

Bedrijfsleider: maak uw gezinswoning onbeslagbaar!!!!

Abeka+ adviseert zijn klanten/bedrijfsleiders al jarenlang om **hun gezinswoning te beschermen**. Als bedrijfsleider wordt u immers altijd geconfronteerd met risico's.

Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen?

Om zijn hoofdverblijfplaats te beschermen, moet de zelfstandige een verklaring van onbeslagbaarheid laten **opmaken bij een notaris** van zijn keuze. Deze formaliteit kost 1 000 euro (500 euro voor de honoraria van de notaris en 500 euro voor de inschrijving van de verklaring).

De notaris zal uw verklaring in een akte vastleggen en ze laten overschrijven op het hypotheekkantoor. Daardoor is de **verklaring tegenstelbaar aan derden** (uw schuldeisers). Is uw echtgeno(o)t(e) ook zelfstandige en heeft hij/zij eveneens rechten in het onroerend goed, dan kan u samen één verklaring afleggen. Men betaalt dan ook maar één keer de kosten. Voor de onbeslagbaarheid van de gezinswoning moet de echtgeno(o)t(e) mee instemmen.

Sinds de Wet van 8 juni 2007 kon deze bescherming van de gezinswoning reeds in beperkte mate maar sinds de Wet van 15 januari 2014, BS 3 februari 2014 werd deze bescherming van de hoofdverblijfplaats voor zelfstandigen uitgebreid. Sindsdien komen zaakvoerders/bestuurders, zelfstandigen in bijberoep en ook zelfstandigen die actief zijn na hun pensionering in aanmerking. De bescherming blijft ook behouden als u uw zelfstandige activiteit stopzet, ook als dit al zou gebeuren omwille van een faillissement.

Deze bescherming van de woning geldt **niet voor**

vennootschappen: alleen natuurlijke personen komen ervoor in aanmerking, namelijk handelaars en beoefenaars van ambachten en vrije beroepen.

Bovendien moet u uw beroepsactiviteit uitoefenen in België.

De bescherming van de gezinswoning geldt:

- voor de hoofdverblijfplaats van de zelfstandige, dit is de plaats waar u het grootste deel van het jaar verblijft
- voor het gebouw waarvan u eigenaar, vruchtgebruiker, blote of mede-eigenaar, erfpachter bent, maar steeds enkel voor het gedeelte van de betreffende zakelijke rechten
- worden uw zakelijke rechten later uitgebreid, bv. omdat de zelfstandige als blote eigenaar volle eigenaar wordt bij afloop van het vruchtgebruik, dan wordt uw verklaring van rechtswege en retroactief uitgebreid tot de nieuw verworven rechten.
- enkel voor schuldvorderingen die dateren van na de verklaring
- enkel voor schulden die uitsluitend verband houden met de beroepsactiviteit van de zelfstandige
- niet voor schulden die naar aanleiding van een misdrijf ontstaan zijn, zelfs als dat misdrijf beroepshalve begaan werd (bvb fiscale fraude)
- niet voor sociale schulden die voortkomen uit een faillissement indien dit faillissement voortkomt uit een grove fout die de zelfstandige heeft gemaakt
- ook voor het geld en de nieuwe woning indien de zelfstandige de “beschermde” woning verkoopt en hij de opbrengst bij de notaris deponeert en binnen het jaar herbelegt
- enkel voor zover de zelfstandige in de woning woont en blijft wonen en vervalt wanneer de zelfstandige

verhuist, zelfs wanneer hij nadien terugkeert naar de “beschermde woning”

- deze verklaring eindigt indien u uw beroepsstatuut verandert naar werknemer of ambtenaar
- deze verklaring eindigt hoe dan ook met het overlijden van de zelfstandige, doch dit heeft enkel uitwerking voor de toekomst. Dit houdt in dat schuldeisers ten tijde van de verklaring hun schulden niet kunnen opeisen bij de erfgenamen.

Als de beroepsactiviteit wordt uitgeoefend op dezelfde plaats als de hoofdverblijfplaats, zal van de totale woningoppervlakte alleen de oppervlakte die gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden vatbaar zijn voor beslag. Als de oppervlakte die gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden:

1. minder is dan 30%, zal het volledige gebouw onbeslagbaar zijn
2. 30% of meer is, zal alleen het gedeelte dat gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats niet vatbaar zijn voor beslag. Om de eigendom van het gebouw duidelijk op te delen in een privé- en een beroepsgedeelte, zal een basisakte moeten worden opgemaakt
3. Oppervlakten die de zelfstandige zowel privé als beroeps gebruikt moet men onder het professioneel gebruik rekenen, behalve voor de gangen, inkomhal e.d.

Let op:

Men kan nooit afstand doen van onbeslagbaarheid t.o.v. één schuldeiser. Doet men dit toch, dan doet men dit voor alle schuldeisers.

Advies:

Voor slechts 1.000 € kan u uw gezinswoning voor onbeslagbaarheid professionele schulden beschermen !!!!!

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301
85 790)