

OVERNAMEPRIJS BIJ BEDRIJSOVERNAME

Een contract van bedrijfsovername moet duidelijk opgesteld worden en is specialistenwerk. Ook als een notaris de akte opmaakt, kunnen er achteraf nog altijd betwistingen ontstaan.

De notaris als raadsman.

Bij overdracht van een landbouwbedrijf tussen ouders en een kind wordt dikwijls een notaris geraadpleegd om alles te regelen. Dat is zeker het geval als ook de hoeve en gebouwen verkocht worden aan de bedrijfsopvolger en er voor de gronden een pachtovereenkomst afgesloten wordt voor minstens 18 jaar. De notaris moet dan alle aktes opstellen en ook het contract van de bedrijfsovername. Alles wat te maken heeft met de verkoop van de onroerende goederen, moet in een notariële akte vastgelegd worden. Wat te maken heeft met de overname van de roerende goederen, de dieren, machines enz. mag in een gewone overeenkomst geregeld worden.

Er zijn verschillende voorbeelden van bedrijfsovernamecontracten in omloop. Toch is het beter om een contract op maat op te stellen, dat specifiek beantwoordt aan de situatie. Als het contract van bedrijfsovername door een notaris opgesteld wordt, heeft men de zekerheid dat er juridisch geen fouten zullen instaan. Maar dan nog kunnen er zich na verloop van tijd interpretatieproblemen voordoen.

Indexaanpassing.

Een notaris stelde in 1961 een akte van bedrijfsoverdracht op. In die akte werd overeengekomen dat de ouders het bedrijf overdroegen aan hun zoon tegen een bepaalde prijs. Maar er waren nog andere kinderen. Doordat de prijs van de bedrijfsoverdracht lager was dan de werkelijke waarde van het bedrijf, werd de bedrijfsovernemer bevoordeeld tegenover de andere kinderen. Maar de prijs kon ook niet hoger genomen worden omdat de zoon de financiële mogelijkheden niet had om tegen een hogere prijs over te nemen.

De ouders wilden niet dat, bij hun overlijden, de andere kinderen hierdoor zouden benadeeld worden. Zij wensten bij de verdeling van hun nalatenschap een volledige gelijkheid tussen hun kinderen. Daarom werd gestipuleerd dat de zoon bij het overlijden van de laatste ouder een renteloze opleg moest uitkeren aan zijn broers en zusters. Maar omdat ten tijde van de bedrijfsovername niet geweten is wanneer de laatste ouder zal overlijden, is het mogelijk dat, als de opleg moet uitbetaald worden, dit maar een "peulschil" meer is.

Als bv. in het jaar 2005 een bedrijfsovername doorging tegen de prijs van 400.000 euro (16 miljoen BEF) maar de werkelijke waarde van het bedrijf 500.000 euro is (20 miljoen BEF), zou bij de verdeling van de nalatenschap later, de zoon bedrijfsovernemer voor 100.000 euro (4 miljoen BEF) bevoordeeld zijn tegenover zijn broers en zusters. In de veronderstelling dat er vier broers en zusters zijn, zouden zij bij het overlijden van de laatste ouder elk 25.000 euro (1 miljoen BEF) minder hebben dan hun broer die bedrijfsovernemer is. Als de laatste ouder overlijdt in 2025, zou de bedrijfsovernemer aan elke broer of zuster 25.000 euro (1 miljoen BEF) moeten uitbetalen maar tegen dan is dit bedrag een peulschil tegenover het voordeel dat de bedrijfsovernemer in 2005 kreeg.

Daarom wordt in contracten van bedrijfsovername voorzien dat de renteloze opleg aan de index gekoppeld moet worden. De 25.000 euro opleg moet dus aan de index aangepast worden zodat bij uitbetaling in 2025, de overige kinderen toch een geactualiseerde waarde krijgen.

De koppeling van de opleg aan een index is dus bedoeld als compensatie ten voordele van de andere kinderen voor het feit dat de bedrijfsovernemer geen intrest moest betalen op de opleg.

Levensindex.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel moest oordelen over een notariële akte van bedrijfsovername opgesteld in 1961 en waarin de notaris opgenomen had dat de renteloze opleg zou aangepast worden aan de "*levensindex*". In die tijd was er sprake van afschaffing van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen en een tijdlang sprak men erover dat dit zou vervangen worden door een "*levensindex*". Toen in 1968 de index der kleinhandelsprijzen afgeschaft werd, heeft men geen "*levensindex*" ingevoerd maar de index der consumptieprijzen. .

Probleem was dus dat, bij het overlijden van de laatste ouder 32 jaar later, in 1993, er geen "*levensindex*" bestond. De bedrijfsovernemer stelde dat, omdat de "*levensindex*" niet bestond, hij aan zijn broers en zusters geen aan die index aangepaste opleg kon betalen. Hij wierp op dat hij enkel de renteloze opleg moest betalen. Zijn broers en zusters stelden dat, alhoewel de term "*levensindex*" niet bestond, men moest kijken naar de werkelijke bedoeling van de partijen bij de opmaak van de akte bedrijfsoverdracht. De bedoeling was een gelijkheid te hebben tussen de kinderen en dat de renteloze opleg op de een of andere manier zou aangepast worden aan de levensduurte. Volgens hen was het de bedoeling dat de opleg hoe dan ook aan een indexcijfer zou aangepast worden.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel gaf de broers en zusters gelijk. In een vonnis van 19 mei 2009 besliste de rechtbank dat het inlassen van een indexclausule bedoeld was om de kinderen gelijk te stellen. Indien in 1993 de opleg zou uitbetaald worden die in 1961 overeengekomen was, zouden de andere kinderen benadeeld zijn tegenover de bedrijfsovernemer. Daarom oordeelde de rechtbank dat de renteloze opleg moest aangepast worden aan het indexcijfer der consumptieprijzen.

Toekomst voorspellen.

In een contract van bedrijfsovername kan niet alles voorzien worden wat zich in de toekomst ooit zou kunnen voordoen. Zeker nu de wetten die verband houden met de landbouw voortdurend wijzigen, kan men vandaag niet weten of de wet volgend jaar nog dezelfde zal zijn. Daarom is het raadzaam om ook de bedoeling in de akte te vermelden. In het geval dat de rechtbank beoordeelde, was het de duidelijke bedoeling van de ouders om de andere kinderen niet te benadelen. Dit kon uitdrukkelijk in de akte vermeld worden.

In bedrijfsovernamecontracten wordt ook dikwijls gestipuleerd dat, als de bedrijfsovernemer het bedrijf verkoopt binnen de 10 jaar, er dan een verrekening moet gebeuren. De bedrijfsovernemer heeft recht op het verschil tussen de prijs betaald ten tijde van de bedrijfsovername en de behaalde verkoopprijs. Maar omdat dit verschil zeer groot kan zijn, wordt vermeld dat de bedrijfsovernameprijs zal "geïndexeerd" worden of "aangepast aan de index". Dat kan dan zowel de index der consumptieprijzen als de gezondheidsindex zijn. Men kan stipuleren dat de index zal genomen worden die het beste de levensduurte weerspiegelt of die het hoogste resultaat geeft.