

Opstal, erfpacht, vruchtgebruik anno 2020

- **Bijzondere (fiscale) aandachtspunten bij de waardebeoordeling 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 op het einde van de contractueel voorziene termijn als bij een voortijdige beëindiging**

Onder leiding van:

Steven Keirse

Belastingconsulent – Jurist Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

Hilde Gaublomme

Gecertificeerd belastingadviseur - Venoot Grant Thornton

Bart Verstuyft

Gecertificeerd belastingadviseur Grant Thornton

Wim De Pelsmaeker

VAT Partner Bakertilly

Met aanwezigheidsattest voor 6u permanente vorming

PROGRAMMA

9u30 Ontvangst deelnemers

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

- 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 onverdeelde dreiding 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 in de praktijk anno 2020. Do's en don'ts toegelicht aan de hand van concrete praktijkgevallen:

- Waarom kiezen voor een zakelijk recht?
- Wat zijn de doorslaggevende criteria om een slimme aankoopstrategie te bepalen:
 - Gesplitste aankoop vruchtgebruik (vennootschap) en blote eigendom (privé-persoon)
 - Vennootschap bouwt op grond van privé-persoon door opstalrecht of vruchtgebruik (turbo-vruchtgebruik)
 - Wat te doen bij afloop van het opstalrecht / vruchtgebruik
 - Vennootschap verkoopt blote eigendom aan de privé-persoon
 - Split sale: Rechten verdeeld tussen 2 vennootschappen
 - Rechten verdeeld tussen 2 natuurlijke personen
- Aftrekbaarheid van vastgoedinvesteringen via de vennootschap
- Gesplitste aankoop blote eigendom-vruchtgebruik in het kader van successieplanning
- Hoe bouw je de nodige zekerheid in bij een gesplitste aankoop?

Steven Keirse

13u15 **Lunch**

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

- Beroepsmatige verkoper van nieuwe gebouwen versus toevallige verkoper
- Welk BTW-statuut 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
- Wat met een btw-eenheid?
- ...

Wim De Pelsmaeker

15u45 **Pauze**

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

- Bestaande waarderingsmodellen: hoe waarderen 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 vastgoed in de praktijk met bijzondere aandacht voor zakelijke rechten

Bart Verstuyft

17u30 **Einde**

Inschrijvingsformulier

Cursus "Opstal, erfpacht, vruchtgebruik"

25 maart 2020 – Van Der Valk hotel Mechelen 2015

Per brief Info Topics, Kwikaard 74, 2980 Zoersel
Per fax 0032/(0)3 227 18 59
Per tel. 0032/(0)3 226 22 19 of (0)15/34 83 53
E-mail info@infotopics.be
Website www.infotopics.be

BNP Paribas Fortis: 220-0929472-54
IBAN: BE42 2200 9294 7254
SWIFT BIC: GEBA BE BB
BTW BE 0453326035
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 lunch, de koffiepauzes, gratis parking en de volledige documentatie.

Het inschrijvingsbedrag per persoon bedraagt 774,40 euro (640,00 euro + 21% BTW) en kan u vooraf storten op rekeningnummer 220-0929472-54. U kan ook betalen via de KMO-portefeuille (registratienummer KMO-portefeuille DV.O105311) met als max. subsidie 30% of 40% van het totale inschrijvingsbedrag. **Het maximum projectbedrag bedraagt 620 euro.** Meer info op de website www.kmo-portefeuille.be. 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, 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 van hoe wij omgaan met uw gegevens vindt u in onze privacy policy, beschikbaar op onze website <https://www.infotopics.be/privacy-policy>