



DE NOTARIS

Wat kan de notaris voor je doen?

N

Mijn notaris voor wat
er echt toe doet.



notaris.be

Inhoud

Algemeen	p. 1
Wie is de notaris?	p. 3
Wat kan je bij de notaris regelen?	p. 7
Familierecht	p. 7
Erfrecht	p. 8
Onroerende goederen	p. 10
Opstal - Erfpacht – Natrekking	p. 12
Ondernemen	p. 14
Bemiddeling	p. 14

Algemeen

Gaan samenwonen, een woning kopen, een eigen zaak starten of een erfenis voorbereiden? Belangrijke stappen in je leven waar je best op voorhand goed over nadenkt.

De notaris is perfect geplaatst om je te begeleiden. Je kan er terecht voor onafhankelijk advies op maat zodat je in alle vertrouwen uw projecten kan realiseren.

Deze brochure helpt je alvast op weg. Heb je nood aan persoonlijk advies? Dan maak je best een afspraak met een notariskantoor. Een eerste gesprek is doorgaans gratis. Indien er een grondige dossierstudie nodig is, maak dan vooraf duidelijke afspraken over de vergoeding. Het tarief is in de meeste gevallen bij wet vastgesteld, zodat je niet voor verrassingen komt te staan.

In deze reeks zijn ook andere brochures beschikbaar: Huwen, Kopen en financieren, Ongehuwd samenwonen, Erven, EOT, Wat als niet iedereen overeenkomt, Ik wil ondernemen, Het testament, De Zorgvolmacht, Met zorg mijn vermogen overdragen, De aangifte nalatenschap en Schenken.

Regelgeving verandert snel. Misschien staat er reeds een aangepaste versie van deze brochure op www.notaris.be.

Je vindt er naast FAQ's, video's en rekenmodules, ook een handig adresboek met de contactgegevens van alle notariskantoren.

Het netwerk van 1.150 notariskantoren telt 1.550 notarissen en 8.000 medewerkers. Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen mensen over de vloer.



Wie is de notaris?

Advies op belangrijke momenten

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij de notaris-kantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten, een schenking te doen of een erfenis voor te bereiden.

Wat een huisdokter is voor je lichaam, is de notaris voor je vermogen. Iedere stap die je zet in je leven zoals huwen, een huis kopen, een onderneming starten... heeft een impact op je vermogen en dat van je familieleden. De notaris zal de rechtshandeling die je stelt, bekijken in een breder perspectief. Wat betekent het starten van de onderneming voor het vermogen van je partner? Wat betekent de aankoop van de woning voor je relatie? Wat betekent een schenking voor het erfrecht van je kinderen?

Iedere stap die je zet is een stukje van de puzzel. De notaris is een vertrouwenspersoon die elk van deze stukjes juridisch laat passen in elkaar. Zodat alles één geheel vormt en jij op beide oren kan slapen.

Benoeming-organisatie

Wie notaris wil worden, moet een heel parcours afleggen. Eerst 5 jaar rechten en 1 jaar specialisatie in het notariaat aan de universiteit. Dan volgt een stage van minstens 3 jaar. Ten slotte eindigt deze lange weg met een deelname aan het vergelijkend examen om tot "kandidaat-notaris" te worden benoemd. De Koning benoemt de notaris.

De notaris is niet alleen een vrije beroeper. Net zoals rechters, maken notarissen deel uit van de openbare macht. Daardoor kunnen notarissen authentieke akten opmaken, die de kracht hebben van een vonnis of een arrest. Een cruciale bescherming voor de ondertekende partijen. Naast het eigenlijke opstellen en verlijden van akten, verleent de notaris advies en helpt hij conflicten te voorkomen. Het 'verlijden' van een akte betekent dat de notaris aan de akte rechtskracht verleent. Hij bereidt de akte niet alleen voor, maar licht deze ook toe aan de partijen.

Ons land telt +/- 1.550 notarissen die samen met bijna 8.000 medewerkers actief zijn in een netwerk van 1.150 kantoren.

Wat kost het?

De grootste kosten zijn de belastingen. De notaris ontvangt die in naam van de overheid. Dat zijn dan vooral registratierechten, hypotheekkosten, rechten op geschriften, en de btw.

Daarnaast betaal je een ereloon aan de notaris. Notarissen werken niet met een uurtarief, maar met een vast ereloon. Dit ereloon is bepaald bij Koninklijk Besluit en is proportioneel en degressief. Dit betekent dat het percentage ereloon kleiner wordt naargelang de verkoopprijs hoger is. De notaris kiest zijn ereloon dus niet zelf.

Het ereloon van de notaris omvat de vergoeding voor al de intellectuele verrichtingen van de notaris die nodig zijn om de partijen te begeleiden tot een rechtsveilige aankoop: het vergaderen met de partijen, het begeleiden en adviseren, het onderzoeken en nakijken van overeenkomsten, het verrichten van bepaalde notariële opzoeken om de akte te kunnen opstellen (bv. de fiscale en sociale notificaties), het opmaken van een ontwerp van akte, de briefwisseling met de partijen en eventuele derden, de inbreng van de akte ter registratie, het bewaren van de minuten, de aflevering van getuigschriften... Ook de medewerkers die betrokken zijn bij deze taken worden vergoed met het ereloon van de notaris.

De notaris maakt in het kader van een dossier bepaalde administratieve kosten. Een deel van deze kosten zijn vergoedingen voor de administraties. De notaris moet sommige instanties immers informatie vragen om een rechtsveilige akte op te stellen. Deze kosten betaalt de koper aan het notaris-kantoor, maar deze worden doorgestort naar het Kantoor Rechtszekerheid, lokale overheden en administraties. Deze kosten verschillen van gemeente tot gemeente.

Een ander deel van deze kosten zijn een vergoeding voor de vaste kosten van het kantoor. Een notaris moet zijn kantoor immers draaiende kunnen houden.

Vrije keuze van notaris

Elke partij kan zijn eigen notaris kiezen zonder dat dit een verhoging van de kosten tot gevolg heeft. Het ereloon wordt slechts eenmaal betaald en de notarissen zullen onderling het ereloon verdelen. De notariële voorschriften bepalen welke notaris de akte moet opmaken. De andere houdt toezicht.

Wat als je niet tevreden bent over de notaris?

Niet tevreden over je notaris? Uiteraard bespreek je dan eerst je bezorgdheden met de notaris zelf. Vaak gaat het om een misverstand of een gebrek aan informatie.

Indien je geen overeenkomst vindt kan je terecht bij de Ombudsdienst voor het notariaat.

Op www.ombudsnotaris.be vind je alle info over de werking van de Ombudsdienst en de manier waarop je kan reageren.



Wat kan je bij de notaris regelen?

FAMILIERECHT

Huwelijk

Het huwelijk heeft ver strekkende gevolgen, ook op het vermogen van de huwelijkspartners. De notaris kan je alvast helpen bij een aantal belangrijke vragen. Is het nodig een huwelijkscontract op te stellen of biedt de wet voldoende bescherming? Is een contract van zuivere scheiding van goederen aangewezen? Wat als partners al een bouwgrond of een onroerend goed hadden? Wat als één van de partners zou overlijden? Op www.notaris.be kan je meer informatie vinden in onze handige brochure 'Huwen'.

Feitelijke- of wettelijke samenleving

Samenwonen of trouwen? Voor veel mensen een moeilijke vraag. Vaak zoeken samenwonende partners niet alleen bescherming tijdens hun relatie, maar ook een geruststelling voor het geval één van beiden zou overlijden of de één de ander zou verlaten. Heeft het zin een samenlevingsovereenkomst op te stellen? Wat kan men er in regelen? Biedt de "tontine"-regeling voldoende zekerheid? Kies ik voor feitelijke- of wettelijke samenwoning? De notaris heeft voldoende ervaring en vindingrijkheid om dergelijke overeenkomsten te begeleiden. Wil je hier meer over weten? Raadpleeg dan onze brochure

'Ongehuwd samenwonen' op notaris.be

Echtscheiding

Eén op drie huwelijken houdt jammer genoeg niet stand. Om uiteenlopende redenen wensen echtgenoten te scheiden. De echtscheidingsprocedures zijn de laatste jaren aanzienlijk vereenvoudigd. Zonder elkaar de schuld te geven, kunnen huwelijkspartners een einde maken aan hun huwelijk, na vooraf een materiële en familiale regeling te hebben opgesteld met hun notaris. Hierbij zal de notaris zijn rol van expert in het opstellen van overeenkomsten vervullen en bemiddelend optreden. Is een echtscheiding met onderlinge toestemming niet mogelijk? Dan leiden de huwelijkspartners gezamenlijk of eenzijdig een echtscheidingsprocedure in bij de rechtbank op grond van onherstelbare ontwrichting van het huwelijk.

Voor de verdeling van de goederen kan je opnieuw beroep doen op je notaris. Van diegenen die een scheidingsprocedure starten, kiest bijna de helft voor een echtscheiding met onderlinge toestemming.

Zorgvolmacht en de verklaring van voorkeur

Wat als je op een dag zelf niet meer in staat bent om je vermogen te beheren of je belangen te behartigen?

Een ongeval, ouderdom, een ziekte... We kunnen er allemaal het slachtoffer van worden. Met een zorgvolmacht kan je anticiperen op deze situatie. Je geeft als lastgever een opdracht aan één of meerdere lasthebbers om in jouw naam bepaalde handelingen te stellen, zonder tussenkomst van de rechter. Zo beslis jij vandaag over het beheer van je vermogen en je persoon voor de dag dat het zelf niet meer lukt.

Maar wat als je geen zorgvolmacht hebt opgesteld? Wat als een zorgvolmacht zeer beperkt is opgesteld en je toch nood hebt aan meer bescherming? Dan komt de bewindvoerder op de voorgrond. Dat is een gerechtelijke beschermmaatregel waarbij een bewindvoerder in jouw naam bepaalde handelingen zal stellen of je zal bijstaan. Je kan bij de notaris op voorhand aangeven wie volgens jou een bewindvoerder moet zijn. Zo vermijdt je dat de vrederechter een onbekende (professionele) bewindvoerder aanduidt.

ERFRECHT

Dat je bij de notaris terecht kan voor al je vragen en problemen rond erfenissen wist je vast. Kan ik mijn ene kind minder nalaten? Kan ik op voorhand een erfenis weigeren?

Draai ik als erfgenaam op voor

alle schulden van de overledene? Contacteer tijdig je notaris. Hij of zij maakt je wegwijs in erfeniskwesties.

Testament

De wet bepaalt wie onze erfgenamen zijn. Maar ieder heeft een zekere vrijheid om zelf zijn erfenis te regelen. Dit moet dan wel bij testament gebeuren.

Wat zijn de voordelen van een “notarief” testament? Wat mag ik allemaal opnemen in mijn testament? Kan ik iemand onterven via mijn testament? De inhoud, opstelling en formulering zijn zeer belangrijk. Veel testaments kunnen jammer genoeg niet uitgevoerd worden omdat zij niet in de juiste vorm werden opgesteld of wegens hun onzorgvuldige formulering. Vraag voor je gemoedsrust advies aan een notaris, zo vermijdt je problemen voor je erfgenamen.

Huwelijkscontract

Indien echtgenoten meer willen erven van elkaar dan wettelijk voorzien, kunnen zij werken met een testament maar... het huwelijkscontract is vaak de aangewezen overeenkomst om de langstlevende partner te bevoordelen. Wist je dat een ‘keuzebeding’ dat in het huwelijkscontract is opgenomen, ervoor kan zorgen dat het erfrecht van de kinderen wordt uitgesteld? Veel factoren spelen een rol zoals het type huwelijkscontract,

de samenstelling van de familie, de leeftijd, de professionele activiteiten van de partners, en de specifieke wensen van de huwelijkspartners. Ook de fiscale gevolgen mag men niet uit het oog verliezen.

De erfovereenkomst

Een erfenis kan leiden tot veel conflicten en onbegrip tussen broers en zussen. Als er in het verleden schenkingen zijn gebeurd, is het bovendien niet altijd gemakkelijk om te begrijpen wat de effecten van deze schenkingen zijn op de erfenis. Om aan deze vragen tegemoet te komen, de transparantie over erfenissen te vergroten en toekomstige twisten tussen broers en zussen te vermijden, heeft de wetgever het principieel verbod op het maken van erfovereenkomsten wat versoepeld.

Met 'globale erfovereenkomsten' (de familiepacten) kunnen ouders en hun erfgenamen in alle openheid bekijken of de schenkingen en genoten voordelen aan de kinderen evenwichtig zijn. Zo niet kunnen ze met zo'n overeenkomst wat regelingen treffen om tot een evenwicht te komen. Met een 'punctuele erfovereenkomst' kan iemand een specifieke regeling treffen rond een generatiesprong, de waarde van een welbepaalde schenking, of nog de beslissing nemen om geen inkorting te vorderen ten aanzien van een bepaalde schenking. Een erfovereenkomst opstellen moet weloverwogen gebeuren,

volgens strenge formaliteiten.

Schenking tijdens het leven

Jonge mensen kunnen vaak een (financieel) steuntje gebruiken. Als ouders de mogelijkheden hebben, zullen zij hun kinderen graag helpen. Hoe doet men een geldige schenking? Volstaat een zogenoemde handgift of moet een notaris een schenkingsakte opstellen? Worden de erfgenamen nadien nog op de schenking belast? Kan men vrijuit heel zijn vermogen wegschenken? Voor ieder geval zal de notaris nagaan of een schenking aangewezen is en of die gepaard moet gaan met bepaalde lasten of modaliteiten.

Aangifte van nalatenschap

Wie erft moet erfenisrechten betalen. Het registratiekantoor moet de belasting berekenen op basis van de aangifte van nalatenschap die de erfgenamen hebben opgesteld. Deze aangifte omvat een opgave van alle bezittingen van de overledene. Welke aftrekposten worden aanvaard? Op welke vrijstellingen of belastingvermindering kan ik een beroep doen? Welke verklaringen moeten in de aangifte opgenomen worden? Wat is de waarde van de woning? Doe een beroep op een notaris om een correcte aangifte in te dienen.

Vereffening – verdeling

Indien de nalatenschap aan meerdere erfgenamen toekomt, zal de notaris de erfenisrekeningen opmaken en nadien, indien gewenst, de erfenis verdelen.

Hoe worden de banktegoeden gedeblokkeerd? Wat gebeurt er wanneer een erfgenaam dwars ligt en de verdeling verhindert? Wat gaat naar de overblijvende huwelijkspartner? Wat erven de kinderen? Deze opdracht vraagt van de notaris nauwgezetheid, objectiviteit en ook veel tact. Het gaat immers om familiezaken waarin veelal gevoelens meespelen.

Een erfenis weigeren of aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving

Een erfenis zomaar aanvaarden, is een gevaarlijke beslissing. Naast inkomsten kan een erfenis namelijk ook schulden bevatten. Daarom zijn er drie mogelijkheden: je kan een erfenis zuiver aanvaarden, verwerpen, of - indien je twijfelt - aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving. Voor de twee laatste mogelijkheden moet je bij de notaris zijn. Hij zal je adviseren bij het maken van je keuze zodat je op beide oren kan slapen.

ONROERENDE GOEDEREN

Kopen - Verkopen

De aankoop van een woning is een belangrijke investering. De kandidaat-koper moet volledig geïnformeerd zijn over de woning, grond of appartement, maar ook over alle juridische vragen rond het sluiten van een verkoopovereenkomst.

Raadpleeg een notaris vóór het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Hij zal nakijken of je geen kat in een zak koopt. Door hem te raadplegen voorkom je onnodige juridische en financiële risico's. Want zodra je handtekening is gezet, is de verkoop definitief gesloten en zijn alle partijen gebonden aan de uitvoering ervan (óók de notaris!).

Wordt je droomhuis openbaar verkocht, dan kan de notaris je ook in dit geval meer uitleg verstrekken. Hij vertelt je hoe de veiling zal verlopen, wat de kosten zijn, wanneer er betaald moet worden...

Sinds kort kan je ook online bieden op woningen. Via Biddit.be, een initiatief van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Via de online verkoop kunnen kopers op een eenvoudige, transparante en veilige manier biddingen uitbrengen op een woning. Gebruiksvriendelijkheid wordt er gekoppeld aan de vastgoedexpertise en vertrouwensfunctie van de notaris die de verkoop organiseert.



Huren

De huurwetgeving wordt alsmaar verfijnd. Toch kunnen eigenaar en huurder nog heel wat vastleggen in een huurovereenkomst. De notaris kent de huurwetgeving en zal beide partijen wijzen op hun rechten en plichten. Handelshuurovereenkomsten en overeenkomsten van meer dan negen jaar moeten hoe dan ook notarieel vastgesteld worden. Welke bescherming heb ik als huurder? En als eigenaar, wat kan ik mij veroorloven? Wat met de waarborg en de plaatsbeschrijving? De woning die wij huren wordt binnenkort openbaar te koop gesteld. Hebben wij een recht van voorkoop? Wat als ik een handelspand huur? Geniet ik een bijzondere bescherming? Heeft de pachter een recht van voorkoop? En wat schrijft de pachtwet voor? Kan ik een levenslange huur afsluiten?

Krediet

Een krediet wordt verleend door een bank die een som geld uitleent aan iemand die een aankoop wil laten financieren. Voor het vestigen van een hypotheek is een notariële akte noodzakelijk. De fiscale voordelen eraan verbonden moeten zeker overwogen worden. Soms volstaat een hypothecaire volmacht, wat aanzienlijk goedkoper is voor de consument. Kredietakten zijn zeer ingewikkeld: de notaris zal de cliënten uitleg geven over hun rechten en plichten. Er bestaan

heel wat verschillende kredietvormen. De notaris kan de cliënten helpen bij de keuze van de meest interessante vorm. Hij zal ook raad geven i.v.m. gevolgen voor de koppels die gehuwd zijn onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen, bijvoorbeeld waar de man het gebouw financiert op de grond van de vrouw. Dit heeft zo zijn gevolgen voor de eigendom en ook voor de aftrekbaarheid van kapitaalaflossingen.

OPSTAL - ERFPACHT – NATREKKING

De oude rechtsfiguren ‘opstal’ en ‘erfpacht’ werden door het notariaat van stal gehaald om een oplossing te vinden voor tal van vastgoedproblemen. Hoe kan je bouwen op andermans grond (bijvoorbeeld de grond van je partner) en toch eigenaar worden van de woning?

Welke overeenkomst biedt voldoende garanties om een bestaand gebouw voor een zeer lange periode te verwerven? Weet je dat heel wat scholen hun gebouwen in ‘erfpacht’ huren? Wat zijn de (fiscale) gevolgen van opstal- of erfpachtovereenkomsten? Vandaag en in de toekomst?



ONDERNEMEN

De Belg heeft niet alleen een baksteen in de maag, maar ook een stevige portie ondernemingszin. Maar ook ondernemingen moeten juridisch volledig in orde zijn. Heb je er als zelfstandige belang bij een vennootschap op te richten? Wat zijn, behalve de fiscale aspecten, de gevolgen van het oprichten van een rechtspersoon? Kies je beter voor een bv of voor een nv? Of is voor jou de coöperatieve vennootschap de ideale keuze? Een geschikte rechtsvorm kan in aanzienlijke mate bijdragen tot het beperken van de risico's van het ondernemen en maakt de overdracht van jouw bedrijf (juridisch) makkelijker.

Het is aangewezen een beroep te doen op experts in diverse materies, waaronder je notaris!

BEMIDDELING

Conflicten oplossen

Conflicten zijn van alle tijden. En aangezien onze samenleving steeds complexer wordt, neemt het aantal conflicten alsmat toe.

Vaak worden conflicten uitgevochten voor een rechtbank, maar het kan ook anders.

Bemiddeling als alternatief

Bemiddeling is een manier om conflicten op te lossen, zonder beroep te doen op een rechtbank. Bij bemiddeling wordt een conflict niet beslecht door een derde (zoals bv. een rechter zou doen). De betrokken partijen spelen zelf een actieve rol bij het vinden van een oplossing die voor ieder van hen aanvaardbaar is. Dit onder begeleiding van een daartoe opgeleide bemiddelaar, die partijen helpt om efficiënt, goed geïnformeerd en gelijkwaardig met elkaar te onderhandelen.

De notaris-bemiddelaar

Sommige notarissen hebben een speciale opleiding gevolgd in bemiddeling.

Zij zijn 'erkend bemiddelaar'. Dankzij hun opleiding en ervaring zijn zij uitstekend geplaatst om mensen te begeleiden bij het zoeken naar een oplossing voor hun familiale of zakelijke conflicten.



De notaris is traditioneel een vertrouwenspersoon die mensen helpt met het formaliseren van akkoorden, voortaan kan je echter ook bij een notaris-bemiddelaar terecht, indien er geen (volledig) voorafgaand akkoord is.

Voor meer info:
bemiddeling.notaris.be

NOTA'S



Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

Vlaamse Raad van het Notariaat

Verantwoordelijke uitgever: C. Van Belle

Bergstraat 30/34
1000 Brussel

D/2020/1928/1

De notaris: deskundig adviseur,
objectieve gids... een vertrouwens-
persoon waarbij u terecht kan voor
advies i.v.m. uw persoonlijk- en
beroepsleven (en de combinatie
van beide).

