonnis vervangt hij gebeurlijk de gewraakte deskundigen (*ibid.*).

De nieuwe beslissing van de vrederechter wordt aan de partij betekend bij aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder (art. 194 W. Reg.). Het

520. Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956; *Pand. B.*, v° *Expertise fiscale*, nr. 368; vgl. art. 969 Ger. W.

521. SCHICKS, v° *Expertise*, nr. 77.

522. VAN LENNEP, *Procédure civile*, 1087 en 1088; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 683.

gebrek aan betekening van het vonnis dat uitspraak doet over het verzoek tot wraking heeft de nietigheid van het deskundig verslag tot gevolg wegens schending van een substantiële vorm (*infra*, nr. 326). Deze nietigheid kan echter gedekt worden o.m. door de deelneming aan de schattingsverrichtingen zonder voorbehoud⁵²³.

De uitspraak van de vrederechter over de wraking van de deskundige is volgens de regels van het gemeen recht voor hoger beroep vatbaar⁵²⁴. De termijn voor beroep is een maand te rekenen van de betekening van de beslissing over de wraking (art. 1051 Ger. W.). Na het verstrijken van deze termijn verkrijgt het vonnis kracht van gewijsde. Het kan achteraf niet meer bestreden worden ter gelegenheid van een vordering tot nietigverklaring van de schatting⁵²⁵.

301. Redenen tot wraking. De gronden tot wraking van deskundigen zijn van wettelijke en van feitelijke aard (art. 194 W. Reg.).

De wettelijke wrakingsgronden zijn volgens artikel 194 W. Reg. deze welke worden voorzien in artikel 966 Ger. W. voor het deskundigenonderzoek van het gemeen recht. Dit laatste artikel bepaalt dat de deskundigen kunnen gewraakt worden om dezelfde redenen als de rechters. Dit brengt ons dan bij artikel 828 Ger. W. dat de redenen opsomt voor dewelke rechters kunnen gewraakt worden (*infra*, nr. 302). De vrederechter is verplicht de vordering tot wraking in te willigen zodra ten opzichte van de benoemde deskundige een van de in artikel 828 Ger. W. vermelde gronden aanwezig is⁵²⁶.

Doch bovendien laat artikel 194 W. Reg. aan de ontvanger of de partij toe de wraking te vorderen zodra zij op grond van bepaalde omstandigheden redenen hebben om de bevoegdheid, de onafhankelijkheid of de onpartijdigheid van de benoemde deskundigen in twijfel te trekken. Het behoort in dit geval aan de rechter de gewichtigheid van de ingeroepen feiten te beoordelen.

302. Wettelijke gronden tot wraking. Deze gronden worden, zoals hoger gezegd, opgesomd in artikel 828 Ger. W.

Aldus kan de deskundige gewraakt worden om de volgende redenen:

- 1° wegens wettelijke verdenking;
- 2° indien hij of zijn echtgenoot persoonlijk belang bij het geschil heeft;
- 3° indien hij of zijn echtgenoot bloed- of aanverwant van de partijen of van een hunner in de rechte lijn is, of in de zijlijn tot in de vierde graad, of nog indien hij bloed- of aanverwant in de voormelde graad is van de echtgenoot van een der partijen;

523. Gent, 14 november 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.841.

524. Rb. Gent, 21 januari 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.805; DONNAY, *o.c.*, nr. 761.

525. Gent, 14 januari 1966, *T. Not.*, 1966, 184; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.995.

526. BRAAS, *Procédure civile*, nr. 894; VAN LENNEP, *o.c.*, 1087 en 1088.

- 4° indien er tussen hem, zijn echtgenoot, hun bloed- of aanverwanten in de opgaande en de nederdalende lijn, een geschil bestaat over een gelijksoortige aangelegenheid als waarover de partijen in geschil zijn;
- 5° indien in zijn naam een geding aanhangig is voor een rechtbank waarin een van de partijen rechter is; indien hij schuldeiser of schuldenaar is van een der partijen;
- 6° indien een crimineel geding is gevoerd tussen hem en een van de partijen of hun echtgenoten, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn;
- 7° indien er een burgerlijk geding hangende is tussen hem, zijn echtgenoot, hun bloed- en aanverwanten in de opgaande en de nederdalende lijn, en een van de partijen in het geding; voor het geval dat geding door de partij werd ingesteld, het begonnen is vóór het geding waarin de wraking wordt voorgedragen of afgehandeld is binnen zes maanden vóór de wraking;
- 8° indien hij voogd, toeziende voogd, curator, voorlopig bewindvoerder, gerechtelijk raadsman, begiftigde, vermoedelijk erfgenaam, meester of vennoot van een der partijen is; indien hij beheerder of commissaris is van enigerlei instelling, vennootschap of vereniging die partij is in het geding; indien één van de partijen zijn begiftigde of vermoedelijke erfgenaam is;
- 9° indien hij raad gegeven heeft, gepleit of geschreven heeft over het geschil, indien hij daarvan vroeger kennis heeft genomen als deskundige;
- 10° indien hij als getuige is opgetreden; indien hij, sedert de aanvang van het geding, door een partij op haar kosten ontvangen is of geschenken van haar heeft aangenomen;
- 11° indien er tussen hem en een van de partijen een hoge graad van vijandschap bestaat; indien er zijnerzijds aanrandingen, mondelinge of schriftelijke beledigingen of bedreigingen hebben plaatsgehad sinds de aanvang van de procedure of binnen zes maanden vóór de voordracht van de wraking.

303. Feitelijke wrakingsgronden. Deze gronden vallen sedert de uitbreiding van de wettelijke wrakingsgronden grotendeels met deze laatste samen.

Werden aldus o.m. gewraakt:

- de notaris die opgetreden is als tussenpersoon en als raadsman van partijen^{526b},
- de deskundige, die vóór de vordering van de schatting de te schatten goederen samen met de ontvanger heeft bezocht zo het vaststaat dat hij bij deze gelegenheid inlichtingen of een advies heeft gegeven waardoor hij zich verbonden heeft of de ontvanger tot het vorderen van de schatting heeft doen besluiten^{526c}. Het

526b. Kortrijk, 7 juli 1877, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8838.

526c. Oudenaarde, 5 februari 1875, *Pas.*, 1875, III, 142; Rb. Brussel, 29 januari 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7845.

- enkel bezoek van de te schatten goederen werd evenwel niet als een voldoende grond tot wraking aangenomen^{526d};
- een landmeter van het kadaster^{527e}.

Werd echter niet beschouwd als een voldoende reden tot wraking het feit dat de aangestelde deskundige die de verkoopwaarde van een appartement moet vaststellen vroeger in hetzelfde gebouw reeds een ander appartement heeft geschat^{526f}, of nog het te schatten goed bij een vorige overdracht heeft geschat^{526g}.

E. Schattingsverrichtingen

304. Notificatie van de opdracht. Ingevolge artikel 195, eerste lid W. Reg., is de ontvanger gehouden aan de deskundigen de opdracht aan te zeggen die hen werd toevertrouwd. Hierbij moet geen onderscheid gemaakt worden naargelang de deskundigen in gemeen overleg werden gekozen of door de vrederechter werden benoemd.

De notificatie houdt in dat aan de deskundigen kennis wordt gegeven van de onroerende goederen waarvan ze de verkoopwaarde moeten bepalen, alsmede van de datum waarop ze zich zullen moeten plaatsen om de staat van de te schatten goederen na te vorsen en hun verkoopwaarde vast te stellen. De betekening van een afschrift van de vordering tot schatting of van de beslissing van de vrederechter is hierbij niet vereist.

Zoals naar regel kan de notificatie geschieden bij aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder (art. 198 W. Reg.). De wet bepaalt geen termijn voor de notificatie van deze opdracht.

305. Oproeping door de deskundigen en plaatsbezoek. Onmiddellijk na ontvangst van de notificatie van hun opdracht sturen de deskundigen, zowel aan de ontvanger als aan de partij, een schrijven waarbij zij hen verwittigen van dag en uur waarop ze de nodig geachte bezoeken ter plaatse zullen doen en hen in hun

526d. Namen, 5 januari 1865, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 6033.

526e. Rb. Gent, 21 januari 1949, *T. Not.*, 1949, 92; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.805, met kritiek; vgl. Brugge, 20 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.704, waar de vordering tot wraking laattijdig werd gedaan.

526f. Vred. Brugge, 27 april 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.562.

526g. Rb. Namen, 14 februari 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7858; *contra* : Rb. Brussel, 31 juli 1891, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 11.739, 11.787.

gezegden en opmerkingen zullen aanhoren (art. 195, tweede lid W. Reg.). Zo nodig moet hun brief ook de plaats van samenkomst vermelden⁵²⁸.

De dagvaardingstermijnen van het Gerechtelijk Wetboek zijn niet toepasselijk op de oproeping tot plaatsbezoek^{527b}. De oproeping van de raadsman van de partij is niet voorgeschreven^{527c}.

Artikel 195 schrijft een oproeping voor bij brief zonder te eisen dat die brief aangetekend wordt verstuurd. Ontstaat hieromtrent betwisting, dan zal het verslag van de deskundige als bewijs gelden tot inschrijving wegens valsheid⁵²⁸. Volgens de tekst van de wet blijkt een mondelinge oproeping niet te volstaan, ook al zou de deskundige hiervan melding maken in zijn verslag⁵²⁹. Hoe dan ook, de nietigheid wegens een onregelmatige oproeping wordt gedekt door de aanwezigheid zonder voorbehoud bij de schattingsverrichtingen.

De datum van het plaatsbezoek moet zodanig vastgesteld worden dat degene aan wie de brief verzonden werd over de nodige tijd beschikt om op de voorgestelde samenkomst aanwezig te zijn⁵³⁰.

De tekst van artikel 195 zegt niets over het geval waarin het plaatsbezoek op de vastgestelde dag niet kan beëindigd worden. Het zal alsdan volstaan de partijen mondeling te verwittigen van de dag en het uur van de volgende samenkomst. In dit verband werd reeds beslist dat wanneer een van de partijen niet aanwezig is op de eerste samenkomst, zij het enkel aan zichzelf te wijten heeft indien ze niet werd ingelicht omtrent de datum van de latere verrichtingen⁵³¹. Trouwens artikel 195 vereist niet dat de partijen bij alle plaatsbezoeken zouden tegenwoordig zijn; hun aanwezigheid is enkel vereist op die plaatsbezoeken waarop ze moeten gehoord worden. Zij zouden zich erover niet kunnen beklagen dat zij niet werden opgeroepen voor een tweede bezoek, tijdens hetwelk de deskundigen zich ertoe beperkt hebben enkele materiële vaststellingen te doen, die niet worden betwist⁵³². Het is de deskundigen eveneens toegelaten alle mogelijke inlichtingen in te winnen

528. Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; *T. Not.*, 1967, 100; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 686.

527b. Rb. Gent, 13 juni 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.924.

527c. Bergen, 30 oktober 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.446.

528. Rb. Luik, 9 mei 1903, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.782; Vred. Glabbeek, 16 december 1909, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 14.741.

529. DONNAY, *o.c.*, nr. 765; anders : VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 686.

530. Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Rb. Mechelen, 5 februari 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 24.003; SCHICKS, *v° Expertise*, nr. 95.

531. Rb. Bayeux, 11 mei 1911, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.087; Rb. Mechelen, 23 januari 1912, *ibid.*, nr. 15.106; Rb. Neufchâteau, 19 november 1923, *ibid.*, nr. 16.056; SCHICKS, *Dict.*, *v° Expertise*, nr. 95; DONNAY, *o.c.*, nr. 765; *vgl. in burgerlijke zaken* : Cass., 13 november 1919, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.613; anders : VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 686.

532. Luik, 18 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170.

omtrent het te schatten goed, zonder dat het hierbij nodig is telkens de partijen te betrekken⁵³³.

De woorden «nodig geachte bezoeken ter plaatse» in de tekst van artikel 195 wijzen erop dat de deskundigen niet verplicht zijn tot plaatsbezoek over te gaan, b.v. wanneer zij menen met de te schatten goederen en de vergelijkingspunten voldoende bekend te zijn en derhalve een plaatsbezoek overbodig achten⁵³⁴. Doch zelfs wanneer de deskundigen geen plaatsbezoek afleggen zijn ze niettemin verplicht aan de partijen dag en uur te laten kennen waarop zij hen in hun gezegden en opmerkingen zullen aanhoren⁵³⁵.

Het recht aanwezig te zijn bij het plaatsbezoek geeft aan de partijen niet het recht deel te nemen aan de beraadslaging van de deskundigen, noch aan het opmaken van het verslag⁵³⁶. Bij afwijking met wat geldt voor het deskundigenonderzoek van het gemeen recht (zie art. 978 Ger. W.), zijn de deskundigen niet gehouden hun ontwerpverslag of het voorbereidend gedeelte van dit verslag aan de partijen mede te delen of voor te lezen⁵³⁷.

Het feit dat de ontvanger of de partijen geen gevolg geven aan de oproep van de deskundige(n), brengt de geldigheid van de controleschatting niet in het gedrang. Eventueel hebben ze het recht zich bij de verrichtingen te laten vertegenwoordigen door een lasthebber⁵³⁸.

Er werd gevonnist dat de belastingplichtige zich niet kan beroepen op zijn eigen falen om te beweren dat zijn recht van verdediging geschonden is. Het gebrek aan oproeping door de deskundige van de raadsman van de belastingplichtige maakt geen schending uit van het recht van verdediging, aangezien de belastingplichtige

533. Rb. Nijvel, 21 juni 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.091.

534. Rb. Gent, 16 mei 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.583; Gent, 16 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.768, *T. Not.*, 1956, 136; Oudenaarde, 20 maart 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.769; Gent, 22 februari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.557; Rb. Veurne, 22 februari 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.559.

535. Rb. Gent, 21 april 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.307.

536. Cass. fr., 16 juli 1900, *Pas.*, 1901, IV, 48; VAN ACOLEYEN, *o.c.*, nr. 688.

537. Rb. Brussel, 25 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.318; Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171; Rb. Luik, 6 december 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.485; Luik, 8 december 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.842; Antwerpen, 6 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.930; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Aarlen, 26 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.609; Rb. Gent, 14 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.628; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Brussel, 12 januari 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1990, nr. 23.854; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956; Rb. Leuven, 23 maart 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1993, nr. 24.187; Rb. Oudenaarde, 10 december 1993, *Rep. RJR* 196; Rb. Bergen, 13 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.399; DONNAY, *Rép. Not.*, v° *Enregistrement*, nr. 774; *infra*, nr. 504.

538. Rb. Doornik, 30 maart 1870, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7221.

zelf in de mogelijkheid was om tijdig zijn raadsman te verwittigen en zich te verzekeren van zijn aanwezigheid tijdens de expertise^{538b}.

306. Soeverein beoordelingsrecht. De deskundigen zijn gehouden de staat en de verkoopwaarde van de te schatten goederen na te vorsen op de datum in hun opdracht vermeld en dit zonder enige beperking, noch voorbehoud (art. 196 W. Reg.). De fiscale wet geeft hen in dit opzicht een scheidsrechterlijke opdracht voor de uitvoering waarvan ze, volgens een vaste rechtspraak en rechtsleer, over een volledige beoordelingsvrijheid beschikken.

De term «beslissing» in artikel 199 W. Reg. onderstreept duidelijk het scheidsrechterlijk karakter van de opdracht van de deskundigen. Zowel de Administratie als de belastingplichtigen zijn gebonden door de schatting. De beslissing van de deskundige beslecht het geschil. Daarin ligt het fundamentele verschil met de gerechtelijke schatting van het gemeen recht waar de rechtbank haar macht van beoordeling behoudt^{538c}.

De deskundige beslist soeverein over de verschillende waardebepalende factoren^{538d}. De rechtbank kan zich niet inlaten met de door de deskundige gevolgde werkwijze of motivering^{538e}. Hij moet evenwel zijn opdracht persoonlijk uitvoeren^{538f}.

Hoger werd reeds aangestipt dat de deskundigen er vrij over oordelen welke plaatsbezoeken ze voor hun opdracht nodig of nuttig achten^{538g}.

Alleen de schatters hebben het recht te oordelen welke in elk afzonderlijk geval de beste schattingsmethode is voor de vaststelling van de verkoopwaarde, b.v. al of niet bij wijze van vergelijkingspunten, in blok of perceelsgewijze, enz.⁵³⁹.

Gaan de schatters tewerk bij wijze van vergelijkingspunten dan mogen ze de vergelijkingspunten vrij kiezen zonder dienaangaande tot verantwoording te zijn gehouden. Ze zijn niet gebonden door de vergelijkingspunten welke hen door de ontvanger of door de partijen worden aangeduid; ze moeten zelfs in hun verslag niet

538b. Bergen, 31 oktober 1994, *F.J.F.*, nr. 95/250; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.446.

538c. Rb. Brussel, 12 januari 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1990, nr. 23.854; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956.

538d. Gent, 4 september 1992, *Rep. RJR* 199; Rb. Aarlen, 26 januari 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.147.

538e. Vred. Lier, 18 december 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.072; Rb. Neufchâteau, 2 augustus, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1990, nr. 23.786.

538f. Gent, 24 november 1995, *Rep. RJR* 199.

538g. Zie ook Rb. Veurne, 18 februari 2000, bl. nr. E.E./95.801.

539. Rb. Antwerpen, 20 maart 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.769; Rb. Oudenaarde, 20 maart 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; GENIN, *o.c.*, nr. 1893; DONNAY, *o.c.*, nr. 770; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 689.

vermelden waarom ze daarmee geen rekening hebben gehouden⁵⁴⁰.

Niets belet hen zich te beroepen op vergelijkingspunten die dagtekenen van na de datum die voor de schatting in aanmerking moet worden genomen; het behoort alleen aan deskundigen hun vergelijkingswaarde af te wegen⁵⁴¹.

De deskundigen beoordelen eveneens soeverein de maat waarin de waarde op het tijdstip van de vervreemding kon beïnvloed worden door het vooruitzicht van toekomstige gebeurtenissen, zoals beslissingen van overheidswege om openbare wegen aan te leggen⁵⁴². De vraag of aan een bouwvallig huis nog een verkoopwaarde kan toegekend worden, behoort eveneens tot het soeverein beoordelingsrecht van de deskundige⁵⁴³.

307. Staat van het te schatten goed. Het valt binnen de opdracht van de deskundige om de staat op te sporen van het te schatten goed op de datum die voor de belastingheffing in aanmerking moet worden genomen (art. 196 W. Reg.).

Aan het te schatten goed kunnen sedert de verkrijging belangrijke veranderingswerken, voltooiingswerken, verbeteringswerken of onderhoudswerken uitgevoerd zijn. De deskundige dient in dit geval de beweringen van de partijen te toetsen op hun juistheid. Er werd reeds beslist dat hij hierbij eventueel kan gebruik maken van de vaststellingen van een proces-verbaal opgesteld door de ontvanger enkele dagen

540. Rb. Brussel, 13 juli 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 745; Rb. Luik, 26 februari 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.213; Luik, 19 januari 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.365; Oudenaarde, 20 maart 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.769; Gent, 16 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.768; Rb. Luik, 13 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.707; Luik, 15 januari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.446; Gent, 22 februari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.557; Oudenaarde, 25 februari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.986; Gent, 26 maart 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.558; Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171; Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705; Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802; Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Gent, 22 mei 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.041; Rb. Antwerpen, 14 oktober 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.625; Rb. Brussel, 7 april 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.422; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Gent, 21 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.756; Rb. Gent, 13 juni 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.924; Rb. Mechelen, 5 februari 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 24.003; Rb. Hasselt, 8 oktober 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.076; Rb. Brussel, 15 juni 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.298; Vred. Poperinge, 22 november 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.586. Een afwijkend standpunt werd verbroken door Cass., 6 oktober 1995, *Arr. Cass.*, 1996, 49, noot WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten», *R.W.*, 1995-96, 996; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.554; Rb. Luik, 20 september 1999, bl. nr. E.E./95.519.

541. Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Gent, 22 mei 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.041.

542. Oudenaarde, 4 juli 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7.988; Rb. Brussel, 13 juli 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 745.

543. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

na de vervreemding; de tekst van dit proces-verbaal moet echter aan de partij medegeedeeld worden⁵⁴⁴.

Het komt de deskundige niet toe om eigenmachtig en op een eenzijdige wijze de datum die moet in acht genomen worden en die aangegeven werd in het vonnis van de vrederechter, te wijzigen ook al is het duidelijk dat de ontvanger een vergissing heeft begaan in zijn verzoek en dat deze vergissing werd overgenomen door de vrederechter^{544b} (*infra*, nr. 324).

308. Betwistingen. Vaak worden de deskundigen geconfronteerd met allerlei opgeworpen betwistingen van materiële of juridische aard.

Materiële betwistingen zullen vooral de materiële staat betreffen van het te schatten goed op de dag waarop de deskundige zich voor zijn schatting moet plaatsen wanneer achteraf verbeterings-, voltooiings-, veranderings- of onderhoudswerken werden uitgevoerd. Hierover werd reeds gehandeld onder nr. 307. Het is de uitsluitende opdracht van de deskundige de juiste toestand te achterhalen en zijn schatting in functie hiervan uit te voeren.

Rijzen er betwistingen van juridische aard dan is enig onderscheid geboden.

Aldus, zo de betwistingen het voorwerp betreffen van het te schatten goed of de datum waarop de goederen moeten geschat worden, kan de deskundige hierin geen partij kiezen (*supra*, nr. 286⁴). Indien het geschil niet voordien door de rechtbank wordt opgelost is het aangewezen dat de deskundige in zijn verslag verschillende ramingen aanduidt die achtereenvolgens van de verschillende standpunten van de partijen uitgaan. Het behoort dan eventueel aan de rechtbank van het gemeen recht het geschil definitief te beslechten⁵⁴⁵.

De zaak ligt anders wanneer de betwistingen betrekking hebben op de juridische toestand zelf van het te schatten goed en verband houden met zijn feitelijke of juridische gebruikswaarde (*supra*, nr. 286⁴). De deskundigen moeten in dit geval hun schatting doen met inachtneming van de feitelijke (gebeurlijk dubieuze) toestand zoals deze zich voor alle liefhebbers voordoet. Een dubbele schatting zou in dit geval een oorzaak van nietigheid zijn. Dit is b.v. het geval wanneer er betwisting bestaat of het te schatten goed al dan niet met een bepaalde erfdiens-

544. Rb. Veurne, 22 februari 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.559, noot; Rb. Brugge, 20 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.704; Gent, 14 januari 1966, *T. Not.*, 1966, 184; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.995; DONNAY, *o.c.*, nr. 769; VAN ACOLEYEN, *Successierechten*, nr. 689.

544b. Gent, 21 november 2001, *Rep. RJ R* 196, 05.04.

545. Rb. Luik, 22 januari 1862, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 5.326; Rb. Gent, 23 maart 1870, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 7.216; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.516, Obs.; DONNAY, *o.c.*, nr. 773.

baarheid is bezwaard of wanneer er moet uitgemaakt worden of een weg die het goed doorkruist al dan niet op een zuivere gedoogzaamheid steunt⁵⁴⁶.

309. Mededeling van bescheiden. Ieder aan de deskundigen door een van de partijen ter inzage verleend bescheid moet terzelfder tijd in afschrift aan de andere partij bij aangetekende brief worden gezonden (art. 195 W. Reg.).

Bij toepassing van wat bepaald is in het gemeen recht, kan de mededeling blijkbaar ook in der minne zonder formaliteiten geschieden, mits omtrent de mededeling geen twijfel bestaat (vgl. art. 737 Ger. W.)^{546b}.

De verplichting tot mededeling strekt zich o.m. uit tot de aan de deskundige medegedeelde akten en documenten (jachtcontracten, akten houdende vestiging van erfdienstbaarheden, enz.), de lijst van de vergelijkingspunten, een proces-verbaal van vaststelling van de staat van het onroerend goed, een memorandum van schriftelijke verdediging, enz.

Bestaat er verplichting tot mededeling van de nota die door een van de partijen aan de deskundige overhandigd wordt en waarin de tijdens het plaatsbezoek mondeling ontwikkelde argumenten worden weergegeven? Met het oog op een loyaal, duidelijk en volledig debat zijn we thans geneigd hierop bevestigend te antwoorden.

De verplichting tot inzage of mededeling is bedoeld om de rechten van verdediging van beide partijen te vrijwaren. De niet-naleving van deze verplichting kan enkel een vordering tot nietigverklaring van de controleschatting motiveren, zo hieruit werkelijk nadeel voor een van de partijen voortvloeit (*infra*, nr. 326). Dit is niet het geval wanneer het aan de deskundige ter inzage verleend bescheid een brief is die reeds vroeger aan de partij werd toegezonden⁵⁴⁷.

310. College van deskundigen. Wanneer er drie deskundigen werden benoemd of aangesteld verplicht de wet hen gezamenlijk de staat en de verkoopwaarde van de te schatten goederen op te sporen (art. 196 W. Reg.; *infra*, nr. 318). Hierbij beoogt de wet een rechtstreekse samenwerking tussen de deskundigen te organiseren, waarbij ze wederkerig elkaar een beter inzicht bezorgen in de te ramen verkoopwaarde en door gezamenlijke beraadslaging hun standpunten en opinies onder elkaar kunnen vergelijken⁵⁴⁸. Het zou in dit opzicht niet stroken met de bedoeling van de wet wanneer de deskundigen, los van elkaar, hun schattingswerk verrichten

546. *Supra*, nr. 286; *infra*, nr. 313; Cass., 11 juli 1901, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.516; Rb. Gent, 21 juni 1890, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.213; Rb. Luik, 18 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170; DONNAY, *o.c.*, nr. 772; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 689.

546b. Rb. Oudenaarde, 10 december 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.187.

547. Rb. Oudenaarde, 25 februari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.986; Gent, 26 maart 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.558.

548. *Pand. B.*, v^o *Expertise fiscale*, nr. 486; SCHICKS, *Dict.*, v^o *Expertise*, nr. 102.

of zo de schatting in werkelijkheid slechts door één van de deskundigen wordt uitgevoerd⁵⁴⁹.

Zijn de deskundigen niet gezamenlijk opgetreden dan bestaat er mogelijkheid tot nietigverklaring van de schatting ingevolge overtreding van de wet (*infra*, nr. 324).

Het gezamenlijk schattingswerk moet echter redelijk opgevat worden. Het betekent niet dat de deskundigen geen enkele afzonderlijke benaarding mogen doen om over de te schatten goederen nadere inlichtingen te bekomen mits deze achteraf onder elkaar uit te wisselen⁵⁵⁰.

311. Bijstand van specialisten. De deskundigen mogen zich voor hun schattingswerk niet door derden laten vervangen. Niets verzet er zich evenwel tegen dat ze zich voor bepaalde technische aspecten van de schatting laten bijstaan door specialisten mits ze de besluiten van dezen tot de hunne maken. Bij de schatting van een bos is het de schatters aldus veroorloofd de inventaris van de bomen per soort en per dikte door een derde te doen opmaken⁵⁵¹.

311². Honorarium. Het Wetboek der Registratierechten zegt niets over de wijze waarop het ereloon van de deskundige dient bepaald te worden. De regels van het gemeen recht zijn dan ook van toepassing (*infra*, nr. 338). Volgens bepaalde rechtspraak kunnen deskundigen hun ereloon afhankelijk stellen van het resultaat van de schatting (voorbeeld: 2 per duizend op de geschatte waarde). Deze wijze van begroting bewijst op zichzelf geen partijdigheid van de deskundigen of wettigt ook geen gerechtvaardigde vrees voor de mogelijke vooringenomenheid van de deskundigen. Het hanteren van zulke normen betekent daarom nog niet dat deze deskundigen van meet af aan enkel oog zouden hebben om hun opdracht ondergeschikt te maken aan het bekomen van een zo hoog mogelijk ereloon^{551b}.

F. Het schattingsverslag

312. Termijn. Ingevolge artikel 196 W. Reg. zijn de deskundigen ertoe gehouden uiterlijk binnen drie maanden te rekenen van de notificatie van de opdracht tot

549. VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 690.

550. Namen, 28 mei 1874, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8.150; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 690; DE BRUYNE, *De l'expertise en général*, nr. 177.

551. Vred. Peer, 12 april 1955, *R. W.*, 1955, 418; SCHICKS, *Dict.*, v^o *Expertise*, nr. 97.

551b. Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJ R* 196, 08.03. Een houding van mogelijke partijdigheid of vooringenomenheid van de deskundigen is niet bewezen. Het Hof is dan ook van oordeel dat zij hun opdracht eerlijk en correct vervullen en de waardebeoordeling enkel hebben laten afhangen van objectieve criteria.

schatting hun advies over de verkoopwaarde van de te schatten goederen in een verslag uit te brengen.

Een vaste rechtspraak neemt aan dat de termijn van drie maanden louter reglementair is. De niet-naleving houdt geen verval in en wordt niet bestraft met de nietigheid van de schatting⁵⁵².

Indien de schatters in gebreke blijven hun verslag in te dienen kunnen zij eventueel worden gedagvaard voor de vrederechter die hen aangesteld heeft (vgl. art. 976 Ger. W.) of, indien zij door partijen gekozen zijn, voor de rechtbank die bevoegd is volgens het gemeen recht⁵⁵³. De aangestelde deskundigen kunnen eveneens aan de vrederechter een verlenging van de termijn vragen⁵⁵⁴.

313. Motivering. Zoals blijkt uit artikel 196 W. Reg. moet het advies van de deskundigen in het verslag uitgebracht worden op beredeneerde wijze en met bewijsgronden tot staving, zonder enige beperking noch voorbehoud.

Het voorschrift de verkoopwaarde te ramen «zonder beperking, noch voorbehoud» houdt direct verband met de bijzondere opdracht van de deskundigen bij de controleschatting. In tegenstelling met het gemeen recht strekt er hun opdracht niet toe de rechter te informeren, maar op definitieve wijze, zowel tegenover de belastingplichtige als tegenover de Administratie, de goederen te schatten (zie evenwel *infra*, nr. 320²). Het uitbrengen van een schatting onder voorbehoud of het uitbrengen van een dubbel advies «voor het geval dat...» strookt niet met deze opdracht en is een oorzaak van nietigheid. Enkel het feit dat de deskundige geconfronteerd wordt met bijzondere situaties die niet tot zijn beoordelingsdomein behoren, zou een dubbele schatting of een schatting onder voorbehoud kunnen motiveren (*supra*, nrs. 286⁴ en 308).

De verplichting en de omvang van de voorgeschreven motivering sluiten volledig aan op de bijzondere opdracht van de deskundige. De motivering van het verslag is een waarborg voor de partijen en tevens het middel om de rechtbank toe te laten

552. Rb. Luik, 16 december 1893, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 12.137; Rb. Brussel, 26 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.164; Rb. Brussel, 2 september 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.068; Vred. Brugge, 8 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.563; Rb. Gent, 15 april 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.081; Gent, 23 april 1971, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.567; Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636; Vred. Ciney, 24 december 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.461; Rb. Charleroi, 31 mei 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.639; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956; Rb. Brugge, 28 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.052; Rb. Aarlen, 26 juni 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.147; Rb. Bergen, 13 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.399; Rb. Brussel, 30 oktober 2001, *Rep. RJR* 196, 01.11; Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJR* 196, 01.12; Rb. Luik, 5 november 2002, *Rep. RJR* 196, 01.13.

553. *Pand. B.*, v^o *Expertise fiscale*, nr. 498; DONNAY, *Commentaar Wetboek Successierechten*, nr. 1323.

554. Vred. Ciney, 24 december 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.461.

zich rekenschap te geven van de regelmatigheid van de schattingsverrichtingen. In het systeem van vóór 25 juli 2004 (zie *infra*, nrs. 320 e.v.) hoefde de deskundige zijn schatting niet in den brede uiteen te zetten. Hij kon volstaan met zijn grondslagen van schatting, zijn schattingswijze en zijn beweegredenen zó aan te duiden dat de rechtbank zich van de regelmatigheid van de schattingsverrichtingen kon vergewissen zoals destijds bepaald in artikel 199 W. Reg.⁵⁵⁵.

In dit verband werd er gevonden:

- dat het verslag niet noodzakelijk moet vermelden dat de vergelijkingspunten van dezelfde aard zijn als het te schatten goed^{555b};
- dat de aanduiding van de door de schatters onderzochte vergelijkingspunten niet vereist is^{555c};
- dat de deskundigen niet verplicht zijn in hun verslag de door de partijen ingeroepen vergelijkingspunten of andere door hen aangevoerde argumenten te weerleggen^{555d};
- dat het schattingsverslag niet uitdrukkelijk moet vermelden dat de goederen op het juiste tijdstip werden geschat; er mag aangenomen worden dat de deskundigen dit tijdstip hebben in acht genomen^{555e};
- dat de deskundige door de opgave van een lijst van vergelijkingspunten op voldoende wijze zijn schatting motiveert, zonder dat het hierbij nodig is dat hij voor elk vergelijkingspunt zou aangeven in welke verhouding dit staat tot zijn raming^{555f};
- dat er geen gebrek aan motivering bestaat wanneer de deskundige zich uitsluitend op de vergelijkingspunten van de Administratie heeft gesteund,

555. Rb. Luik, 26 februari 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.213; Luik, 19 januari 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.365; Rb. Brugge, 20 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.704; Rb. Namen, 13 november 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.136; Rb. Antwerpen, 6 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.936; Rb. Luik, 16 december 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.058; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956; SCHICKS, v^o *Expertise*, nr. 103; DONNAY, o.c., nr. 775; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 693; Rb. Marche-en-Famenne, 28 februari 2000, bl. nr. E.E./97.101 (inzake successierechten).

555b. Rb. Aarlen, 14 augustus 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8011; Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

555c. Gent, 21 mei 1929, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.805; Rb. Verviers, 14 november 1900, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 13.405; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786.

555d. Rb. Luik, 26 februari 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.213 en Luik, 19 januari 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.365; Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380.

555e. Rb. Namen, 25 mei 1874, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8150; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Oudenaarde, 10 december 1993, *Rep. RJ R* 196; Bergen, 26 januari 1996, *Rep. RJ R* 196.

555f. Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171.

bijzonder wanneer blijkt dat hij zich niet passief op die vergelijkingspunten heeft verlaten, hij geen andere nuttige heeft gevonden en de andere partij er geen heeft opgegeven^{555g};

- dat de schatting van nijverheidsgebouwen, zonder de grond, onvoldoende is gemotiveerd wanneer de deskundige voor de raming van deze gebouwen verwijst naar vergelijkingspunten waaronder geen enkel gebouw voorkomt^{555h};
- dat de deskundige niet gehouden is vóór de neerlegging van het verslag dit aan de partijen bij lezing mede te delen (*supra*, nr. 305; *infra*, nr. 315);
- dat de deskundige niet verplicht is de berekeningen die hij diende te maken om de waardering op te stellen in zijn verslag te vermelden. Het feit dat de deskundige voor de goederen verdeeld in zones, de oppervlakte van elke zone, de referentieprijs en de verantwoording van de prijs die werd in aanmerking genomen om zijn schatting op te stellen, niet heeft vermeld, is geen wetsovertreding⁵⁵⁵ⁱ;
- dat uit het schattingsverslag moet blijken dat de deskundige tot een werkelijke schatting is overgegaan. Dit is niet het geval wanneer, naar aanleiding van een controleschatting in verband met een openbare verkoping, de deskundige de opportuniteit van de controleschatting in vraag stelt en verder besluit dat de bij de openbare toewijzing bekomen prijs beantwoordt aan de verkoopwaarde zonder deze prijs aan andere gegevens te toetsen^{555j};
- dat niet voldoet : het schattingsverslag dat zich beperkt tot een opsomming van de te schatten goederen, de vergelijkingspunten en de uiteindelijke schatting zonder de minste motivering of toelichting^{555k};
- dat de woorden «met wat voorafgaat, de hierna vermelde vergelijkingspunten en ingewonnen inlichtingen» geen voldoende motivering inhoudt. Deze verklaringen laat het hof niet toe op welke elementen de deskundige zijn besluit gegrond heeft. Zonder ook maar één woord te wijzigen aan de motivering van het verslag had de deskundige immers om het even welk (hoger of lager) bedrag kunnen opgeven als de waarde van de onroerende goederen^{555l};
- dat er geen gebrek aan motivering bestaat wanneer de deskundige allereerst zijn waardering heeft opgemaakt door te vergelijken met onroerende goederen die hem waren voorgelegd als vergelijkingspunten, hetgeen hem toeliet een

555g. Rb. Antwerpen, 6 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.930.

555h. Gent, 23 april 1971, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.567, houdende vernietiging van Rb. Gent, 15 april 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.081.

555i. Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786.

555j. Antwerpen, 31 oktober 1990, *T. Not.*, 1991, 144; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 24.028.

555k. Rb. Gent, 9 juni 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.317.

555l. Gent, 21 november 2001, *Rep. RJ R* 196, 02.13 en *R* 199, 17.11; *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002/4, p. 4/21.

totaal overzicht te hebben van de toestand van de onroerende markt in de buurt van het te schatten onroerende goed en vervolgens de objectieve elementen heeft verantwoord waarmee rekening werd gehouden om een hogere schatting, dan deze van de gemiddelde waarde van de onroerende goederen, te bekomen^{555m};

- dat de deskundigen niet moeten motiveren waarom zij die bepaalde vergelijkingspunten in aanmerking namen aangezien dit duidelijk blijkt uit de beschrijving van de vergelijkingspunten zelf in het verslag⁵⁵⁵ⁿ.

313². Contradictoir karakter van de controleschatting. Overeenkomstig artikel 2 Ger. W. zijn de in het Gerechtelijk Wetboek gestelde regels (*in casu* art. 962 e.v. Ger. W. inzake het deskundigenonderzoek) van toepassing op alle rechtsplegingen, tenzij een bijzondere wet (*in casu* de art. 189 e.v. W. Reg. inzake de controleschatting) andere regels voorschrijft. Zo verplicht artikel 978 Ger. W. de deskundigen hun bevindingen aan de partijen mee te delen, tenzij de partijen hen hiervan ontslagen hebben. Normaal gebeurt dit door het voorverslag aangetekend naar de partijen te versturen. Die verplichting komt niet voor in de artikelen 189 e.v. W. Reg.

In een arrest van 6 oktober 1995 sprak het Hof van Cassatie zich voor het eerst inzake registratierecht over deze materie uit^{556o}.

Het betrof een geval waarin de deskundige het voorverslag van de controleschatting naar de partijen had opgestuurd (hoewel hij dit niet verplicht was) en hen verzocht hun eventuele opmerkingen mee te delen. In zijn daaropvolgend verslag had de deskundige nagelaten zich uit te spreken over de door de koper geformuleerde opmerkingen en had hij de door de koper voorgestelde vergelijkingspunten niet eens in overweging genomen.

De rechtbank van eerste aanleg te Dinant had het schattingsverslag op verzoek van de koper nietig verklaard. Het Hof van Beroep te Luik^{555p} had dit vonnis bevestigd. De Administratie voorzag zich hiertegen in cassatie.

Het Hof van Cassatie stelt dat de artikelen 195 en 196 W. Reg. aangeven hoe de deskundigen moeten optreden, waardoor de artikelen 978 en 979 Ger. W. niet van toepassing zijn op die schattingsprocedure.

Verder bepaalt het Hof van Cassatie dat de wetgever bevoegd is om, in een bepaalde materie, een bijzondere regeling uit te vaardigen voor het contradictoire karakter van een procedure en voor het uitoefenen van het recht van verdediging. Dit is het geval voor de schattingsprocedure die is ingesteld om de normale

555m. Rb. Namen, 21 juni 2002, inzake successierecht, *Rep. R.J.R.* 199, 17.13.

555n. Rb. Antwerpen, 19 februari 2002, *Rep. R.J.R.* 199, 10.18 en 17.12.

555o. Cass., 6 oktober 1995, *Arr. Cass.*, 1996, 49, noot WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten»; *R.W.*, 1995-96; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.554.

555p. Luik, 3 januari 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.104.

verkoopwaarde van onroerende goederen te bepalen voor de heffing van de registratierechten. De wetgever heeft geoordeeld dat door die procedure zowel de rechten van de overheid als van de belastingplichtige worden gevrijwaard.

Het Hof van Cassatie vernietigde het arrest van het Hof van Beroep te Luik wegens schending van onder meer de artikelen 195 en 196 W. Reg.

Dit arrest van 6 oktober 1995 ligt volledig in de lijn van 2 arresten die het Hof van Cassatie inzake B.T.W. heeft uitgesproken^{555q}.

Dit arrest van 6 oktober 1995 kreeg inmiddels reeds navolging in een arrest van het Hof van Beroep te Brussel waarin wordt gesteld dat artikel 196 W. Reg. de regels vastlegt die nodig maar ook voldoende zijn opdat de rechten van verdediging worden in acht genomen. De in artikel 196 W. Reg. te volgen procedure is verschillend van deze van het Gerechtelijk Wetboek en wijkt er van af, onder meer van artikel 978 Ger. W.^{555r}.

314. Eed en ondertekening. Artikel 196 W. Reg. schrijft aan de deskundigen voor hun handtekening van het schattingsverslag te laten voorafgaan door de eed «ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld».

Zowel de ondertekening als de eedformule zijn substantiële formaliteiten waarvan het niet-naleven de nietigheid van de schatting tot gevolg heeft⁵⁵⁶.

De ondertekening van het verslag is essentieel en dit op straffe van nietigheid. Bepaalde rechtspraak is nochtans van oordeel dat de afwezigheid van een derde handtekening geen nietigheid met zich meebrengt. De ongewone onthouding van één der drie deskundigen om mee te werken aan de opstelling van het verslag of het te ondertekenen, verhindert niet de neerlegging van het verslag. Door deze handeling worden noch artikel 196 W. Reg. noch de rechten van de verdediging en het tegensprekelijk debat aangetast^{556b}.

Het enkele feit dat één van de partijen, vooraleer het verslag (ondertekend en voorzien van de eedformule) ter griffie van het vredegerecht werd neergelegd, reeds een door één deskundige niet ondertekend afschrift van dit verslag had ontvangen, tast de rechtsgeldigheid van het deskundigenonderzoek niet aan^{556c}.

555q. Cass., 20 juni 1991, *Arr. Cass.*, 1990-91, 1.045; *J.T.*, 1992, 394; *Pas.*, I, 918; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.067; *R.W.*, 1991-92, 475; Cass. 8 september 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 709; *Arr. Cass.*, 1994, 356; *R.W.*, 1994-95, 1.069; *A.J.T.*, 1994-95, 327, noot VAN DE WOESTEYNE, I, «De schending van de substantiële vormvereisten : nietigheidsgrond van de deskundige schatting inzake B.T.W.»; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.556.

555r. Brussel, 26 maart 2002, *Rep. RJ R* 196, 04.16.

556. Cass., 24 maart 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.539; Rb. Huy, 9 juni 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.349; Vred. Brugge, 8 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.563; Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636; Voor het gebrek aan ondertekening : zie Rb. Dinant, 13 januari 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.198.

556b. Rb. Brussel, 30 oktober 2001, *Rep. RJ R* 196, 11.01; *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002/4, p. 4/21.

556c. Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJ R* 196, 11.02.

De eedformule moet niet noodzakelijk eigenhandig geschreven worden. Ze kan gebeurlijk ook getypt of gedrukt worden, zelfs door een derde.

Men schijnt verder aan te nemen dat de termen van de eedformule niet sacramenteel zijn. In gelijkwaardige termen uitgedrukt voldoet ze ook aan de wet. De geldigheid van een collectieve eedformule, opgesteld in de «wij» of de «zij» vorm werd aldus door de rechtspraak als voldoende erkend⁵⁵⁷. Daarentegen werd geacht niet te voldoen aan de wet de verklaring waarbij de deskundige op zijn eer bevestigt dat zijn schatting waar en oprecht is of nog de verklaring waarbij in de eedformule de woorden «nauwgezet en eerlijk» werden weggelaten⁵⁵⁸.

Het gebruik van een eedformule met verwijzing naar de godheid, zoals het vroeger vereist was, is geen oorzaak van nietigheid^{558b}.

315. Neerlegging ter griffie. Het deskundig verslag moet ter griffie van het vredege-recht neergelegd worden, zonder onderscheid of de aanstelling van de deskundigen in gemeen overleg plaatsvond of geschiedde door de vrederechter (art. 196 W. Reg.).

De neerlegging van het verslag is evenwel niet vereist wanneer de partijen akkoord gaan met de hen bekende uitslag van de schatting en eveneens de kostenstaat van de deskundigen niet betwisten⁵⁵⁹.

De deskundige is niet verplicht, vóór de neerlegging, zijn verslag in voorlezing aan de partijen te onderwerpen⁵⁶⁰.

De neerlegging moet geschieden op het vredegerecht aangewezen in artikel 192 W. Reg., d.w.z. op het vredegerecht in welks ambtsgebied de onroerende goederen gelegen zijn; zo de onroerende goederen gelegen zijn in het ambtsgebied van verschillende vredegerichten, op het vredegerecht in welks ambtsgebied zich het gedeel-te van de goederen bevindt met het grootste kadastraal inkomen (art. 196 W. Reg.).

Er werd beslist dat de neerlegging van het verslag op de griffie van een ander vredegerecht een overtreding is van de wet die de nietigheid van de schatting medebrengt, zelfs zo deze verving werd rechtgezet na de inleiding van de procedure tot nietigverklaring^{560b}.

557. Cass., 24 maart 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.539; Rb. Luik, 26 februari 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.213; Luik, 19 januari 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.365.

558. Rb. Huy, 9 juni 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.349 en Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636.

558b. Cass., 24 januari 1985, *Pas.*, 608; Rb. Luik, 5 december 2002, *Rep. RJ R* 196, 03.07.

559. DONNAY, *Rép. Not.*, v^o *Enregistrement*, nr. 780.

560. Brussel, 25 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.318; Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171; Luik, 8 december 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.842; Rb. Antwerpen, 6 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.930; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Gent, 14 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.628; Rb. Aarlen, 26 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.609; Rb. Brussel, 12 januari 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.854; *supra*, nr. 305.

560b. Rb. Gent, 29 september 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.803.

De datum van neerlegging is belangrijk:

- door de neerlegging van het verslag beëindigt de deskundige zijn schattingswerk;
- de datum van neerlegging van het verslag is het uitgangspunt voor de eventuele betwisting van het bedrag van de kostenstaat van de deskundigen (*infra*, nr. 338).

Overeenkomstig met wat bepaald is in het gemeen recht zenden de deskundigen aan de ontvanger en aan de tegenpartij op de dag van de inlevering van hun verslag bij ter post aangetekende brief, een eensluitend verklaard afschrift van hun verslag en van de daarin opgenomen staat van erelonen en kosten (art. 983 Ger. W.).

Deze verwittiging is echter niet als vormvereiste voorgeschreven door artikel 189 e.v. W. Reg. Ze is geen wezensvorm waarvan de niet-naleving nadeel toebrengt aan de rechten van verdediging van de partijen^{560c}.

316. Betekening. Het verslag wordt door de meest gereede partij gelicht en aan de andere partij betekend. Deze betekening kan geschieden bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder (art. 197 en 198 W. Reg.).

De betekening moet betrekking hebben op het verslag zelf, door de betrokken partij eensluitend verklaard op zicht van de door de griffier uitgereikte uitgifte⁵⁶¹.

De betekening die zich beperkt tot de kennisgeving van de neerlegging van het verslag op de griffie is niet rechtsgeldig en doet de termijn van een maand, bedoeld in artikel 199 W. Reg. niet lopen⁵⁶². De akte van neerlegging ter griffie hoeft echter niet betekend te worden⁵⁶³.

De betekening die gedaan wordt door de deskundige, in plaats van door of ten verzoeken van de belastingplichtige of de ontvanger, is waardeloos⁵⁶⁴.

Noch het door de deskundigen aan de partijen toegezonden afschrift van het verslag noch de door de Administratie verzonden invorderingsnota (van aanvullende registratierechten, boeten en intresten) kunnen als betekening van het verslag bij toepassing van artikel 197 W. Reg. worden beschouwd^{564b}.

De betekening gebeurt op geldige wijze aan het wettelijk gekend adres (*supra*, nr. 289).

560c. Rb. Oudenaarde, 10 december 1993, *Rep. RJ R* 196.

561. Rb. Gent, 11 juni 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.998.

562. Rb. Huy, 9 juni 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.349; Rb. Gent, 9 juni 1992, *Not. Fisc. M.*, 1993, 213 noot VANHALEWIJN, Ph.; *T. Not.*, 1992, 452, noot BOUCKAERT, F.; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.317; Rb. Dinant, 10 december 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1997, nr. 24.703.

563. Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705; Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802.

564. Rb. Hoei, 9 juni 1952 en 29 juni 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.349; Rb. Gent, 9 juni 1992, *Not. Fisc. M.*, 1993, 213, noot VANHALEWIJN, Ph.; *T. Not.*, 1992, 452, noot BOUCKAERT, F.; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.317; Rb. Dinant, 10 oktober 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1997, nr. 24.703.

564b. Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJ R* 197, 01.07.

317. Aanvullend verslag. De vraag rijst of de deskundige een mogelijke oorzaak tot vernietiging van zijn verslag wegens niet-naleving van voorgeschreven pleegvormen, wegens materiële vergissingen of wegens onvoldoende motivering kan opvangen door het neerleggen ter griffie van een aanvullend verslag?

Men moet ervan uitgaan dat door de neerlegging ter griffie van het oorspronkelijk schattingsverslag de opdracht van de deskundige een einde nam. Deze opdracht kan hij slechts opnieuw bekomen wanneer bij de vordering tot vernietiging de rechter hem opdraagt een aanvullend verslag op te maken (*infra*, nr. 328).

In dit opzicht werd er beslist dat:

- de neerlegging door de deskundige op eigen initiatief van een nieuw verslag waarin de eedformule voorkomt die in het oorspronkelijk verslag was vergeten, de nietigheid van de uitgevoerde schatting niet kan uitwissen⁵⁶⁵;
- latere verklaringen van de deskundigen of door hen verschaft inlichtingen de inhoud van het ingediend verslag niet kunnen wijzigen⁵⁶⁶;
- bij de beoordeling van een verslag geen rekening kan gehouden worden met een aanvullend advies van de deskundigen daterend van na de neerlegging van het schattingsverslag ter griffie. Door de neerlegging van dit verslag neemt de opdracht van de deskundigen een einde^{566b};
- voor het geval er in het oorspronkelijk verslag een materiële vergissing voorkwam, deze niet door een aanvullend verslag kan hersteld worden⁵⁶⁷.

Uit een vonnis van de vrederechter van het 3e kanton van Brugge van 27 april 1962^{567b} kan men afleiden dat de vrederechter die de deskundigen aanstelde zich bevoegd achtte om, na de neerlegging van het verslag en buiten een procedure van vernietiging, aan de deskundigen opdracht te geven een aanvullend verbeterend verslag in te dienen. Deze aanvullende opdracht sluit evenwel een beoordelingsmacht in die op dit niveau van de procedure niet aan de vrederechter werd toegekend.

Er werd beslist dat indien het verslag een of ander onduidelijk punt bevat, de rechter een aanvullend verslag tot verduidelijking kan bevelen^{567c}. Zo werd gevonnis dat, wanneer de deskundige voor een onroerend goed twee schattingen heeft opgegeven, rekening houdend met de verschillen in beoordeling van de aard van het goed – schaauskooi of woning – er zich niets tegen verzet dat de rechter

565. Vred. Brugge, 3e Kantoor, 6 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.563, met kritische noot.

566. Rb. Mechelen, 23 januari 1912, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.106; Rb. Verviers, 22 april 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.970.

566b. Rb. Gent, 15 oktober 1991, *Rep. RJ R* 199/15.

567. Rb. Neufchâteau, 29 mei 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.308; Gent, 23 april 1971, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.567; Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636.

567b. *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.562.

567c. Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686.

hem opdraagt zich te verduidelijken onder de vorm van een aanvullend verslag om op die manier de onzekerheid of onduidelijkheid van het verslag op te heffen^{567d}.

In een ander vonnis^{567e} werd aangenomen dat de partijen in *gemeenschappelijk akkoord* eveneens aan de deskundige kunnen vragen een aanvullend verslag op te maken mits dit verslag zich, zonder grondige wijziging, beperkt tot verduidelijking van het oorspronkelijk verslag. Toch schijnt het aangewezen in dit geval met het oog op de toepassing van artikel 199 W. Reg., de betekening van het oorspronkelijk en van het aanvullend verslag terzelfder tijd te doen.

318. Eén enkel verslag. Werd er een college van drie deskundigen aangesteld dan zijn ze niettemin gehouden slechts één enkel verslag op te stellen (art. 196 W. Reg.). Dit is een rechtstreeks gevolg van de verplichting gezamenlijk de staat en de verkoopwaarde van de goederen op te sporen (*supra*, nr. 310).

Niets verzet er zich evenwel tegen dat onder de gezamenlijke handtekening elke deskundige een deel van het verslag opstelt. Bij verschil van mening onder de deskundigen is het evenmin vereist dat de onderscheiden meningen anoniem worden weergegeven⁵⁶⁸.

Het voorschrift van het enkel verslag wordt echter niet beschouwd als een substantiële formaliteit. De niet-naleving van deze regel heeft, in de onderstelling althans dat de deskundigen gezamenlijk de schatting hebben gedaan, niet de nietigheid van de schatting tot gevolg⁵⁶⁹.

319. Bewijskracht. Daar de controleschatting door de wet ingevoerd werd als een wettelijk middel tot vaststelling van de verkoopwaarde der goederen, moeten de deskundigen geacht worden hierbij te handelen in uitvoering van een wettelijke opdracht, en dit zonder onderscheid of zij in gemeen overleg werden gekozen, dan wel door de vrederechter werden benoemd.

Het deskundig verslag heeft dus bewijskracht, behoudens betichting van valsheid, voor al de feitelijke vaststellingen die het bevat, mits deze door de deskundigen gedaan werden in het raam van hun opdracht. Dit zal namelijk het geval zijn met de vermeldingen in het verslag betreffende de oproeping der partijen, hun aanwezigheid bij de schattingsverrichtingen, de beschrijving van de feitelijke toestand van de te schatten goederen, enz.

319². Taal. Er werd beslist dat voor de schatting die uitgevoerd wordt door deskundigen aangesteld door de vrederechter, het taalgebruik van het verslag wordt

567d. Rb. Aarlen, 26 juni 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.147.

567e. Vred. Duffel, 15 november 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.769.

568. Rb. Tongeren, 8 augustus 1865, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 6.165; DONNAY, *o.c.*, nr. 776.

569. Zie noot 568.

bepaald door de Wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken. Dit betekent dus de taal van de procedure.

Bij gebrek aan enige rechtspleging is die wet echter niet toepasselijk op de schatting die uitgevoerd wordt door deskundigen die in gemeen overleg werden gekozen⁵⁷⁰. Ervan uitgaande dat de deskundige een officiële taak uitvoert waartoe hij de macht van een administratieve (fiscale) wet bekwaam, moet in dit geval de taalwetgeving in bestuurszaken toegepast worden. De niet-naleving ervan heeft de nietigheid van het schattingsverslag tot gevolg^{570b}.

§ 5. Hoger beroep tegen en nietigheid van de controleschatting

I. Stelsel geldend vóór 25 juli 2004

320. Principe. De door artikelen 189 e.v. W. Reg. geregelde controleschatting is volgens de bepalingen van het Wetboek der Registratierechten een definitieve verrichting waarbij de deskundigen als ware scheidsrechters beslissend optreden. Hun beoordeling van de verkoopwaarde is soeverein en bindend voor de rechtbank, ze is niet vatbaar voor beroep of verhaal (art. 199 W. Reg.).

In dit opzicht werd traditiegetrouw^{570c, 570d} geoordeeld dat de controleschatting wel degelijk verschillend was van het deskundigenonderzoek van het gemeen recht

570. DONNAY, *o.c.*, nr. 778; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 697.

570b. DECUYPER, *Fiscale Documentatie Vandewinckele, Successierecht*, XII, 14-437.

570c. Vóór de arresten nr. 132/99 en 79/2000 van het Arbitragehof van respectievelijk 7 december 1999 en 21 juni 2000.

570d. *Infra*, nr. 320².

(art. 962 e.v. Ger. W.) waar de deskundigen enkel een adviserende opdracht hebben en de uiteindelijke beslissing aan de rechter behoort⁵⁷¹.

Het autonoom karakter van de fiscale controleschatting werd voorheen onderstreept door het arrest van het Hof van Cassatie van 6 oktober 1995 waarin werd gesteld dat de artikelen 195 en 196 W. Reg. de wijze aangaven waarop de deskundigen moesten handelen, zodat de artikelen 978 en 979 Ger. W. niet toepasselijk waren op de fiscale controleschatting^{571b}.

In een arrest van 20 juni 1991 had het Hof van Cassatie zich reeds in diezelfde zin uitgesproken met betrekking tot de schattingsprocedure bedoeld in artikel 59, § 2 W.B.T.W.^{571c}.

320². Hoger beroep. Het Arbitragehof heeft evenwel geoordeeld dat de artikelen 197 en 199 W. Reg. de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden^{571d}, doordat

-
571. *Supra*, nr. 286; *infra*, nr. 331; vgl. Cass., 30 oktober 1941, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.352; Rb. Brussel, 26 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.164; Rb. Leuven, 25 juni 1954, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.366; Rb. Brussel, 22 maart 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.789; Rb. Luik, 13 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.707; Rb. Brugge, 14 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.789, Obs.; Luik, 15 januari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.446; Rb. Gent, 25 oktober 1966, *T. Not.*, 1967, 100, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Rb. Namen, 13 november 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.136; Rb. Antwerpen, 14 oktober 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.625; Rb. Luik, 16 december 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.058; Rb. Nijvel, 5 juni 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.294; Rb. Nijvel, 9 oktober 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.279; Rb. Nijvel, 16 maart 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.410; Rb. Brussel, 7 april 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.422; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Rb. Bergen, 10 juni 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.757; Rb. Brussel, 24 september 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.572; Rb. Doornik, 7 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.573; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Gent, 14 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.628; Rb. Gent, 21 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.756; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786; Rb. Brussel, 12 januari 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1990, nr. 23.854; Rb. Luik, 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.956; Vred. Lier, 18 december 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.072; Gent, 4 september 1992, *Rep. RJ R 199/11.13*; Rb. Brussel, 31 maart 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.396, bevestigd door Brussel, 26 maart 2002, *Rep. RJ R 199, 11.14*; Bergen, 31 oktober 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.446; SCHICKS, v^o *Expertise*, nr. 117; GENIN, o.c., nr. 1902; DONNAY, o.c., nrs. 739 en 784; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 699; *contra*: TIBERGHIE, *Handboek voor Fiscaal recht*, 1987, nr. 21-51; DE BLAUWE, *T.F.R.*, nr. 54, 140.
- 571b. Cass., 6 oktober 1995, *Arr. Cass.* 1996, 49, noot WERDEFROY, F., «Over de ontvankelijkheid, het verhaal en de specifieke regeling van de controleschatting inzake registratierechten»; *R.W.* 1995-1996, 996; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.554.
- 571c. Cass., 20 juni 1991, *Arr. Cass.* 1990-1991, 1.045; *J.T.*, 1992, 394; *Pas.*, 1991, I, 918; *R.W.* 1991-1992, 475; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.067, noot; *Rev. Not.*, 1991, 647.
- 571d. Arbitragehof nr. 132/99, 7 december 1999, *B.S.*, 18 maart 2000, 8662; *R.W.*, 1999-2000, 1265; Arbitragehof nr. 79/2000, 21 juni 2000, *B.S.*, 19 juli 2000; DEFOOR, W., «Registratierechten Arbitragehof acht controleschatting zonder rechterlijk toezicht strijdig met het gelijkheidsbeginsel», *Nieuwsbrief Notariaat*, 2000, nr. 7, 1-4.

de rechter geen enkele toetsing kan uitoefenen over de controleschatting, meer in het bijzonder over de door de deskundige vastgestelde verkoopwaarde. Volgens het hof is het niet kennelijk onredelijk dat de opportuniteit van de vordering tot controleschatting niet aan de beoordeling van de rechter wordt onderworpen. Het Arbitragehof is een andere mening toegedaan voor wat betreft de mogelijkheid tot toetsing van de inhoud van het controleverslag. Omdat de controleschatting niet alleen bepalend is voor het al dan niet verschuldigd zijn van een bijkomend registratierecht en van de nalatigheidsinteressen, maar desgevallend (wanneer het vastgestelde tekort gelijk is aan of hoger is dan het achtste van de opgegeven prijs of de aangegeven waarde) ook kan leiden tot het opleggen van een boete (gelijk aan het bedrag van de ontdoken rechten, te verminderen overeenkomstig de bijlage aan het K.B. van 11 januari 1940) alsook van de kosten van procedure, zelfs als er van een prijsbewimpeling of veinzing geen sprake is, is het Arbitragehof van oordeel dat het gebrek aan rechterlijke toetsing over de waardebepaling van de deskundigen wel discriminerend is. Het feit dat de controleschatting beoogt de belangen van de Schatkist te vrijwaren, biedt volgens het Arbitragehof geen voldoende verantwoording om een dergelijke afwijkende behandeling in het leven te roepen. Gezien de controle inzake successierechten hetzelfde karakter heeft als inzake registratierechten, mag men eenzelfde standpunt verwachten voor de successierechtelijke controleschattingen. Het arrest van het Arbitragehof heeft inmiddels (*infra*, nr. 330² e.v.) tot een formele wetwijziging geleid, maar werd in de praktijk door de *de facto erga omnes* werking in de regel al toegepast^{571e}.

De Administratie verzet zich voor een controleschatting overigens niet tegen een betwisting ten gronde voor de rechter van de door de deskundigen vastgestelde waarde^{571f}.

In toepassing van deze rechtspraak van het Arbitragehof oordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel dat de rechter de vaststellingen van de deskundigen en de door hen vastgestelde waarden kan beoordelen, rekening houdend met de argumenten van de partijen^{571g}.

De mogelijkheid tot het instellen van een hoger beroep tegen het deskundigenverslag kwam tot uiting in een controleschatting inzake successierecht, wat een quasi identieke regeling inhoudt (zie art. 120 W. Succ.). De rechtbank oordeelt dat zij controle kan uitoefenen op de waardebepaling van de onroerende goederen door de deskundige. Bij een waardebepaling van verschillende onroerende goederen, kan de rechtbank de ene schatting ongewijzigd laten en voor de andere schatting wel de waarde van het goed beoordelen. Zo is de rechtbank van mening dat de vergelijkingspunten niet dienend zijn wanneer het grotere woningen betreft met weliswaar

571e. Rb. Veurne, 27 oktober 2000, bl. nr. E.E./95.191.

571f. *Vr. en Antw.*, Kamer 2002-03, 19742.

571g. Rb. Brussel, 30 oktober 1999, *Rep. R.J.R.* 199, 01.11.

een normale gevelbreedte en in een betere staat, terwijl het te schatten woonhuis zeer specifiek is en bijgevolg dient te worden geschat rekening houdend met de geringe gevelbreedte en met de slechte staat waarin het verkeerde^{571h}.

Ook in een andere zaak kwam de mogelijkheid van een hoger beroep tegen het deskundigenverslag tot uiting in een controleschatting inzake successierecht. In toepassing van voormelde rechtspraak van het Arbitragehof oordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Namen dat de rechtbank het recht heeft om de grond van de zaak te onderzoeken net zoals hij zou doen voor een deskundigenonderzoek, zoals geregeld in het Gerechtelijk Wetboek, zonder rekening te moeten houden met de drie oorzaken van nietigheid voorzien bij artikel 120 W. Succ.⁵⁷¹ⁱ.

De mogelijkheid tot inhoudelijke toetsing van het deskundigenverslag en in voorkomend geval tot herziening van de waardebepaling van de deskundigen door de rechter (en dus ook door het hof van beroep) werd tevens bevestigd door het Hof van Beroep te Antwerpen. Zo kan de inhoudelijke toetsing onder meer slaan op de pertinentie van de door de deskundigen gehanteerde motieven. *In casu* stelt het hof vast dat de normale verkoopwaarde van de onroerende goederen door de deskundigen correct werd begroot en dat de deskundigen een degelijk gemotiveerd en uitgebreid verslag hebben gemaakt^{571j}.

320³. Nietigheid. Volgens de wet kan de Ontvanger of de partij alvast de nietigheid van de schatting vorderen in een aantal limitatief omschreven gevallen:

- wegens overtreding van de wet;
- wegens stoffelijke vergissing;
- wegens schending van de substantiële vormen^{571k}.

Deze gevallen van nietigheid van de schatting zijn niet vatbaar voor uitbreiding⁵⁷².

Buiten de eigenlijke vorderingen tot vernietiging van de controleschatting kan de rechtbank evenwel ook gevat worden om zich uit te spreken over de al of niet vervulling van de voorwaarden van ontvankelijkheid van de controleschatting (*supra*, nrs. 280 e.v.).

Aldus o.m.:

- bij niet tijdige of niet regelmatig betekende vordering tot schatting;
- wanneer de controleschatting voor een verkeerd goed werd gevorderd.

571h. Rb. Antwerpen, 19 februari 2002, *Rep. RJ R* 199, 01.12; *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002/4, p. 4/22.

571i. Rb. Namen, 21 juni 2002, *Rep. RJ R* 199, 01.13.

571j. Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJ R* 199, 01.14.

571k. Rb. Luik, 20 september 1999, bl. nr. E.E./95.519.

572. Rb. Gent, 23 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.706.

A. Procedure van de nietigverklaring

321. Termijn. De vordering tot vernietiging moet, op straffe van verval, ingeleid worden binnen de termijn van een maand na de regelmatige betekening van het verslag van de schatting (art. 199 W. Reg.). Ook dit artikel werd strijdig bevonden met de artikelen 10 en 11 Grondwet^{572b}.

Het betreft hier een werkelijke vervaltermijn die niet kan gestuit of geschorst worden zoals inzake verjaring⁵⁷³.

De termijn van een maand wordt berekend volgens de algemene regels van het gemeen recht (art. 53 e.v. Ger. W.). De dag van de betekening van het verslag wordt niet meegerekend, de laatste dag daarentegen wel. Wanneer de laatste dag een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag is, wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag⁵⁷⁴.

De vervaltermijn begint echter slechts te lopen vanaf de datum van de regelmatige betekening van het schattingsverslag. Zoals bepaald in artikel 197 W. Reg. moet de betekening geschieden door de meest gerede partij. Indien de belastingplichtige dit niet doet, kan hij zich niet beroepen op een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de Administratie (meer bepaald van het vertrouwensbeginsel). Aldus heeft hij nooit het nodige gedaan om de verjaringstermijn in zijn voordeel te laten lopen en ligt hij zelf aan de oorzaak dat de Administratie over meer tijd heeft beschikt om het deskundig verslag nog juridisch aan te vechten^{574b}.

Destijds werd beslist dat de dagvaarding tot vernietiging voor een onbevoegde rechter het verval niet kan beletten^{574c}. Sedert het Gerechtelijk Wetboek kan echter de vergissing van de rechtvrager op dit punt geen rechtsverval meer tot gevolg hebben (art. 639 e.v. Ger. W.).

Deze vervaltermijn begint slechts te lopen vanaf de regelmatige betekening van het verslag. Artikel 197 W. Reg. bepaalt uitdrukkelijk dat de betekening door de meest gerede partij moet geschieden. De betekening van het verslag door de griffier of door de deskundigen of de invordering van de verschuldigde sommen door de

572b. Arbitragehof nr. 132/99, 7 december 1999, *B.S.*, 18 maart 2000, 8662.

573. Rb. Brugge, 5 april 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.564; Gent, 22 mei 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.565; Rb. Brugge, 8 december 1987, *F.J.F.*, 88/171; DE PAGE, VII², nr. 1135; Rb. Eupen, 25 juni 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.105; Rb. Brussel, 27 januari 1995, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.478.

574. Besliss. 19 juli 1965, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.137.

574b. Rb. Kortrijk, 18 december 2000, bl. nr. E.E./95.746.

574c. Rb. Dendermonde, 24 mei 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.158.

ontvanger gelden niet als betekening en doen de termijn van één maand dus niet lopen^{574d} (*supra*, nr. 316).

De vervaltermijn van een maand geldt o.i. niet voor de vorderingen die niet rechtstreeks de vernietiging van de schatting tot voorwerp hebben maar die een uitspraak beogen over de al dan niet ontvankelijkheid van de controleschatting (*supra*, nr. 320).

322. Bevoegde rechtbank. De vordering tot nietigverklaring moest tot vóór de Procedurewetten van 1999 (*infra*, nr. 432) aangebracht worden voor de burgerlijke rechtbank of voor het vrederecht, bevoegd, volgens de gewone regels, in functie van de waarde van het geschil⁵⁷⁵.

Wanneer de belastingplichtige de nietigverklaring nastreefde van de schatting werd, met het oog op de vaststelling van de bevoegdheid van de rechtbank, de geldelijke waarde geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de bijvoeglijke rechten, boeten en interesten waartoe deze schatting aanleiding gaf⁵⁷⁶. In dit opzicht was het zonder belang dat de belastingplichtige de vordering op een hogere geldelijke waarde had geraamd of dat de deskundigen bij de nieuwe schatting besloten tot een hogere waarde dan deze welke in het vernietigd schattingsverslag voorkwam⁵⁷⁷.

Sedert de Procedurewetten van 1999 moet de vordering tot nietigverklaring aangebracht worden voor de «fiscale» rechtbanken (art. 569, 1ste lid, 32° Ger. W.).

De *territoriale bevoegdheid* wordt door een gecombineerde toepassing van de artikelen 192 en 199 W. Reg. bepaald door het rechtsgebied waarbinnen de onroerende goederen gelegen zijn die het voorwerp van de schatting uitmaakten, en, in voorkomend geval, door het rechtsgebied waarbinnen zich het gedeelte der onroerende goederen bevindt met het grootste kadastraal inkomen.

De vordering wordt ingeleid overeenkomstig de gemeenrechtelijke regels, dus normaal bij exploit van gerechtsdeurwaarder met dagvaarding⁵⁷⁸.

574d. Rb. Gent, 9 juni 1992, *Not. Fisc. M.*, 1993, 213, noot VANHALEWIJN, Ph.; *T. Not.*, 1992, 452, noot BOUCKAERT, F., *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.317; Rb. Dinant, 10 december 1996, *Rep. RJR* 197; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1997, nr. 24.703.

575. Art. 199 W. Reg.; Vred. Tienen, 11 juni 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.163; *contra* : Arrondrb. Bergen, 8 juni 1984, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.601, met kritische noot.

576. Gent, 2 november 1889, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.351; Gent, 10 maart 1892, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 11.811; Vred. Hamme, 4 mei 1948, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.158, Obs.; Vred. Tienen, 25 februari 1952, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.163; Luik, 30 maart 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.996.

577. Besliss. 31 augustus 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.158; Luik, 20 maart 1961, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.996; DONNAY, *o.c.*, nr. 792.

578. Vred. Tienen, 11 juni 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.163; Rb. Namen, 9 september 1988, *B.T.W.-Rev.*, nr. 85, 144; *infra*, nr. 327.

B. Oorzaken van nietigheid

323. Bewijslast. Oorzaken van nietigheid zijn, zoals reeds onder nr. 320³ aangestipt : schending van de wet, materiële vergissing, niet-naleving van de substantiële vormvoorschriften. De controleschatting kan ook vernietigd worden omdat aan de ontvankelijkheidsvereisten niet werd voldaan (*supra*, nrs. 286 en 320³).

Het bewijs van de omstandigheden die de nietigheid meebrengen moet door de eiser⁵⁷⁹ geleverd worden.

324. Wetsovertreding. Artikel 199 W. Reg. voorziet de mogelijkheid tot nietigverklaring van de schatting bij overtreding van de wet. De wetsovertreding is een gebrek van de schatting die het wezen van het recht zelf raakt en de toepassing van de belasting zoals deze door de wet is voorzien verhindert⁵⁸⁰. Er bestaat onder meer overtreding van de wet:

- 1) wanneer de deskundigen bij het ramen van de goederen een andere datum in aanmerking hebben genomen dan het tijdstip waarop de grondslag voor de heffing der registratierechten moet bepaald worden, b.v. door de goederen te ramen op de datum van de controleschatting of door rekening te houden met verbeteringen uitgevoerd na de datum van de akte van aankoop⁵⁸¹.
In dit verband werd er beslist :
 - dat het schattingsverslag niet uitdrukkelijk moet vermelden op welke datum de goederen werden geschat. Normaal mag men verwachten dat op dit punt de deskundigen regelmatig hebben gehandeld^{581b} (*supra*, nr. 313);
 - dat men als grondbeginsel mag aannemen dat de schattingsdatum die is welke de deskundige bovenaan zijn verslag vermeldt in de omschrijving van zijn opdracht, zonder dat het verder vereist is dat hij deze datum in zijn motivering herhaalt^{581c};
 - dat er geen reden tot vernietiging is wanneer de vergissing slechts betrekking

579. Rb. Mechelen, 28 februari 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.568; Rb. Tongeren, 23 juni 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.623; Rb. Antwerpen, 14 oktober 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.625; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380; Vred. Poperingen, 22 november 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.586; Rb. Bergen, 13 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.399.

580. LURQUIN, *Traité de l'expertise en toutes matières*, nr. 815; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786.

581. Vred. Lokeren, 29 september 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 739; Rb. Namen, 15 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.627; GENIN, *o.c.*, nr. 1903; DONNAY, nr. 787.

581b. Rb. Aarlen, 14 augustus 1873, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8011; Rb. Namen, 25 mei 1874, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8150; Bergen, 26 januari 1996, *F.J.F.*, nr. 96/277, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.619.

581c. Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380.

- heeft op een gering tijdsverschil, duidelijk zonder invloed op de verkoopwaarde^{581d};
- dat, bij twijfel, de rechtbank aan de deskundige kan vragen de datum waarop hij zich voor zijn schatting geplaatst heeft, uitdrukkelijk te vermelden^{581e}. Het vermelden in het schattingsverslag van vergelijkingspunten van een latere datum dan deze waarop de schatting moet plaatsvinden, sluit niet in dat de deskundigen de goederen op die latere datum hebben geraamd^{581f};
 - dat, er geen sprake is van enige schending van de wet, wanneer de Ontvanger van de Registratie in zijn verzoekschrift aan de vrederechter tot aanstelling van een deskundige en de vrederechter in zijn vonnis vroegen om de waarde van het onroerend goed te bepalen op een onjuiste datum, en de deskundige zich niet aan die materiële vergissing hield, maar de verkoopwaarde bepaalde op de correcte datum^{581g}. In hoger beroep werd voormeld vonnis teniet gedaan. Het hof oordeelde dat de deskundige niet eigenmachtig en op een eenzijdige wijze de datum van schatting mag wijzigen, ook al is het duidelijk dat de ontvanger in zijn verzoek een vergissing had begaan en dat deze door de vrederechter werd overgenomen (*supra*, nr. 307)^{582h}.
- 2) wanneer de deskundigen hun advies met voorbehoud en beperkingen hebben verstrekt, zodanig dat hun raming geen zekere heffingsbasis verstrekt (*supra*, nrs. 286, 308 en 313);
 - 3) wanneer de deskundigen bij hun schatting niet-toegelaten verminderingen toepassen. Dit is het geval wanneer bij de raming van de verkoopwaarde van de volle eigendom, met het oog op de vaststelling van de forfaitaire waarde van de blote eigendom, de deskundige, met miskennis van artikel 49 W. Reg., heeft rekening gehouden met waardeverminderende factoren die enkel het gevolg zijn van het bestaan van het vruchtgebruik; of nog wanneer hij, met miskennis van artikel 47 W. Reg., de waarde van het vruchtgebruik vaststelt in functie van de huurwaarde in plaats van de gekende jaarlijkse opbrengst⁵⁸³;
 - 4) wanneer de schatting gedaan werd door personen die niet als deskundige kunnen optreden (art. 193 W. Reg.; *supra*, nr. 296);
 - 5) wanneer de deskundigen bij hun schatting niet gezamenlijk zijn opgetreden (*supra*, nrs. 310 en 318);

581d. Rb. Brussel, 2 september 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.068.

581e. Rb. Namen, 5 januari 1865, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 6033; Rb. Leuven, 5 februari 1876, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 8488.

581f. DONNAY, *o.c.*, nr. 787; vgl. Rb. Bergen, 13 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.399 op dit punt bevestigd door Bergen, 26 januari 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.619.

581g. Rb. Gent, 25 november 1999, bl. nr. E.E./96.508.

581h. Gent, 21 november 2001, *Rep. RJR* 199, 13.16.

583. Rb. Oudenaarde, 13 december 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.514.

- 6) wanneer de deskundigen hun verslag hebben neergelegd op een andere griffie dan deze bepaald in artikel 196 W. Reg. (*supra*, nr. 315);
- 7) wanneer de deskundige overgaat tot een schatting die duidelijk vreemd is aan de verkoopwaarde van het onroerend goed, zonder zich te bekommeren over de datum waarop hij de waardering moet verrichten.
De verkoopwaarde wordt in de eerste plaats bepaald door de wet van vraag en aanbod. Het basisprincipe van de onroerende schatting is dat de verkoopwaarde wordt vastgesteld door vergelijking met andere onroerende goederen van dezelfde aard die het voorwerp van een verkoop hebben uitgemaakt.
Het principe dat het de verkoopwaarde is die dient te worden bepaald heeft tot gevolg dat het noch de bouwwaarde of wederopbouwwaarde, noch de bouwwaarde min de vetusteit van het gebouw is die in aanmerking moet worden genomen^{582b};
- 8) wanneer de deskundige het goed niet heeft geschat zoals het was op het ogenblik van de aankoop^{582c}.

325. Materiële vergissingen. Materiële vergissingen kunnen betrekking hebben op het te schatten goed, op de ingeroepen vergelijkingspunten en meer algemeen op alle elementen waarop de deskundigen hun schatting hebben gesteund. Materiële vergissingen mogen niet verward worden met kritiek op de schatting van de deskundige, die de rechtbank voor de wetwijziging van 9 juli 2004 niet mocht beoordelen (zie tevens *supra*, nr. 320²)⁵⁸³. Ze kunnen te maken hebben met de materiële of juridische toestand van het te schatten goed en van de vergelijkingspunten. De vastgestelde vergissingen zijn slechts dán een oorzaak van vernietiging wanneer vaststaat dat ze de uitslag van de schatting op beslissende wijze hebben misvormd ten nadele van de partij die de vernietiging vordert⁵⁸⁴. Het behoort aan deze partij hiervan het bewijs te leveren⁵⁸⁵. Zogenaamde vergissingen in de waarde-bepaling zelf kunnen hierbij niet voor de rechtbank in vraag worden gebracht. De werkwijze van de deskundigen kon vóór de wetwijziging van 9 juli 2004 niet door

582b. Luik, 28 juni 1996, *F.J.F.*, nr. 97/29; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.648.

582c. Antwerpen, 15 november 1995, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.616.

583. Rb. Luik, 7 november 1988 en 19 november 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 23.686 en 23.956.

584. Vred. 3e Kantoor Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705; Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802; Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Rb. Namen, 13 november 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.136; Gent, 23 april 1971, *T. Not.*, 1972, 162, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.567; Rb. Mechelen, 28 februari 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.568; Rb. Tongeren, 23 juni 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.623; Rb. Antwerpen, 14 oktober 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.625; Rb. Gent, 21 april 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.756; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786.

585. Rb. Mechelen, 28 februari 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.568; Luik, 22 februari 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.624; Rb. Dinant, 24 juni 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.380.

de rechtbank beoordeeld worden (*supra*, nrs. 320 en 320²)⁵⁸⁶. Berekeningsfouten kunnen door de rechtbank zelf verbeterd worden en geven in principe geen aanleiding tot vernietiging⁵⁸⁷.

Een greep uit de rechtsleer:

- Materiële vergissingen die geen invloed hebben op het schattingswerk : vergissingen in de naam van de partijen, in de kadastrale aanduidingen, lichte vergissingen in de beschrijving van het goed, van de vergelijkingspunten of van de oppervlakte, tikfouten, enz.⁵⁸⁸
- Er is materiële vergissing:
 - wanneer de werkelijke oppervlakte groter is dan deze welke vermeld is in het schattingsverslag. Doordat evenwel het oppervlakteverschil in het voordeel uitvalt van de partij die de vernietiging vordert, bestaat er geen grond tot vernietiging^{588b};
 - wanneer de deskundige een eigendom schat met de mogelijkheid tot verkavelen, doch de kosten van de aan te leggen weg, waarvan hij de kosten raamt, verzuimt af te trekken van de bepaalde waarde^{588c};
 - wanneer de deskundige de goederen schat als bouwgrond, steunende op onjuiste inlichtingen volgens dewelke de goederen gelegen zijn in een bouwzone, terwijl ze in werkelijkheid gerangschikt zijn in een zone bestemd voor bosbouw^{588d};
 - wanneer de deskundige een goed als landbouwgrond heeft geschat door vergelijking met prijzen van landbouwgronden terwijl het krachtens de stedenbouwkundige voorschriften als bouwgrond moet worden aangezien^{588e};

586. Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; Rb. Dendermonde 8 oktober 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.955; Rb. Aarlen, 26 juni 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, nr. 24.147; DONNAY, *o.c.*, nr. 788; VAN ACOLEYEN, *Successierecht*, nr. 703; *contra* : DE BLAUWE, *T.F.R.*, nr. 54, 140, nr. 84, 54.

587. Rb. Luik, 13 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.707; Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705, met noot.

588. Rb. Luik, 13 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.707; Luik, 15 januari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.446; Rb. Antwerpen, 18 april 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.171; Rb. Brussel, 2 september 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.068; Rb. Brugge, 21 maart 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.802 dat Vred. Brugge, 31 mei 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.705 bevestigt; Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026; Rb. Namen, 13 november 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.136; Rb. Neufchâteau, 2 augustus 1989, *Rep. RJ*, art. 199; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.786; Rb. Dendermonde, 8 oktober 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.955; Rb. Gent, 13 juni 1990, *ibid.*, nr. 23.924; Rb. Aarlen, 26 juni 1991, *ibid.*, nr. 24.147; Rb. Luik, 5 december 2002, *Rep. RJ R* 199, 14.38.

588b. Gent, 23 april 1971, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.567; *T. Not.*, 1972, 162.

588c. Rb. Neufchâteau, 29 mei 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.308.

588d. Rb. Dinant, 3 oktober 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.773.

588e. Rb. Gent, 9 juni 1992, *T. Not.*, 1992, 452, noot BOUCKAERT, F.; *N.F.M.*, 1993, 213, noot VAN HALEWIJN, Ph., *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.317.

- wanneer bewezen wordt dat de deskundige een grote vergissing heeft begaan in de schatting van de constructiedatum van het onroerend goed^{588f};
 - wanneer de deskundige geen rekening houdt met een waardevermindering die het gevolg is van een overaanbod op dezelfde datum van onroerende goederen van dezelfde aard in dezelfde omgeving^{588g};
 - wanneer de deskundige als gevelontvouwing van het te schatten goed 120 m vermeldt, waar het eigenlijk slechts 92 m is en hij zijn schatting in aanmerking van deze gevelontvouwing heeft gedaan^{588h};
 - wanneer de deskundige die een landbouwgrond schat die in aanmerking komt voor verkaveling en gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied, op geen enkele wijze de inrichtingskosten (kosten van wegeaanleg, van infrastructuur, ...) van het perceel becijfert of uitsplitst⁵⁸⁸ⁱ;
 - wanneer de deskundige een rekenfout maakt bij de berekening van de waarde van het betrokken onbebouwde onroerende goed^{588j}.
- Er is volgens de rechtbank materiële vergissing wanneer de deskundige een hoekperceel voor zijn totale gevelbreedte schat in vergelijking per strekkende meter met vergelijkingspunten die enkel aan één zijde van de straat palen^{588k}. Gaat het in dit geval niet veeleer om een beoordelingsfout dan om een materiële vergissing? Het aan de rechter voorgelegd geval bevatte evenwel een belangrijke schending van wezensvormen.
- De materiële vergissing die de waardering van de schatter aantast, kan de nietigheid van het verslag rechtvaardigen wanneer het bestaan van deze vergissing wordt aangetoond door de partij die er zich op beroept. Dit is het geval wanneer de deskundige tot de schatting is overgegaan zonder rekening te houden met de juiste classificatie van bepaalde percelen. Het betreft materiële vergissingen die tot gevolg hebben dat de schattingen onjuist werden weergegeven aangezien bepaalde essentiële kenmerken van de percelen niet in aanmerking werden genomen^{588l}.
- Voor het geval de deskundigen de goederen ramen als bouwgrond en er onzekerheid bestaat of er door de overheid niet al een definitieve beslissing genomen werd om de gronden in een groene zone te rangschikken, wordt een

588f. Rb. Brussel, 15 juni 1993, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.298.

588g. Rb. Gent, 10 oktober 1991 inzake successierechten, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1993, nr. 24.256; zie ook Besliss. 9 april 1990, *Rep. RJ S 27/25* eveneens inzake successierechten, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1993, nr. 24.261.

588h. Rb. Antwerpen, 6 maart 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.930.

588i. Rb. Brussel, 21 maart 1997, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 24.931, bl. nr. E.E./94.911.

588j. Rb. Marche-en-Famenne, 28 februari 2000, bl. nr. E.E./97.101.

588k. Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636.

588l. Bergen, 26 januari 1996, *F.J.F.*, nr. 96/277; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.619.

- andere deskundige aangesteld om dit uit te zoeken^{588m}.
- Er bestaat geen materiële vergissing wanneer de deskundige de goederen heeft geschat, rekening houdend met de vergelijkingspunten en met de vooruitzichten van een urbanistisch ontwerp waarbij deze goederen gerangschikt werden in een woonzone met landelijk karakter, ook al worden achteraf bij een algemeen plan van aanleg, deze gronden gesitueerd in een landbouwzone⁵⁸⁸ⁿ;
 - De schatting van bepaalde percelen als bouwgrond of als toekomstgrond wordt ten onrechte wegens materiële vergissing bestreden wanneer er op het tijdstip waarop de schatting moest plaatshebben, het bestaande voorontwerp van gewestplan nog geen bindende kracht had en de deskundige die percelen heeft geschat op grond van de gegevens die hij aanhaalt, waaronder de bestaande plannen en beslissingen, en die gegevens heeft getoetst op hun mogelijke weerslag op de liefhebbers-kopers^{588o}.
 - Er is geen materiële vergissing indien de deskundige voor bepaalde vergelijkingspunten de verkoopprijs heeft weerhouden die door gemeenschappelijk akkoord tussen de fiscale administratie en de kopers werd vastgesteld^{588p}.

326. Schending van de substantiële vormen. Ook bij schending van de substantiële of de wezensvormen kan de schatting vernietigd worden.

De rechtspraak erkent als substantieel die vormen welke voor de partijen een waarborg zijn voor de goede uitvoering van de schatting of waarvan de niet-naleving een werkelijk nadeel aan de verdedigingsrechten van een der partijen zou toebrengen⁵⁸⁹. In dit verband werd gevonnist dat de schending van de substantiële vormen die de nietigheid van de schatting tot gevolg kan hebben, de ontvanger of de partij moet hebben verhinderd om middelen te doen gelden die van aard zijn de mening van de deskundige te beïnvloeden^{589b}.

Dit is o.m. het geval:

- wanneer de schatter zijn verrichtingen heeft aangevat zonder de ontvanger of de partijen te hebben verwittigd en er uit de omstandigheden blijkt dat hun

588m. Rb. Brugge, 29 maart 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.811.

588n. Rb. Mechelen, 28 februari 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.568; zie ook Rb. Nijvel, 21 juni 1967, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.091; Gent, 22 mei 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.041.

588o. Gent, 22 mei 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.041.

588p. Rb. Luik, 20 september 1999, bl. nr. E.E./95.519.

589. Rb. Brussel, 26 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.164; Rb. Gent, 16 mei 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.583; Gent, 16 juni 1956, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.768; Luik, 18 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170; Gent, 26 maart 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.558.

589b. Rb. Bergen, 13 april 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.399.

- afwezigheid hun belangen heeft kunnen schaden⁵⁹⁰;
- wanneer de bescheiden die door een van de partijen aan de schatter werden overhandigd niet in afschrift aan de andere partij werden medegedeeld⁵⁹¹;
- onregelmatigheden inzake de betekening van de vordering tot schatting, van het verzoekschrift aan of de beslissing van de vrederechter tot aanstelling van de deskundigen⁵⁹²;
- geen betekening van het vonnis van de vrederechter, waarbij uitspraak gedaan wordt over een rekest tot wraking (*supra*, nr. 300);
- onvoldoende motivering van het schattingsverslag (*supra*, nr. 313);
- schattingsverslag zonder ondertekening of eedformule (*supra*, nr. 314)⁵⁹³;
- wanneer de deskundige zijn opdracht niet persoonlijk heeft uitgevoerd^{593b}.

327. Beperkingen. Aan het vorderingsrecht tot vernietiging wegens schending van de substantiële vormen zijn evenwel belangrijke beperkingen verbonden die ook in het gemeen recht hun uitdrukking vinden in de artikelen 861 en 864 Ger. W. inzake de excepties van nietigheid.

De vordering tot vernietiging van de controleschatting wordt beheerst door de procedureregels van het Gerechtelijk Wetboek voorzover het Wetboek der Registratierechten er niet van afwijkt⁵⁹⁴.

In dit opzicht neemt een vaste rechtspraak aan dat nietigheid wegens verkrachting van de substantiële vormen slechts moet uitgesproken worden wanneer de aangeklaagde verzuimen of onregelmatigheden de rechten van verdediging werkelijk geschaad hebben. Dit is b.v. niet het geval wanneer een partij niet werd opgeroepen op een eenvoudige topografische opmeting, die niet wordt betwist⁵⁹⁵.

Een partij nadat zij zonder voorbehoud of protest aan de schattingsverrichtingen heeft deelgenomen kan zich niet meer erover beklagen:

- dat ze niet regelmatig tot de schattingsverrichtingen werd opgeroepen⁵⁹⁶;

590. Vred. Virton, 9 september 1943, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.484; Rb. Gent, 14 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.348; Rb. Gent, 18 november 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.526; Rb. Luik, 18 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170; Rb. Gent, 21 april 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.307.

591. DONNAY, *o.c.*, nr. 790.

592. Rb. Brugge, 14 januari 1985, *F.J.F.*, 85/124, 211; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.390; vgl. Rb. Antwerpen, 19 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.468.

593. Rb. Dinant, 13 januari 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.198.

593b. Gent, 24 november 1995, *Rep. RJR* 199/12.15.

594. TIBERGHEN, *Inleiding tot het Belgisch fiscaal recht*, nrs. 433 en 434; Rb. Luik, 3 oktober 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.460; Vred. Ciney, 24 december 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.461; Vred. Aarlen, 26 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.609; *supra*, nr. 322.

595. Rb. Luik, 18 juni 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.170.

596. Rb. Gent, 28 december 1927, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 16.541; Luik, 8 december 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.842.

- dat het verzoek aan de rechter tot aanstelling der deskundigen of deze aanstelling zelf haar niet regelmatig betekend werd⁵⁹⁷;
- dat het vonnis van de vrederechter waarbij uitspraak gedaan wordt over een rekest tot wraking haar niet betekend werd⁵⁹⁸;
- dat de vordering tot schatting niet aan haar maar aan haar raadsman werd betekend⁵⁹⁹;
- dat de deskundigen door een onbevoegde vrederechter werden benoemd⁶⁰⁰;
- dat er onvoldoende tijd werd gelaten tussen de datum waarbij ze tot het plaatsbezoek werd opgeroepen en de datum van dit plaatsbezoek⁶⁰¹;
- dat de expert zelf geen vergelijkingspunten heeft opgezocht, terwijl eiser de gelegenheid heeft gehad zijn opmerkingen te formuleren, maar hiervan geen gebruik heeft gemaakt^{601b};
- dat er sprake is van enige «wapenongelijkheid» tussen de partijen vermits de koper zelf verkozen heeft geen enkel vergelijkingspunt aan de deskundige mee te delen, hoewel zulke vergelijkingspunten door haar (na onderzoek van de vastgoedmarkt door een door haar aan te spreken professioneel vastgoedmakelaar) ook hadden kunnen aangedragen worden^{601c};
- dat de deskundige niet geantwoord heeft op een onbestaande argumentatie vermits de enige opmerkingen die door de partij aan de deskundige werd overgemaakt, bestaat uit een verslag van de landmeter dat bestaat uit een beknopte beschrijving van de onroerende goederen en de opsomming van de vergelijkingspunten^{601d}.

In al deze gevallen wordt de deelname aan de verrichtingen, zonder voorbehoud, door de rechtspraak geïnterpreteerd ofwel als een stilzwijgende verzaking om zich op de nietigheid te beroepen, ofwel als een feit dat een mogelijke inbreuk op de rechten van de verdediging opheft.

-
597. Rb. Brussel, 26 december 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.164; Gent, 16 mei 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.583; Gent, 16 juni 1956, *T. Not.*, 1956, 136; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.768; Advies Adv. Gen. MATHYS, *T. Not.*, 1956, p. 130; Rb. Gent, 11 juni 1957, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.998; Rb. Aarlen, 26 april 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.609; Rb. Gent, 13 juni 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.924; Vred. Antwerpen, 18 oktober 1990, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 23.944. Dit vonnis werd vernietigd door Rb. Antwerpen, 24 november 1992, omdat werd geoordeeld dat de verwittiging van de belastingplichtige door de deskundige twijfelachtig was; Rb. Mechelen, 5 februari 1991, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1991, nr. 24.003.
598. DONNAY, *o.c.*, nr. 790.
599. Rb. Antwerpen, 19 september 1986, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.468.
600. Rb. Brussel, 1 september 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.067.
601. Rb. Gent, 25 oktober 1966, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.026.
- 601b. Rb. Veurne, 27 oktober 2000, bl. nr. E.E./96.191.
- 601c. Antwerpen, 31 oktober 2002, *Rep. RJ R* 199, 12.23.
- 601d. Rb. Luik, 5 december 2002, *Rep. RJ R* 199, 12.24.

Het bezwaar tegen een bepaalde nietige handeling is verder ook niet ontvankelijk indien de procedure vóór haar beëindiging vanaf de betwiste daad en met inbegrip van deze daad herbegonnen werd⁶⁰².

C. Gevolgen van de nietigverklaring

328. Nieuwe schatting. Wanneer de rechtbank de nietigheid uitspreekt wordt door de rechtbank van ambtswege bij hetzelfde vonnis een nieuwe schatting bevolen en dit ongeacht de tijd die is verstreken sedert de vordering tot schatting (art. 199 W. Reg.).

Hieruit blijkt nogmaals de specifieke aard van de fiscale controleschatting. Het is de rechtbank niet toegelaten zelf een schatting voorop te zetten. Meestal gaat de rechtbank eveneens niet in op een verzoek slechts een aanvullend schattingswerk te laten uitvoeren, tenzij de deskundige niet alle goederen heeft geschat of zo de opdracht enkel een verduidelijking beoogt (*supra*, nr. 317)⁶⁰³.

In beginsel verzet er zich niets tegen de nieuwe aanstelling van de vroegere deskundige(n)⁶⁰⁴. Doorgaans oordeelt men evenwel dat de vroegere deskundigen niet meer over de nodige vrijheid en het nodige gezag beschikken om hun taak naar behoren te vervullen⁶⁰⁵.

Het vonnis waarbij de rechter de nietigheid van een schattingsverslag uitspreekt zonder bij hetzelfde vonnis een nieuwe schatting te bevelen is nietig^{605b}. Wanneer de nietigheid wordt uitgesproken, dient de rechtbank in hetzelfde vonnis een nieuwe schatting te bevelen^{605c}.

329. Kosten van de schatting. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie^{605d} moeten de kosten van de nietige schatting ten laste gelegd worden van de Staat. Er bestaat geen aanleiding die kosten voor te behouden tot bij de uitslag van de nieuwe schatting.

602. Rb. Brussel, 13 juli 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 745.

603. Rb. Tongeren, 30 juni 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.636; *T. Not.*, 1973, 252; Rb. Luik, 22 februari 1980, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 22.624; Rb. Luik, 7 november 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.686; DONNAY, *o.c.*, nr. 781.

604. Vred. Brugge, 8 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.563.

605. Rb. Aarlen, 1 februari 1944, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.484; DONNAY, *o.c.*, nr. 793.

605b. Cass., 4 januari 1990, *R.W.*, 1989-1990, 1322; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.846; Cass., 7 oktober 1999, bl. nr. E.E./94.520.

605c. Rb. Antwerpen, 24 november 1992, *Rep. RJR* 199/23.

605d. Cass., 14 december 1944, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.484.

De kosten van de nietige schatting worden echter ten laste van de belastingplichtige gelegd wanneer de omstandigheden die aanleiding geven tot de nietigheid aan hem te wijten zijn^{605e}.

Opdat bij een controleschatting waarbij een tekort werd vastgesteld dat het achtste van de uitgedrukte prijs of van de aangegeven waarde bereikt of overtreft, de kosten van de schatting niet door de verkrijger zouden moeten worden gedragen, is er vereist dat hij vóór de in artikel 190 bedoelde notificatie, aangeboden heeft het bijkomend recht, verhoogd met de boete bepaald in artikel 201, te betalen op een som die het bij de schatting uitgewezen tekort bereikt of overtreft^{605f}.

329². Kosten van het geding tot nietigverklaring. De kosten van het geding tot nietigverklaring komen volgens de gewone rechtsprincipes ten laste van de partij die het geding heeft verloren⁶⁰⁶. De Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent kan de kosten van het geding niettemin ten laste leggen van eisende partij die gelijk heeft gekregen, indien kan worden aangetoond dat deze laatste heeft nagelaten de deskundige correct in te lichten^{606b}.

Sommige rechterlijke beslissingen hebben ten onrechte deze kosten voorbehouden tot bij de uitslag van de nieuwe schatting⁶⁰⁷.

330. Aansprakelijkheid van de deskundigen. De deskundigen zijn alleszins aansprakelijk in geval van bedrog, grove vergissing of zware nalatigheid bij het vervullen van hun opdracht. Zij kunnen dan normaal geen aanspraak maken op hun honoraria noch op de terugbetaling van hun kosten. Gebeurlijk kunnen ze in deze gevallen ook tot schadevergoeding veroordeeld worden⁶⁰⁸.

Wanneer men de rechtsprincipes van het gemeen recht strikt toepast, zou zelfs het enkel feit dat de nietigverklaring aan de deskundigen te wijten is, volstaan om hun het recht op honoraria en kosten te ontzeggen⁶⁰⁹.

605e. Cass., 23 juli 1839, *Pas.*, 138.

605f. Rb. Luik, 21 juni 2001, bl. nr. E.E./98.287.

606. Art. 1017 Ger. W.; Vred. Virton, 9 september 1943, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.484; Rb. Gent, 14 april 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.348; Rb. Hoei, 29 juni 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.349; Rb. Neufchâteau, 29 mei 1969, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.308; Rb. Brugge, 14 januari 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.390.

606b. Rb. Gent, 9 december 1999, bl. nr. E.E./96.562.

607. Vred. Lokeren, 29 september 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 739; Rb. Aarlen, 1 februari 1944, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.484; Rb. Namur, 15 december 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.627; zie VAN ACOLEYEN, *Successierechten*, nr. 709.

608. SCHICKS, v^o *Expertise*, nr. 105; DONNAY, *o.c.*, nr. 795.

609. *R.P.D.B.*, v^o *Expert*, nrs. 178 e.v.; DONNAY, *o.c.*, nr. 795; Vred. Brugge, 8 juni 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.563; Rb. Brugge, 18 december 1995, *Rep. RJR* 199/24.

II. Nieuw stelsel met ingang van 25 juli 2004

330². Hoger beroep. Door de Wet van 9 juli 2004^{609b} werd aan de rechtspraak gevolg gegeven (*supra*, nrs. 320 e.v.). Zowel de ontvanger als de belastingplichtige kan de schatting betwisten door inleiding van een rechtsvordering. Deze rechtsvordering dient ingeleid te worden, op straffe van verval, binnen de termijn van één maand te rekenen van de betekening van het verslag. Dit zijn de nieuwe bepalingen van artikel 199 W. Reg.

330³. Gevolgen. In tegenstelling tot het oude artikel 199 dat enkel in een vordering tot nietigverklaring van het verslag voorzag wegens wetsovertredingen, wegens materiële vergissingen of schending van substantiële vormen (*supra*, nr. 323) kan het verslag van de deskundige worden geweerd. Het aloude idee waarbij aan de deskundige een rol van scheidsrechter werd toebedeeld is verlaten. Het verslag van de deskundige krijgt maar pas definitieve kracht indien de belastingplichtige of de rechter niet binnen de maand te rekenen van de betekening van het verslag tot een rechtsvordering overgaan.

330⁴. Rechtsvordering. De rechtsvordering dient bij de fiscale rechtbank ingeleid te worden (*infra*, nrs. 442 en 444).

330⁵. Nieuwe schatting. In tegenstelling tot de oude tekst van artikel 199 is er in de nieuwe wettekst in hoofde van de rechter geen verplichting tot het instellen van een nieuwe schatting. Het al of niet opleggen van een nieuwe schatting zal dan ook tot zijn discretionaire bevoegdheid horen.

§ 6. Gevolgen van de controleschatting

331. Definitieve vaststelling. In het systeem van vóór 25 juli 2004 bepaalde de door de schatters gegeven begroting op definitieve wijze, zowel ten opzichte van de Administratie als ten opzichte van de belastingplichtige, de voor de heffing van de belasting in aanmerking te nemen tekortschatting (*supra*, nrs. 286³ en 320; zie evenwel tevens *supra*, nr. 320²). Dit beginsel is enkel in het nieuwe regime nog van toepassing als er geen gerechtelijke betwisting is of als de rechter de rechtsvordering tegen het verslag geweerd heeft.

Werd de schatting door drie deskundigen gedaan, dan zal gebeurlijk, indien de

609b. *B.S.*, 15 juli 2004, met ingang van 25 juli 2004.

verschillende waarderingen niet overeenstemmen, rekening moeten gehouden worden met de waardering van de meerderheid of, bij gemis aan meerderheid, met de tussenwaardering (art. 197, tweede lid W. Reg.).

332. Lagere raming. Wanneer de begroting van de deskundigen de door de belastingplichtige bij de registratie van de akte verklaarde waarde niet overtreft, kan de Administratie naderhand geen vordering meer instellen wegens ongenoegzaamheid, zelfs zo kort nadien het onroerend goed verkocht wordt tegen een merkkelijk hogere prijs.

De partijen kunnen geen teruggaaf bekomen van registratierechten, indien het door de deskundigen verstrekte cijfer lager is dan de grondslag waarop ze de registratierechten betaalden (*supra*, nr. 286)^{609c}.

Daar de vraag tot controleschatting een uitsluitend vorderingsrecht is van de Administratie, zouden de partijen geen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding wegens ongemotiveerde of lichtzinnige vordering. Dit betekent echter niet dat machtsafwending op het stuk van controleschatting uit te sluiten is wanneer de handelende persoon gedreven werd door drijfveren die onrechtmatig zijn en volledig vreemd zijn aan het belang van de Administratie⁶¹⁰.

333. Hogere raming. Wanneer de schatting van de deskundigen hoger is dan de schatting van de partijen in de akte, kan er aanleiding bestaan tot invordering van de navolgende sommen lastens de verkrijger:

- 1° het aanvullend recht;
- 2° nalatigheidsinteressen;
- 3° de boete wegens ongenoegzaamheid;
- 4° de schattingskosten;
- 5° andere boeten die ingevolge de tekortschatting moeten herzien worden.

Onafgezien van wat hiervoor onder nr. 331 werd vermeld, moeten zowel de Administratie als de belastingplichtige de vastgestelde tekortschatting aanvaarden, ook wanneer het onroerend goed achteraf voor een veel hogere of voor een veel lagere prijs wordt verkocht, of wanneer deze tekortschatting de oorspronkelijke schatting van de ontvanger of een vroeger transactie-aanbod van de Administratie overtreft of niet bereikt⁶¹¹.

334. Aanvullend recht. De verkrijger is gehouden het aanvullend recht op de door de deskundige vastgestelde ongenoegzaamheid te betalen, hoe gering deze ook zij, zelfs al is ze minder dan 1/8.

609c. *Pand. B.*, v° *Expertise fiscale*, nr. 623.

610. *A.P.R.*, v° *Machtsafwending*, nrs. 197 e.v.

611. Rb. Gent, 18 november 1953, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.526; Rb. Brussel, 22 maart 1955, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 19.789.

335. Nalatigheidsinteressen. Bij toepassing van artikel 200 W. Reg. is op het aanvullend recht interest verschuldigd, naar de in burgerlijke zaken vastgestelde voet, te rekenen van de notificatie van de vordering tot schatting. Deze interest is verschuldigd ook al werd de schattingsprocedure niet verder doorgedreven ingevolge betaling of minnelijke regeling⁶¹².

Op de boeten is slechts interest verschuldigd vanaf de aanmaning, de dagvaarding of de betekening van het dwangschrift (art. 1153 B.W.). Hetzelfde geldt ook voor de kosten van de schatting die door de Administratie werden voorgeschoten⁶¹³.

336. Geldboeten. De verkrijgende partij loopt een geldboete op gelijk aan het bedrag van de wegens de ongenoegzame schatting verschuldigde bijvoeglijke rechten, doch enkel voorzover het vastgestelde tekort gelijk is aan of hoger dan het achtste van de opgegeven prijs of van de aangegeven waarde (art. 201 W. Reg.).

De berekening van het achtste moet gedaan worden op de prijs of de aangegeven waarde van het totaal der goederen waarvan de schatting werd gevorderd, ook al had de belastingplichtige aangeboden de bijkomende rechten te betalen op een hogere grondslag.

De Administratie neemt aan dat, voor het geval de onroerende goederen het voorwerp uitmaakten van een enig contract (verdeling, schenking tussen dezelfde personen...), de berekening van het achtste steeds moet geschieden op de aangegeven waarde van al de goederen, ook al werd de schatting van sommige van deze afzonderlijk gewaardeerde goederen niet gevorderd⁶¹⁴ (vgl. *supra*, nr. 281).

337. Niet-tijdige registratie – Veinzing – Prijsbewimpeling – Boeteberekening na ongenoegzame schatting.

a) Boete wegens niet-tijdige registratie

Zoals reeds aangestipt onder nr. 192, bestaat er geen aanleiding de boete wegens niet-tijdige registratie te herzien als gevolg van de vastgestelde ongenoegzaamheid.

b) Boete wegens veinzing (infra, nr. 541²)

- De boeten wegens veinzing moeten berekend worden in functie van het bedrag dat als bijvoeglijke rechten zou verschuldigd zijn zo de partijen in de akte de werkelijke waarde hadden verklaard.

612. Besliss. 30 april 1963, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.743.

613. Gent, 15 juni 1938, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.013.

614. Aanschr. 26 oktober 1933, nr. 84.

- De boeten wegens ongenoegzame schatting moeten worden berekend in functie van het bedrag dat als bijvoeglijke rechten zou verschuldigd zijn zo de akte de werkelijk tussen partijen afgesloten overeenkomst had vastgesteld. De herziening van de boete wegens ongenoegzame schatting kan o.i. echter slechts geschieden voorzover er nog geen verjaring is ingetreden voor de invordering van de boete wegens ongenoegzame schatting.
- De boeten wegens laattijdige registratie en veinzing zijn cumuleerbaar^{614b} (*infra*, nr. 541).

c) Prijsbewimpeling

Het bedrag van de boete voor prijsbewimpeling wordt niet verminderd wanneer voordien een ongenoegzame schatting werd vastgesteld^{614c} (*infra*, nr. 541²).

338. Kosten van de controleschatting. De verkrijger moet slechts de kosten van de controleschatting betalen wanneer de vastgestelde ongenoegzaamheid het achtste van de uitgedrukte prijs of van de aangegeven waarde bereikt of overtreft, en zelfs in dit geval is de Administratie gehouden de kosten te dragen, wanneer de belanghebbende vóór de notificatie van schatting heeft aangeboden het bijkomend recht te betalen verhoogd met de boete bepaald in artikel 201 W. Reg. (*supra*, nr. 336) op een grondslag die minstens gelijk is aan het bij de schatting uitgewezen tekort (art. 200 W. Reg.).

De kosten van de schatting blijven gebeurlijk ten laste van de verkrijger zelfs zo de belaste rechtshandeling vóór de betaling door de rechtbank werd vernietigd⁶¹⁵.

Daar de controleschatting door de Administratie gevorderd wordt, kunnen de deskundigen steeds aan de Administratie vragen de kosten van de schatting voor te schieten, zelfs wanneer deze ingevolge artikel 200 W. Reg. moeten gedragen worden door de belastingplichtige⁶¹⁶.

De gebeurlijke betwisting van het bedrag van de schattingskosten wordt, bij gebrek aan enige regeling in het Wetboek der Registratierechten, beheerst door de bepalingen van het gemeen recht. Er bestaat o.i. aanleiding tot toepassing van artikels 982 tot 984 van het Gerechtelijk Wetboek (*supra*, nr. 315). De zaak moet gebracht worden voor de vrederechter van het ambtsgebied waar het schattingsverslag werd nedergelegd^{616b}. Het bedrag van de schattingskosten kan niet betwist

614b. Antwerpen, 22 maart 1993, *Rep. RJ R* 41/06.

614c. DONNAY, *o.c.*, nr. 811.

615. Gent, 15 juni 1938, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 18.013.

616. DONNAY, *o.c.*, nr. 782.

616b. Rb. Gent, 15 oktober 1991, *Rep. RJ R* 199/24; Rb. Brussel, 31 maart 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1994, nr. 24.396, bevestigd door Brussel, 26 maart 2002, *Rep. RJ R* 199, 24.02.

worden in een geding tussen de Staat en de belastingplichtige⁶¹⁷.

De deskundige heeft geen recht op betaling van zijn ereloon indien het schattingsverslag door zijn fout nietig is. Zo werd gevonnist in het geval waarin de deskundige de minuut van zijn verslag neergelegd had op de griffie van een ander vredegerecht dan dit in wiens ambsgebied de onroerende goederen gelegen zijn^{617b}.

338². Verhaal op de verkoper. Er werd beslist dat, voor het geval bij een verkoop uit de hand, waarbij de prijs werd bepaald «alle kosten inbegrepen», bij een controleschatting wordt vastgesteld dat de verkochte goederen een hogere waarde hebben, de koper, die ingevolge artikel 201 W. Reg., gehouden is de aanvullende rechten en de boete wegens meerwaarde te betalen, deze sommen kan terugvorderen van de verkoper (*supra*, nr. 204).

Betreft het echter een publieke verkoping, waarbij de verkoper zich verbonden heeft, mits een bepaald forfaitair percentage, de kosten van de aankoop te dragen, dan wordt dit forfait meestal geïnterpreteerd in die zin dat het zich normaal niet uitstrekt tot de rechten en boete die achteraf verschuldigd zijn wegens een op de prijs vastgestelde meerwaarde. In dit geval zou de koper dus geen verhaal hebben op de verkoper (*supra*, nr. 204). In een proces-verbaal van rangregeling, opgesteld na een toewijzing op beslag werden, op grond van het bedongen forfait, de wegens ongenoegzaamheid door de koper op beslag verschuldigde bijrechten en boete, niettemin ten laste gelegd van de massa van de schuldeisers. Deze regeling werd door de rechtbank bij gebrek aan tijdige tegenspraak als definitief beschouwd⁶¹⁸.

338³. Ongenoegzaamheid betreffende aan B.T.W. onderworpen gebouwen. Verschillende situaties moeten onder ogen genomen worden:

- a) Zijn de afgewerkte of op te richten gebouwen en de grond het voorwerp van afzonderlijke contracten, dan wordt de controleschatting van de grond of van de gebouwen gevorderd zoals aangeduid onder nr. 292². De respectieve controleschattingen staan los van elkaar. De aanvullende registratierechten of de B.T.W. worden berekend op de voor de grond of voor de gebouwen vastgestelde ongenoegzaamheden.

Een tekortschatting vastgesteld voor de heffing van de registratierechten op de grond blijft zonder invloed op de maatstaf van heffing van de B.T.W. op de gebouwen en omgekeerd^{618b};

- b) Wanneer de gebouwen en de grond waarop ze opgericht zijn samen voor een

617. Rb. Luik, 16 december 1893, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 12.137; Vred. Brussel, 3e kanton, 20 februari 1943, *Rev. Reg. en Dom.*, nr. 720; Gent, 22 februari 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.557; DONNAY, o.c., nr. 782.

617b. Rb. Brugge, 18 december 1995, *Rep. RJ R* 199/24.

618. Rb. Brugge, 21 oktober 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23.467, met kritische noot.

618b. Aanschr. nr. 76 van 16 november 1971, *Rep. RJ*, art. 200; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.423, 44.

niet-gesplitste prijs worden vervreemd, moet de gebeurlijke controleschatting terzelfder tijd de verkoopwaarde van de grond, de normale waarde van de gebouwen en de verkoopwaarde van het geheel tot voorwerp hebben. Het totaal van de door de Administratie geraamde waarden voor de grond en voor het gebouw mag niet meer bedragen dan de verkoopwaarde van het onroerend goed als geheel (*supra*, nr. 292²; K.B. nr. 15 van 3 juni 1970, art. 3 en 9).

Het registratierecht wordt voor de grond enkel berekend op de verkoopwaarde en niet op de gesplitste aankoopprijs. De B.T.W. wordt voor de gebouwen berekend op de bedongen prijs, onder aftrek van de verkoopwaarde van de grond (*infra*, nr. 673³; art. 159, 8° W. Reg.; art. 30 W.B.T.W.).

Een en ander heeft tot gevolg :

- dat, wanneer enkel een meerwaarde wordt vastgesteld op de grond, deze moet afgerekend worden van de prijs van de gebouwen, waarop de B.T.W. wordt berekend; op de vastgestelde meerwaarde worden registratierechten berekend. Wordt er echter tevens een meerwaarde vastgesteld op de verkoopwaarde van het geheel van het gebouw, grond inbegrepen, dan wordt de voor de grond vastgestelde meerwaarde niet afgerekend van de prijs van de gebouwen in de mate van de voor het geheel vastgestelde meerwaarde^{618c};
 - dat wanneer enkel een meerwaarde wordt vastgesteld op de gebouwen, deze moet afgerekend worden van de heffingsgrondslag van de registratierechten op de grond; op de vastgestelde meerwaarde wordt B.T.W. berekend. Wordt er echter tevens een meerwaarde vastgesteld op de verkoopwaarde van het geheel van het gebouw, grond inbegrepen, dan wordt de voor de gebouwen vastgestelde meerwaarde niet afgerekend van de verkoopwaarde van de grond in de mate van de voor het geheel vastgestelde meerwaarde (*ibid.*);
 - dat wanneer een meerwaarde wordt vastgesteld voor de grond, voor de gebouwen en voor het geheel, de meerwaarden voor de grond en voor de gebouwen o.i. respectievelijk belastbaar zijn met registratierechten en met B.T.W. in verhouding van deze meerwaarden tot de meerwaarde vastgesteld voor het geheel;
- c) Dezelfde regels als uiteengezet onder *littera* b) worden gevolgd bij vervreemding van een onroerend goed bestaande uit grond en onafgewerkte gebouwen voor een niet-gesplitste prijs, gevolgd door een of meer aannemingscontracten voor de afwerking.

Ook in deze hypothese moet het registratierecht voor de verkrijging van de grond uitsluitend berekend worden op de verkoopwaarde van de grond en mag de door de Administratie geraamde waarde voor de grond, voor het gebouw en voor de gezamenlijke contracten van afwerking, de verkoopwaarde van het

618c. Aanschr. nr. 76 van 16 november 1971; *Rep. RJ*, art. 200; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.424, 46.

onroerend goed als geheel, inclusief de grond, niet overtreffen (art. 36 § 2 W.B.T.W.; K.B. nr. 15 3 juni 1970, art. 3 en 9; art. 159, 8° W. Reg.)^{619d}.

§ 7. Aanbiedingen en dadingen

339. Minnelijke regelingen. Artikel 219 W. Reg. geeft aan de Minister van Financiën de bevoegdheid dadingen met de belastingplichtige aan te gaan voorzover zij geen vrijstelling of verlichting van belasting insluiten^{618e}. Deze bepaling biedt aan de Minister of zijn wettelijke vertegenwoordiger de mogelijkheid in gemeen overleg met de belastingplichtige de feitelijke grondslagen te bepalen waarop de belasting moet geheven worden.

Vooraf wat betreft de vaststelling van de verkoopwaarde wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de praktijk zullen de besprekingen tussen de belastingplichtige en de ontvanger die een ongenoegzame schatting heeft vastgesteld meestal eindigen, hetzij met de betaling van de gevorderde sommen, hetzij met een aanbod door de belanghebbende om op een verminderde grondslag de bijrechten en de boete te betalen (*supra*, nr. 279², *in fine*).

De betaling zonder voorbehoud van de door de Administratie gevorderde sommen, of de verbintenis deze sommen te betalen sluit aanvaarding in van de door de ontvanger vastgestelde schatting en is, behoudens het geval van materiële vergissing of erkende juridische dwaling onherroepelijk, zowel voor de Administratie als voor de belastingplichtige bindend^{618f}. Dit geldt b.v. ook voor gronden die op de datum van de overeenkomst getroffen waren met een verbod tot bouwen, tenzij de betrokkene aantoont dat zijn akkoord met de schatting van de ontvanger het gevolg is van de onwetendheid van een dergelijk verbod⁶¹⁹.

In dezelfde zin brengt de aanvaarding door de Administratie van het door de belastingplichtige gedane aanbod een overeenkomst tot stand, waarbij op definitieve wijze, zoals bij de controleschatting zelf, zowel tegenover de belastingplichtige

618d. Aanschr. 16 november 1971, nr. 76; *Rep. RJ*, art. 200; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.243, 46; *B.T.W.-Rev.*, 1978, 544 e.v.

618e. De bevoegdheid om te oordelen over verzoekschriften tot kwijtschelding van boeten is bij Wet van 15 maart 1999 geschrapd.

618f. Rb. Brussel, 14 januari 1994, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1995, nr. 24.445; Rb. Namen, 24 mei 1996, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1996, nr. 24.629, bevestigd door Luik, 28 maart 2000, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 2001, nr. 25.097, bl. nr. E.E./95.053.

619. *Parl. Vr.*, Senaat, 5 december 1967, *Zitt. 1967-1968*, nr. 7, 230; *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 21.113; GENIN, *o.c.*, nr. 1877; DONNAY, *o.c.*, nr. 736.

als tegenover de Administratie, de belastbare waarde van de goederen wordt bepaald⁶²⁰.

De verbintenis om het recht te betalen op de door de Administratie vastgestelde waarde of het aanbod tot dading geldt als schuldbekentenis en stuit de verjaring van twee jaar, ook al wordt het door de Administratie slechts aanvaard na het verstrijken van deze termijn⁶²¹.

Wanneer de belanghebbende weigert de volgens het aanbod of de verbintenis verschuldigde sommen te betalen kan de invordering geschieden door middel van een dwangsbijzetting⁶²².

Wat de gevolgen van de tekortschatting voor de berekening van de personenbelasting op de meerwaarde (voorheen art. 69bis W.I.B., thans art. 101 en 228 § 2 9° W.I.B. 1992) betreft, oordeelde het Hof van Cassatie reeds tweemaal^{622b} dat de verkoopwaarde die voor de heffing van het registratierecht louter bij akkoord tussen de koper en de ontvanger der registratie tot stand is gekomen (dus niet na de procedure van de controleschatting) in geval van willekeur bij deze waardebepaling niet kan toegeworpen worden aan de belastingplichtige-verkoper in de inkomstenbelasting^{622c}.

§ 8. Barema van gedeeltelijke kwijtschelding

339². Gedeeltelijke kwijtschelding van de geldboeten bedoeld in artikel 201 W. Reg. Artikel 219 W. Reg. verleende tot voor kort aan de Minister van Financiën het recht gehele of gedeeltelijke kwijtschelding te verlenen van de administratieve geldboeten. De Wet van 15 maart 1999 heeft de Minister van Financiën deze bevoegdheid ontnomen, zodat thans de baten zoals vastgesteld door het wetboek systematisch moeten worden toegepast. Bij een K.B. van 30 januari 1987 opgenomen onder de artikelen 11 tot 15 van het K.B. van 11 januari 1940 betreffende de uitvoering van het Wetboek der Registratierechten^{622d} werd op een algemene en eenvormige wijze deze kwijtschelding voor de proportionele fiscale boeten

620. Cass. fr., 14 juni 1946, *Rec. Dalloz*, 1947, 425; Rb. Antwerpen, 7 oktober 1955, *R.W.*, 1955-1956, 1294; GENIN, *o.c.*, nr. 1877; DONNAY, *o.c.*, nr. 736.

621. Besliss. 12 maart 1920, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 15.748; zie ook *Rec. Gén. Enr. Not.*, nrs. 18.039 en 18.613.

622. Rb. Namen, 15 mei 1882, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 9851; DONNAY, *o.c.*, nr. 736; GENIN, *o.c.*, nr. 1877. Voor de correctie na materiële misslag: Luik, 21 mei 1986, *F.J.F.*, nr. 1986/178.

622b. Cass., 30 oktober 1987, *F.J.F.*, nr. 88/30; Cass., 2 november 1990, *Not. Fisc. M.*, 1992, 47, noot SPRUYT, A.; *R.W.*, 1990-91, 826.

622c. VAN PARYS, G. en DECUYPER, J., «De begrippen verkoopwaarde en normale waarde inzake indirecte belastingen. Enkele bedenkingen», *Not. Fisc. M.*, 1992, 62-72.

622d. *T. Not.*, 1987, 112.

geregeld aan de hand van een baremaschaal, die als bijlage bij laatstgenoemd K.B. is gevoegd. Deze baremaschaal werd gewijzigd bij K.B. van 27 augustus 1993^{622e}.

Voor de boeten opgelopen bij toepassing van artikel 201 W. Reg. wegens ongezame schatting van onroerende goederen ziet deze baremaschaal er uit als volgt :

1. Registratierechten andere dan het schenkingsrecht

- a) tekort niet hoger dan $\frac{1}{4}$ van de prijs of de aangegeven waarde:
 $\frac{1}{10}$ van de bijkomende rechten;
- b) tekort hoger dan $\frac{1}{4}$ van de prijs of de aangegeven waarde, zonder de $\frac{1}{2}$ daarvan te overschrijden :
 $\frac{1}{5}$ van de bijkomende rechten;
- c) tekort hoger dan $\frac{1}{2}$ van de prijs of de aangegeven waarde zonder de geheelheid daarvan te overschrijden :
 $\frac{1}{4}$ van de bijkomende rechten;
- d) tekort hoger dan de prijs of de aangegeven waarde :
 $\frac{1}{3}$ van de bijkomende rechten.

2. Schenkingsrecht

- a) tekort niet hoger dan $\frac{1}{4}$ van de aangegeven waarde:
 $\frac{1}{20}$ van de bijkomende rechten;
- b) tekort hoger dan $\frac{1}{4}$ van de aangegeven waarde, zonder $\frac{1}{2}$ daarvan te overschrijden :
 $\frac{1}{10}$ van de bijkomende rechten;
- c) tekort hoger dan $\frac{1}{2}$ van de aangegeven waarde, zonder de geheelheid daarvan te overschrijden :
 $\frac{1}{6}$ van de bijkomende rechten;
- d) tekort hoger dan de aangegeven waarde :
 $\frac{1}{4}$ van de bijkomende rechten.

Algemene opmerkingen

- Het bedrag van de verminderde boete wordt afgerond op de lagere euro of het tential euro naargelang het bedrag lager of hoger is dan 250 EUR (art. 6, § 19 K.B. 20 juli 2000) (art. 15 K.B. 11 januari 1940);
- Wanneer de verschuldigde sommen bij dwangschrift worden ingevorderd, wordt de verminderde boete verhoogd met 50 % (art. 13 K.B. 11 januari 1940). Dit resultaat wordt niet meer afgerond (art. 15, tweede lid K.B. 11 januari 1940).

622e. Aanschr. nr. 22/1993.