

OPSTAL, ERFPACHT, VRUCHTGEBRUIK ANNO 2018

- Bijzondere (fiscale) aandachtspunten bij de waardebepaling van (tijdelijke) zakelijke rechten
- Bijzondere aandacht voor de recente ontwikkelingen die nieuwe mogelijkheden bieden voor het gebruik van deze zakelijke rechten rekening houdend met de standpunten van de Minister, de gepubliceerde beslissingen van de Rulingdienst en de rechtspraak en rechtsleer
- Invloed van de nieuwe antimisbruikbepaling op deze zakelijke rechten
- Fiscale aspecten bij de afloop van deze zakelijke rechten, zowel bij afloop als op het einde van de contractuele termijn als bij een voortijdige beëindiging

Sprekers:**Hilde Gaublomme,**

Belastingconsulent - Vennoot Grant Thornton

Ludo Lievens,

Belastingconsulent - Vennoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

Luc Heylens,

Belastingconsulent, Director Deloitte Fiduciaire Tax & Legal Services

Bart Verstuyft,

Belastingconsulent Grant Thornton

Hendrik Leurs

Vastgoedexpert-Zaakvoerder De Leefboom

Docent "Vastgoed" aan diverse hogescholen

Auteur "Bouw- en vastgoedlexicon"

Auteur handboeken "Waardebepaling van onroerende goederen" en

"Plaatsbeschrijving in de praktijk"

PROGRAMMA

9u30 Ontvangst deelnemers

10u00 **Het actueel nut van opstal, erfpacht en vruchtgebruik voor de vastgoedpraktijk juridische aspecten en toepassing van de registratierechten en fiscale principes**

- Algemeen kader: juridische kenmerken van een aantal rechtsfiguren:
 - Natrekking, Opstal, Erfpacht, Vruchtgebruik, Recht van bewoning, Huur, Onroerende lease
- Vestiging en beëindiging van de rechten van opstal, erfpacht en vruchtgebruik
 - Algemeen
 - Verplichtingen van de betrokken partijen
 - Belangrijke aanpassingen aan de registratierechten
 - Tarieven voor erfpacht, opstal, inbreng en verdeling
 - Registratierecht bij voortijdige beëindiging van het zakelijk recht?
 - Uitbreng onroerende goederen uit de vennootschap, ook bij kapitaalvermindering?
 - Uit onverdeeldheidtrekking tussen vennootschap en aandeelhouder: steeds belast?
 - Inkomstenbelasting bij vestiging of overdracht van zakelijke rechten
 - Hoe wordt de grondeigenaar en de zakelijk gerechtigde belast?
 - Meerwaarden gespreid belasten?
 - Fiscale gevolgen bij afloop zakelijk recht

Hilde Gaublomme

11u30 Pauze

11u45 **Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als technieken van successieplanning van erfpacht, opstal en vruchtgebruik: Waarom kiezen voor een zakelijk recht? Nog zinvol anno 2018? Fiscale principes toegelicht aan de hand van toepassingsvoorbeelden**

- Verband met de activiteit: aftrekbaarheid (privé) vastgoed in vraag gesteld
- Stand van zaken over gesplitste aankoop blote eigendom- vruchtgebruik
- Hoe bouw je zekerheid in voor de vruchtgebruiker bij een dergelijke gesplitste aankoop?
- Ouders bouwen op grond van de kinderen
- Aankoop door vennootschap en blote eigendom door privé-persoon
- Vennootschap bouwt op grond van privé-persoon door opstalrecht of vruchtgebruik (turbo- vruchtgebruik)
- Vennootschap verkoopt blote eigendom aan de privé-persoon
- Rechten verdeeld tussen 2 vennootschappen
- Rechten verdeeld tussen 2 natuurlijke personen
- Aankoop in onverdeeldheid

Aan de hand van praktijkgevallen worden de pijnpunten blootgelegd en verder geanalyseerd.

Ludo Lievens

13u15 Lunch

14u15 Overdracht van nieuwe gebouwen en analyse van de onroerende zakelijke rechten vanuit btw-standpunt

Overdracht

- Beroepsmatige verkoper van nieuwe gebouwen versus toevallige verkoper;
- Welk BTW-statuuat moet de persoon hebben die het zakelijk recht vestigt of overdraagt?
- Optionele btw-plicht;
- Vestiging en overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed;
- Welke zakelijke rechten?;
- Verkoop van gebouwen onder het btw-stelsel;
- Specifieke contracten aangaande de vestiging of overdracht van een zakelijk recht;
- Aftrekregeling inzake btw;
- Herziening van de in aftrek gebrachte btw;
- Precedenten in de Europese Jurisprudentie;
- Wat met een btw-eenheid ?
- ...

Leasing

- Huur, kopen of leasen?
- Onroerende leasing versus klassieke financieringsvormen
- Financiële versus operationele leasing / Roerende versus onroerende leasing
- Praktische aspecten van het leasingcontract
- Onroerende leasing en onroerende verhuur:
 - Steeds vrijgesteld?
 - Wat zijn de voor- en nadelen van een leasingoperatie?
 - BTW- en boekhoudkundige aspecten
 - Verschillen tussen “off balance” en on balance” lease en de fiscale gevolgen
- Onroerende leasing in het kader van ‘sale and lease back’ verrichtingen

Luc Heylens

15u45 Pauze

16u00 Bijzondere (fiscale) aandachtspunten bij de waardebeoordeling van (tijdelijke) zakelijke rechten: vruchtgebruik, erfpacht en opstal

- Bestaande waarderingsmodellen: hoe waarden om maximaal fiscaal voordeel te behalen?
- Bepaling huur- of opbrengstwaarde
- Actualisering toekomstige huuropbrengsten
- Omdeling aanschaffingsprijs over grond en gebouwen
- Waardebeoordeling (zakelijke rechten op) een nog op te richten gebouw (op plan)
- Waardebeoordeling of taxatie van vastgoed in de praktijk met bijzondere aandacht voor zakelijke rechten

Bart Verstuyft & Hendrik Leurs

17u30 Einde

Inschrijvingsformulier

Cursus "Opstal, erfpacht, vruchtgebruik"

5 oktober 2018 – Crowne Plaza Antwerpen (1872)

Per brief Info Topics, Kwikaard 74, 2980 Zoersel **BNP Paribas Fortis: 220-0929472-54**
Per fax 0032/(0)3 227 18 59 **IBAN: BE42 2200 9294 7254**
Per tel. 0032/(0)3 226 22 19 **SWIFT BIC: GEBA BE BB**
E-mail info@infotopics.be **BTW BE 0453 326 035**
Site internet www.infotopics.be **RPR-RPM Antwerpen**

Naam bedrijf:
Adres:
Postcode: Stad/Gemeente:
Ondernemingsnummer:
Telefoon: Website:
Sector: Aantal werknemers:

Deelnemers

Naam: Voornaam: Dhr Mevr
E-mail:
Functie:
Naam: Voornaam: Dhr Mevr
E-mail:
Functie:

Facturatie (indien anders dan hierboven vermeld)

Naam bedrijf:
Adres:
Postcode: Stad/Gemeente:
Ondernemingsnummer:
Datum: Handtekening

Samen met de bevestiging van uw inschrijving ontvangt u de routebeschrijving en factuur.

Het inschrijvingsbedrag omvat de cursus, de koffiepauzes, de lunch, gratis parking en de volledige documentatie. Het inschrijvingsbedrag per persoon bedraagt 713,90 euro (590,00 euro + 21% BTW) en kan u vooraf storten op rekeningnummer 220-0929472-54.

INFO TOPICS werd erkend als dienstverlener voor de pijler Opleiding met de volgende gegevens: erkenningsnummer DV.O105311. U kan dus ook betalen via de ondernemerschapportefeuille met als max projectbedrag 580,00 euro.

Annulaties zijn mogelijk tot 2 weken voor datum. Nadien is het volledige inschrijvingsbedrag verschuldigd. U kan u ook altijd laten vervangen door een collega. Uw adresgegevens worden, behoudens bezwaar van uw kant, bij uw inschrijving in ons bestand opgenomen zodat wij u op de hoogte kunnen houden van onze toekomstige opleidingen. De Algemene Verordening Gegevensbescherming voorziet het recht van toegang, verbetering en verwijdering. Details over hoe wij omgaan met uw gegevens vindt u in onze privacy policy, beschikbaar op onze website <https://www.infotopics.be/privacy-policy/>