

RECHT VAN ERFPACHT

• BEGRIP

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar.

De persoon (of vennootschap) die dit recht verleent is de EIGENAAR.

De persoon (of vennootschap) die het recht krijgt is de ERFPACHTER.

• HET RECHT VAN ERFPACHT HEEFT DRIE ESSENTIELE KENMERKEN:

- het betreft steeds onroerende goederen (gronden, woonhuizen);
- het recht heeft een tijdelijk karakter: met een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar;
- de erfpachter moet jaarlijks een vergoeding, pacht genoemd, betalen aan de eigenaar. Deze vergoeding kan ook éénmalig betaald worden bij de aanvang van de erfpacht.

• WELKE ZIJN DE RECHTEN EN DE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER

RECHTEN

- volledig genotsrecht van het onroerend goed: oprichten van gebouwen en beplantingen;
- gezien de erfpachter voor de duur van de erfpacht eigenaar is van de gebouwen, indien hij deze heeft gekocht, of zelf heeft opgericht, en titularis is van het recht van erfpacht kan hij hierover beschikken, dit wil zeggen verhuren, verkopen en hypothekeken.
De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van de erfpacht zelf.

VERPLICHTINGEN

- betalen van de pacht;
- het onroerend goed onderhouden en de gewone herstellingswerken uitvoeren;
- alle belastingen die inherent zijn aan het goed of aan zijn gebruik betalen.

• HET BEEINDIGEN VAN DE ERFPACHT

Op het einde van de erfpacht verliest de erfpachter het genot van het in erfpacht gegeven onroerend goed en gaat het eigendomsrecht van de gebouwen die hij heeft opgericht en de beplantingen die hij heeft laten aanbrengen over naar de eigenaar. Er is hiervoor geen vergoeding verschuldigd tenzij de partijen anders overeenkomen.

In de erfpachtovereenkomst hebben de eigenaar en de erfpachter steeds de mogelijkheid een andere regeling, dan deze voorzien door de wet, aan te nemen.

• VOORBEELDEN

- Het O.C.M.W. van een stad bezit bouwgronden. Zij verleent een recht van erfpacht voor 80 jaar aan een sportleraar, die er een ontspanningscentrum op laat bouwen. Jaarlijks betaalt de erfpachter een vergoeding (pacht) van € 5.000 aan het O.C.M.W. Na 80 jaar wordt het O.C.M.W. dan ook eigenaar van het ontspanningscentrum, gebeurlijk tegen de afgesproken vergoeding.
- Een man erft een historisch waardevolle molen. Hij kan de onderhoudskosten voor de instandhouding ervan niet dragen. Hij komt met de gemeente, waar de molen gelegen is, overeen een recht van erfpacht voor 40 jaar toe te staan, mits vergoeding van jaarlijks € 1 pacht. De gemeente krijgt de verplichting opgelegd de molen in zijn oorspronkelijke staat te onderhouden en krijgt het recht de molen uit te baten voor toeristische doeleinden. Na 40 jaar is de gerenoveerde molen terug eigendom van de eigenaar.

RECHT VAN OPSTAL

• BEGRIP

Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar.

De persoon die de eigenaar van de grond is en die dit recht verleent, is de OPSTALGEVER.

De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, de OPSTALHOUDER.

De eigendom van de grond wordt dus afgesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen= EEN HORIZONTALE SPLITSING VAN DE EIGENDOM.

• HET RECHT VAN OPSTAL HEEFT TWEE ESSENTIELE KENMERKEN:

- de opstalhouder is eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen of van de reeds bestaande gebouwen;
- het recht heeft een tijdelijk karakter en kan slechts toegekend worden voor een duur van 50 jaar, evenwel met mogelijkheid tot hernieuwing.

• WELKE ZIJN DE RECHTEN EN DE VERPLICHTINGEN VAN DE OPSTALHOUDER

RECHTEN

- hij mag de gebouwen oprichten, mits de nodige vergunning te bezitten;
- hij kan zowel de gebouwen als het recht van opstal zelf verhuren, verkopen of hypothekeken.
De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van het recht.

VERPLICHTINGEN

- hij moet een vergoeding (ook cijns genoemd) betalen, indien dit overeengekomen is;
- hij moet alle belastingen op de opgerichte gebouwen betalen.

Op het einde van het opstalrecht zullen de gebouwen die de opstalhouder opgericht heeft en de beplantingen die hij aangebracht heeft, steeds moeten vergoed worden door de grondeigenaar, tenzij dit anders is overeengekomen in het contract.

• VOORBEELD

Een eigenaar bezit een perceel bouwgrond, geschikt om een appartementsgebouw op te richten. De grondeigenaar verleent een recht van opstal aan een bouwpromotor, die er een appartementsgebouw opricht.

De appartementen zullen door de promotor worden verkocht, samen met de delen in de grond die de opstalgever blijven toebehoren en die deze laatste ook zal verkopen. Het recht van opstal neemt een einde wanneer alle appartementen verkocht zijn. De grondeigenaar kan genieten van de meerwaarde, welke zijn grond verkregen heeft, door het oprichten van het appartementsgebouw en wordt niet belast op die meerwaarde.

RECHT VAN NATREKKING

• BEGRIP

Het recht van natrekking is een recht, waardoor de vruchten van roerende goederen en de gebouwen en beplantingen op onroerende goederen vermoed worden aan dezelfde eigenaar toe te behoren.

Bv. Piet bezit een kasbon. De coupons, de vruchten van deze roerende waarden, zijn zijn eigendom. De coupon is de bijzaak en volgt de kasbon, de hoofdzaak.

Bv. Carine heeft een perceel bouwgrond gekocht en laat er een bungalow op bouwen. Carine wordt vermoed eigenares te zijn van de bungalow, de bijzaak, die de bouwgrond, de hoofdzaak volgt.

• TOEPASSING VAN DIT RECHT

In de notariële praktijk wordt men vaak geconfronteerd met het recht van natrekking op onroerende goederen. Als woonhuizen, garages, appartementen en magazijnen gebouwd worden, dan behoren deze toe aan de eigenaar(s) van de grond.

Ons burgerlijk recht schept hier een vermoeden: de eigenaar van de grond wordt vermoed de eigenaar te zijn van de gebouwen.

• VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Aangezien het recht van natrekking een vermoeden is, kan er afstand van gedaan worden, door de eigenaar(s), in wiens voordeel het speelt.

Dat noemt men dan VERZAKING.

Bv. Een enig kind wenst te bouwen op een perceel grond dat toebehoort aan zijn ouders. Anderzijds wensen de ouders het risico niet te lopen dat de zoon wegens zijn jonge leeftijd in een onbezonnen bui de grond en de woning zou verkopen. Door de verzaking aan het recht van natrekking blijven zij dan eigenaar van de grond en de zoon wordt eigenaar van de woning. Bij het overlijden van de ouders zal de zoon dan in de regel de grond erven en eigenaar worden van de totaliteit.

Het verzaken aan het recht van natrekking op een onroerend goed houdt eigenlijk een vestiging van recht van opstal in en moet gebeuren bij notariële akte.

FISCALE ASPECTEN VAN HET RECHT VAN ERFPACHT, HET OPSTALRECHT EN HET RECHT VAN NATREKKING

• HET REGISTRATIERECHT

Een registratierecht van 0,2% is verschuldigd op het totaal van de vergoedingen die de erfpachter of opstalhouder betaalt aan de eigenaar.

Voorbeeld: een erfpacht wordt gevestigd voor 52 jaar, met een pacht van € 750 per jaar: er is 0,2% op € 39.000 (750x52) of € 78 aan registratierechten verschuldigd.

Bij het beëindigen van het recht moet geen registratierecht betaald worden op de overgang van de gebouwen naar de grondeigenaar.

Wanneer de eigendom van gebouwen, die werden opgericht door de erfpachter of de opstalhouder, tijdens de duur van het opstalrecht of het recht van erfpacht wordt overgedragen, zullen de registratierechten wel verschuldigd zijn.

• DE PERSONENBELASTING

De vergoedingen die een eigenaar die privé optreedt ontvangt, worden belast als onroerende inkomsten. Zij worden belast voor het jaar waarin zij betaald worden.

Indien de eigenaar beroepsmatig optreedt, worden deze vergoedingen belast als bedrijfsinkomsten. De basis voor de belasting is deze waarop de registratierechten berekend worden, dus in feite deze die aangegeven is in de vestigingsakte. De privé-persoon mag geen kosten in mindering brengen, diegene die beroepsmatig optreedt wel.

De erfpachter of opstalhouder die niet beroepsmatig optreedt mag de vergoedingen die hij betaald heeft in mindering brengen van zijn globaal belastbaar inkomen. Het kadastraal inkomen, of de huurinkomsten, moeten in zijn aangifte voor de personenbelasting opgenomen worden. Hij moet eveneens de onroerende voorheffing betalen.