

OPSTAL ERFPACHT VRUCHTGEBRUIK

- **Hoe optimaal onroerend goed verwerven, beheren en doorgeven?**
- **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**

Onder leiding van

Ludo Lievens

Belastingconsulent - Vennoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

Spekers

Karel Verheyden

Erebedrijfsrevisor, vennoot Verheyden, Heyvaert en C°, Gastdocent CPS-EHSAL-FHS

Hilde Gaublomme

Belastingconsulent / vennoot PKF Accountants & Belastingconsulenten

Luc Heylens

Belastingconsulent, Director Deloitte Fiduciaire Tax & Legal Services

08u30 Ontvangst deelnemers

09u00 Inleiding door de voorzitter

Ludo Lievens, Belastingconsulent - Vennoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

09u10 Vestiging en beëindiging van het recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik: juridische aspecten en toepassing van de registratierechten

- Algemeen kader: juridische kenmerken van een aantal rechtsfiguren:
 - Natrekking
 - Opstal
 - Erfpacht
 - Vruchtgebruik
 - Recht van bewoning
 - Huur
 - Onroerende lease
- Vestiging van de rechten van opstal, erfpacht en vruchtgebruik
 - Algemeen
 - Verplichtingen van de betrokken partijen
 - Aspecten van registratierecht
- Beëindiging van de rechten van opstal, erfpacht en vruchtgebruik
 - Algemeen
 - Verplichtingen van de betrokken partijen
 - Aspecten van registratierecht

Hilde Gaubomme, Belastingconsulent / vennoot PKF Accountants & Belastingconsulenten

10u30 Pauze

10u50 Praktijkvoorbeelden m.b.t. recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik

- Korte omschrijving van erfpacht, opstal en vruchtgebruik; historische achtergrond
- Aankoop vruchtgebruik door vennootschap en blote eigendom door privé-persoon (gesplitste aankoop)
- Vennootschap bouwt op grond van privé-persoon door middel van
 - Vruchtgebruik (turbo vruchtgebruik)
 - Opstalrecht
- Privé-persoon bouwt en verkoopt vervolgens vruchtgebruik aan vennootschap
- Vennootschap verkoopt blote eigendom aan privé-persoon
- Rechten verdeeld tussen twee vennootschappen
- Rechten verdeeld tussen twee natuurlijke personen
- Aankoop in onverdeeldheid
- Waardering van vruchtgebruik

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

Ludo Lievens, Belastingconsulent - Vennoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

12u20 Vragen

12u35 Lunch

14u00 Fiscale gevolgen (directe belastingen) bij de eigendomverkrijging van gebouwen of werken ingevolge erfpacht, opstal en vruchtgebruik

- Fiscale aspecten inzake inkomstenbelastingen & BTW:
 - Bij de vestiging van het recht
 - Gedurende de duur van het recht
 - Bij voortijdige afstand van onroerende zakelijke rechten
 - Bij de afloop van het zakelijk recht
- “Bouwwerken op andermans grond” en het begrip “onzelfstandig / accessoir opstalrecht”
- Registratierechten bij erfpacht, opstal en vruchtgebruik
- Met bijzonder aandacht voor de recente ontwikkelingen die nieuwe perspectieven openen voor het gebruik van deze zakelijke rechten, gelet op de standpunten van de Minister, van de gepubliceerde Beslissingen van de Commissie voor de voorafgaande fiscale akkoorden, in de rechtspraak en de rechtsleer
- Toepassing van de veinzingleer, en de algemene anti-rechtsmisbruikbepaling van art. 344 Aò 1 W/BTW en art. 59 § 3 W/BTW
- Vruchtgebruik herkwalficeren in huur?
- Belastbare voordelen voor de genietter?
- Is meerwaarde bij overdracht van een vruchtgebruik belastbaar?
- Is vruchtgebruik op aandelen een aftrekbare beroepskost?
- “Grove herstellingen” bij vruchtgebruik
- Boekhoudkundige verwerking van erfpacht, opstal en vruchtgebruik

Karel Verheyden, Erebedrijfsrevisor, vennoot Verheyden, Heyvaert en C° Gastdocent CPS-EHSAL-FHS

15u30 Pauze

15u50 Overdracht van nieuwe gebouwen en onroerende zakelijke rechten met toepassing van de BTW

Overdracht

- Beroepsmatige verkoper van nieuwe gebouwen versus toevallige verkoper;
- 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;
- Overgangsregeling;
- 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, Belastingconsulent, Director Deloitte Fiduciaire Tax & Legal Services

17u20 Vragen

17u30 Einde van de cursus

Inschrijvingsformulier

Cursus "Erfpacht, opstal, vruchtgebruik"

1 maart 2011 / Hof ter Delft Ekeren

4008

Per brief Info Topics, Nachtegaalstraat 31, 2060 Antwerpen **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 of (0)15/34 83 53 **SWIFT BIC: GEBA BE BB**
E-mail info@infotopics.be **BTW BE 0453326035**
Website www.infotopics.be **RPR-RPM Antwerpen**

Naam bedrijf: _____

Adres: _____

Postcode: _____ Stad/Gemeente: _____

Ondernemingsnummer: _____

Telefoon: _____ Fax: _____

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 een routebeschrijving en een 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.

Uw voordeel, 50% subsidie: INFO TOPICS werd erkend als dienstverlener voor de pijler Opleiding met de volgende gegevens: erkenningsnummer DV.O105311. U kan dus ook betalen via de ondernemerschapsportefeuille: U betaalt op rekeningnr. Info Topics 220-0929472-54 133,90 euro en via www.kmo-portefeuille.be doet u een projectaanvraag voor 580,00 euro en betaalt 290,00 euro (50% van 580,00 euro) op rekening Sodexho.

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 wet verwerking persoonsgegevens van 8 december 1992 voorziet het recht van toegang en verbetering alsook de mogelijkheid het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen.