

HERVORMING VAN HET NOTARIAAT: WAT ZIJN DE KRACHTLIJNEN?

FEDERATIE VAN HET NOTARIAAT BEZORGD OVER DE FINANCIËLE IMPACT VOOR DE NOTARISKANTOREN

Vannacht werd de wet over het statuut van de notaris en de tuchtprocedure van het beroep goedgekeurd in het federaal parlement. Een verlaging van de erelonen staat in een Koninklijk Besluit dat samen met de wet in werking zal treden op 1 januari 2023. Een en ander is het gevolg van de politieke vraag om de kostprijs van de aankoop van een woning te verlagen. Deze en andere aanpassingen aan het ereloon van de notarissen zullen een aanzienlijke financiële impact hebben op de 1.126 notariskantoren van het land, klinkt het bij de Federatie van het Notariaat.

Vastgoedakten: welke korting vanaf 1 januari 2023?

Voor de aankoop en de financiering met een krediet voor een woning met een aankoopssom tot en met 850.000 euro komt er vanaf 1 januari 2023 een korting voor de kopers.

Wie een woning koopt die 100.000 tot 350.000 euro kost, zal gemiddeld 1.000 euro minder betalen voor de aankoop en de financiering van zijn woning. Het moet gaan om de enige woning die de koper bezit en hij moet er zelf in wonen.

Voor woningen tussen de 350.000 en 850.000 euro wordt de korting gradueel verlaagd.

De korting heeft drie bestanddelen: een vermindering van gemiddeld 10% op het ereloon van de notaris voor de koopakte, een vermindering van 20% op het ereloon van de notaris voor de kredietakte en een vast bedrag voor de dossierkosten die de notaris mag aanrekenen voor beide akten. Wat dit laatste betreft, gaat het om 750 euro voor de eerste akte (verkoop of krediet) en 550 euro voor de bijkomende akte (krediet, hypothecaire volmacht).

Deze kortingen gelden enkel als de koper een natuurlijk persoon is. Niet voor vennootschappen dus. De nieuwe tarieven gelden voor verkopen uit de hand, maar ook voor openbare verkopen. En ook voor kangoeroewoningen en co-housingpanden.

Grote financiële impact voor de notariskantoren

Jan Sap, directeur-generaal van Fednot: *“De impact van deze nieuwe tarieven zal groot zijn voor het notariaat. Zeker omdat sinds de initiële goedkeuring door de regering in april de economische omstandigheden fors gewijzigd zijn. Wat de precieze gevolgen zullen zijn, zal Fednot van nabij opvolgen. In het bijzonder als het gaat om notarissen die net aan de slag zijn gegaan.”*

Wat met de familiale akten?

Akten zoals de zorgvolmacht, de akte van erfopvolging en de aanvaarding van een erfenis onder voorrecht van boedelbeschrijving bestonden nog niet toen de wettelijke basis voor de erelonen van notarissen werd vastgelegd. Die basis dateert van 1950. In 1980 werden enkel wat details aangepast. Voor deze akten komt er vanaf 1 januari 2023 een vast ereloon van 195 euro. Bij een akte van erfopvolging komt er 125 euro bij per onroerend goed in de erfenis. Bij een zorgvolmacht komt er 100 euro bij als er twee lastgevers zijn.

Bij globale erfovereenkomsten, dit zijn overeenkomsten tussen ouders en al hun erfgenamen in rechte lijn, en de regelingsakten voor een echtscheiding door onderlinge toestemming of scheiding van tafel en bed zal het ereloon worden berekend in functie van het te verdelen vermogen.

Vennootschap oprichten wordt goedkoper

De kost voor de oprichting van een besloten vennootschap met standaardstatuten zal ongeveer 1.000 euro bedragen (op dit ogenblik gaat het om zo'n 1.500 euro), inclusief een vast ereloon (200 euro), een forfait voor de aktekosten (275 euro) en publicatiekosten en belastingen. Zowat de helft van wat de ondernemer betaalt aan de notaris, komt dus bij de overheid terecht. Het gaat om oprichtingen door natuurlijke personen met inbreng van geld, om starters een duwtje in de rug te geven.

Meer notarissen en meer doorgroeimogelijkheden

De afgelopen tijd werden er jaarlijks maximum 90 nieuwe kandidaat-notarissen benoemd in ons land. Vanaf 2023 zal het om minimum 120 nieuwkomers gaan. Hierdoor wordt het notariaat extra toegankelijk.

Ook de inhoud van het notarisexamen (dat intussen 20 jaar bestaat) wordt aangepast: deelnemers krijgen vanaf 2024 vragen over drie algemene thema's en een thema dat ze zelf mogen kiezen (familie, vastgoed of vennootschappen).

Wie slaagt in het examen, krijgt een extra optie om als notaris aan de slag te gaan: als "toegevoegd notaris". Het gaat om een volwaardig notaris, met exact dezelfde bevoegdheden als een reguliere notaris. Een toegevoegd notaris zal in loondienst actief zijn in het kantoor. Hij is dus een werknemer van het kantoor die notaris kan zijn zonder bedrijfsrisico's te nemen.

Vernieuwde tuchtprocedure

Op dit ogenblik lopen tuchtprocedures steeds op provincieniveau, via de Provinciale Kamers van notarissen. In de toekomst komt er een onafhankelijke tuchtraad op nationaal niveau, in samenwerking met de gerechtsdeurwaarders, met aan het hoofd een magistraat.

Voortzetting modernisering

Al deze elementen zorgen voor een verdere modernisering van het notariaat. De laatste grote hervorming kwam er zo'n 20 jaar geleden, met o.a. de invoering van het notarisexamen.

Notaris Katrin Roggeman, voorzitter van Fednot: *"Intussen hebben we uiteraard niet stilgezeten. Het beroep heeft een ware transformatie ondergaan en heeft fors geïnvesteerd in digitalisering, met één einddoel: de cliënten nog beter bedienen. De politiek heeft tijdens de debatten de meerwaarde van de notaris opnieuw duidelijk erkend. Voor het notariaat betekent dit evenwel een zware inspanning die met de nodige ongerustheid gepaard gaat. Toch willen we dichtbij de burger blijven staan als vertrouwenspersoon bij uitstek."*

Over het notariaat in België:

Jaarlijks kloppen 2,5 miljoen burgers op belangrijke momenten in hun leven aan bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Meer info, zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in je leven: www.notaris.be.

Over Fednot:

Het netwerk van 1.126 kantoren telt 1.646 notarissen en 9.794 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek. www.fednot.be

Persinfo:

Bart Azare, Externe Communicatie Fednot
0478/58.46.21 - azare@fednot.be