



# OPSTAL ERFPACHT VRUCHTGEBRUIK

Hoe optimaal onroerend goed verwerven, beheren en doorgeven?

Cassatie 22 november 2007 m.b.t. vruchtgebruik - Baanbrekend arrest voor de belastingplichtige

*Onder leiding van:*

**Ludo Lievens**

Belastingconsulent - Vennoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance

**Karel Verheyden**

Bedrijfsrevisor, vennoot Verheyden, Heyvaert en C<sup>o</sup>  
Gastdocent EHSAL Management School

**Hilde Gaublomme**

Belastingconsulent / vennoot PKF Accountants & Belastingconsulenten

**Luc Heylens**

Belastingconsulent, Director Deloitte Fiduciaire Tax & Legal Services

# PROGRAMMA

**08u30 Ontvangst deelnemers**

**09u00 Inleiding door de voorzitter**

*Ludo Lievens*

*Belastingconsulent - Venoot 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 Gaublomme*

*Belastingconsulent / venoot 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 - Venoot Lievens & Co Consulting, Corporate Finance*

**12u20 Vragen**

**12u35 Lunch**

## 14u00 Fiscale aspecten (directe belastingen) van de rechten van erfpacht, recht van 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 recht
- 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 meslissingen 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 § 1 W/BTW en art. 59 § 3 W/BTW
- Vruchtgebruik herkwalficeren in huur?
- Belastbare voordelen voor de genieder?
- 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**

*Bedrijfsrevisor, vennoot Verheyden, Heyvaert en C°  
Gastdocent EHSAL Management School*

## 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 en einde van de cursus

## Inschrijvingsformulier

<b>Per brief</b>	Info Topics, Britselei 88, 2000 Antwerpen	Fortis: 220-0929472-54
<b>Per fax</b>	0032/(0)3 227 18 59	IBAN: BE42 2200 9294 7254
<b>Per tel.</b>	0032/(0)3 226 22 19 of 0032/(0)15 34 83 53	SWIFT BIC: GEBA BE BB
<b>E-mail</b>	info@infotopics.be	BTW BE 0453326035
<b>Website</b>	www.infotopics.be	RPR-RPM Antwerpen

### Cursus “Recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik”

12 juni 2008 - Serwir hotel Sint-Niklaas

(2830)

Naam																	
Voor naam											Dhr. <input type="checkbox"/>	Mevr. <input type="checkbox"/>					
E-mail																	
Functie																	
Naam																	
Voor naam											Dhr. <input type="checkbox"/>	Mevr. <input type="checkbox"/>					
E-mail																	
Functie																	
Firma																	
Sector											Aantal werknemers						
Adres																	
											Nr.				Bus		
Postnummer				Plaats													
Telefoon								Faxnummer									
BTW																	
Facturatie adres											Nr.				Bus		
Postnummer				Plaats													
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 € 653,40 (€ 540,00 + 21% BTW).

INFO TOPICS werd erkend als dienstverlener voor de pijler Opleiding met de volgende gegevens: erkenningsnummer DV.O101468.  
U kan dus ook betalen via de ondernemerschapsportefeuille: U betaalt op rekeningnr. Info Topics 220-0929472-54 € 143,40 (catering € 30,00 + € 113,40 BTW) en via [www.beaweb.be](http://www.beaweb.be) doet u een projectaanvraag en betaalt € 331,50 (65% van € 510,00) 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.