



# Verkoop gepachte grond en betaling van de pachtprijs

Door een pachtovereenkomst schriftelijk of mondeling af te spreken, ontstaat er pacht en krijgt de pachter het genot van het onroerend goed in kwestie. In ruil voor dit gebruiksrecht moet de pachter de correcte pachtprijs regelmatig en tijdig betalen.

Betty Van Eyken, stafmedewerker Dienstbetoon

Zoals je weet is de pachtprijs wettelijk beperkt. De pachtprijs wordt gevormd door het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met de juiste pachtprijscoëfficiënt. Deze is verschillend per provincie en per landbouwstreek. Gronden en gebouwen kennen elk een afzonderlijke coëfficiënt. Vorig najaar werden de pachtprijscoëfficiënten herzien (publicatie in het *Belgisch Staatsblad* van 13 december 2022).

Indien partijen hebben nagelaten overeen te komen waar de pachtprijs moet betaald worden, dan moet de betaling gedaan worden in de woonplaats van de pachter. In dat geval alleen is de pachtprijs haalbaar en niet draagbaar.

## Plaatselijk gebruik

Partijen mogen vrij overeenkomen wanneer de pachtprijs moet worden betaald. Zo mag overeengekomen worden de pachtprijs te betalen na verloop van iedere periode van een jaar. Partijen mogen ook overeenkomen om de pachtprijs op voorhand te betalen. Werd er niets overeengekomen wat het tijdstip van betaling betreft (en dit is meestal het geval), dan moet de betaling gebeuren volgens het plaatselijk gebruik. Zo wil het gebruik in de streek rond Leuven dat de pacht betaald wordt op 30 november (Sint-Andriespacht). Andere streken kennen dan bijvoorbeeld 25 december (Kerst-

dagpacht) of 15 maart als vervaldag van de pacht. Meestal wordt de pacht betaald na verloop van een periode van een jaar. Uitzonderlijk wordt de pachtprijs op voorhand geïnd.

Als het verpachte goed wordt verkocht, dan zal de notaris meestal de pachtprijs verrekenen tussen de twee partijen, koper en verkoper. De notaris brengt de pachter hiervan op de hoogte. De verkoper heeft recht op de pacht voor de maanden die verlopen zijn vóór de verkoop. De koper heeft bijgevolg nog recht op de pacht voor de maanden die volgen op de verkoop. Zo krijgt elke partij zijn aandeel in de pachtprijs. Bijvoorbeeld bij verkoop van het verpachte goed in de loop van de maand mei, vervaldag 30 november: de verkoper heeft recht op 6/12 van de pacht (van december tot en

met mei), de koper heeft recht op de andere helft van de pachtprijs (van juni tot en met november).

Stelt de notaris deze verrekening niet voor bij de ondertekening van de koopakte, dan kan eigenlijk de verkoper aan de pachter de volledige pacht vragen bij vervaldag van de pacht. De pachter dient dan de verkoper erop te wijzen dat een deel van deze pacht (verhoudingsgewijs) toekomt aan de koper/nieuwe eigenaar.

## Grondbelasting

De onroerende voorheffing (de zogenaamde grondbelasting) blijft steeds ten laste van de verpachter. Ook bij verkoop van een perceel grond kunnen partijen hierover afspreken. De onroerende voorheffing is ten laste van diegene die eigenaar is op 1 januari. Bij verkoop in de loop van het jaar wordt de onroerende voorheffing verrekend tussen de oude en de nieuwe eigenaar. De onroerende voorheffing mag niet ten laste gelegd worden van de pachter. Met vragen hieromtrent kan je terecht bij je dienstbetoonconsulent. ■



Als het verpachte goed wordt verkocht, dan zal de notaris meestal de pachtprijs verrekenen tussen de koper en verkoper.