CBN-advies 3-1 Tijdstip waarop de aan- of verkoop van een onroerend goed in de boekhouding dient ingeschreven te worden

Aan de Commissie werd gevraagd waarmee bij de boekhoudkundige registratie van de overdracht van een onroerend goed moet worden rekening gehouden : met de eigendomsoverdracht tussen de betrokken partijen die bij verkoop geschiedt zodra er overeenkomst is omtrent zaak en prijs en meestal wordt vastgelegd in een verkoopscompromis, of met de tegenwerpelijkheid van die overdracht aan derden na overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor.

Naar het oordeel van de Commissie[1], geldt het eerste luik van dit alternatief als uitgangspunt. Op grond van het verkoopscompromis - of, algemeen genomen, de akte waarbij de eigendom van de ene partij op de andere wordt overgedragen - moet derhalve:

- ten aanzien van de cedent, enerzijds, het betrokken goed uit de boekhouding worden gehaald waarna de vordering in prijs (of het prijssaldo) en het betaalde voorschot worden ingeschreven en, anderzijds, het realisatieresultaat worden uitgedrukt;
- ten aanzien van de verkrijger, het goed in de boekhouding worden ingeschreven als tegenwaarde van het betaalde voorschot en de boeking van een schuld ten belope van het nog verschuldigde bedrag op de prijs.

Het feit dat de overdracht slechts na overschrijving tegenwerpelijk is aan derden is niet relevant voor de betekenis van de trasactie, zomin in het vermogen van de verkrijger als in het vermogen van de cedent.

---

1 Tot nog toe heeft de Commissie zich niet gebogen over de - trouwens niet aan bod gekomen - kwestie van de weerslag van contractuele bepalingen van eigendomsvoorbehoud of uitgestelde overdracht van eigendom.
Zie sindsdien advies 106/4 Beding van eigendomsvoorbehoud- Uitdrukkelijk ontbindend beding; Boekhoudkundige verwerking (Bulletin CBN, nr. 17, september 1985, p.13-16).