

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2024

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Antwerpen, Expo, zaterdag 09 maart 2024 (namiddag)

VRAGENLIJST IV SPECIALISTISCH DEEL VASTGOEDRECHT

Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

Examennummer: (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

NAAM:

VOORNAAM:

HANDTEKENING

Met het oog op uw identificatie verzoeken wij u de volgende tekst in gewoon handschrift (niet in drukletters) over te schrijven : *"Er wordt geen rekening gehouden met de antwoordbladen die niet ingevuld werden overeenkomstig de onderrichtingen."*

VERGEET OOK NIET HET ACHTERBLAD IN TE VULLEN !

Dit bundel is onderaan elke bladzijde genummerd van 1 tot en met 14. Minimaal de eerste en de laatste bladzijde moeten ingevuld en ondertekend worden.

VERGELIJKEND EXAMEN 2024

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Antwerpen, Expo, zaterdag 09 maart 2024 (namiddag)

VRAGENLIJST IV SPECIALISTISCH DEEL VASTGOEDRECHT

Deze vierde vragenlijst bevat 11 vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 25 punten gequoteerd.

U antwoordt in de daartoe voorziene kaders. De omvang van de kaders houdt geen verband met de omvang van het antwoord.

Bij een aantal vragen staat een raster waar u JA of NEE kan antwoorden. U mag maar één mogelijkheid aanduiden én motiveren. Indien u beide mogelijkheden aanduidt en/of motiveert, worden u geen punten toegekend.

U moet enkel relevante wetsbepalingen – of artikelen vermelden als er expliciet naar gevraagd wordt.

IV-1. De ouders kopen in volle eigendom een onroerend goed in Koksijde aan. De verkoopscompromis werd reeds ondertekend. Kan er nog retroactief gebruik worden gemaakt van de techniek van de gesplitste aankoop in vruchtgebruik door de ouders en in blote eigendom door hun meerderjarige kinderen? De Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) is van toepassing.

Indien ja, leg dan uit hoe. Indien niet, motiveer dan waarom. (2 punten)

Antwoord vraag IV-1

JA	Uitleg:
NEEN	Motivering:

IV-2. Een grootvader wil de naakte eigendom van een woonhuis in Durbuy schenken aan zijn kleinzoon, die recent zelf eigenaar werd door aankoop. Het vermogen van de grootvader laat de schenking toe. U heeft vastgesteld dat er op burgerlijk vlak geen bijzonder advies nodig is. De venale waarde bedraagt €150.000,00. Welke drie vragen moet u stellen om 1) correct de registratierechten te berekenen en 2) uw raadplegingsplicht te voldoen op fiscaal vlak voor de begiftigde. (3 punten)

Antwoord vraag IV-2

Vraag 1	
Vraag 2	
Vraag 3	

IV-3. LET OP: deze vraag omvat 2 onderdelen van een en dezelfde vraag.

Marie is samen met Maxime eigenaar van een woning. Ieder voor 50%. Marie en Maxime waren vijf jaar wettelijk samenwonend. Zij hebben hun wettelijke samenwoning recent stopgezet. Marie zal naar aanleiding hiervan 80% van het aandeel van Maxime overnemen. Gerrit, de nieuwe vriend van Marie, zal de overige 20% van het aandeel van Maxime kopen. Gerrit is nog nooit eigenaar geweest. Marie en Gerrit zullen in de woning hun hoofdverblijfplaats vestigen. De woning is in Vlaanderen gelegen en is € 550.000 waard (energielabel A).

A. Welke volgorde van verrichtingen stelt u voor? (0,5 punt)

Antwoord vraag IV-3

Onderdeel A

.....

.....

.....

.....

.....

B. Hoeveel bedragen de verschuldigde registratierechten? (1,5 punten)

Antwoord vraag IV-3

Onderdeel B

IV-4. Andy koopt een woning aan. Zijn ouders schenken hem de koopsom. Er worden geen schenkingsdocumenten opgemaakt noch een pacte adjoint. De schenking werd bevestigd via documenten van de bank. Andy overlijdt later in een verkeersongeval. Zijn beide ouders zijn dan nog in leven. Er is geen sprake van een conventionele terugkeer. Andy is kinderloos en alleenstaand.

Wat adviseert u en wat vermeldt u in de aangifte van nalatenschap? (1 punt)

Antwoord vraag IV-4

[illegible]

IV-5. De Gemeente De Panne wenst een camping (recreatiegebied) te verkopen aan een lokale investeerder. U wordt door de Gemeenteraad aangesteld als notaris. De akte moet zo snel mogelijk doorgaan.

Welk bijzonder aandachtspunt inzake de voorafgaande opzoekingen / formaliteiten stipt u aan? (2 punten)

Antwoord vraag IV-5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV-6. LET OP: deze vraag omvat 2 onderdelen van een en dezelfde vraag.

Alexander en Brigitte kochten samen het vruchtgebruik aan van een appartement in 2022. De kinderen van Alexander zijn blote eigenaars (Brigitte heeft geen kinderen). Alexander komt te overlijden. Brigitte consulteert u voor de aangifte van nalatenschap. Brigitte is ook bezorgd, want zij is de echtgenote uit het tweede huwelijk met Alexander, en ze vreest dat de kinderen van Alexander moeilijk zullen doen, te meer aangezien omtrent het lot van het vruchtgebruik in de aankoopakte niets is vermeld. Ze vreest eerstdaags op straat te worden gezet door de kinderen van Alexander.

A. Wat adviseert u Brigitte? (0,5 punt)

Antwoord vraag IV-6

Onderdeel A

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Hoe vermeldt u het vruchtgebruik in de aangifte van nalatenschap? (0,5 punt)

Antwoord vraag IV-6

Onderdeel B

Antwoordvraag IV-6, onderdeel B, is bedoeld voor de aangifte van vruchtgebruik. Het is een tekstveld waarin de aangifte wordt ingevuld. Het veld is leeg en heeft een maximale breedte van 800 pixels en een maximale hoogte van 100 pixels.

IV-7. LET OP: deze vraag omvat 2 onderdelen van een en dezelfde vraag.

Een koppel koopt een oude woning met loods in Vlaanderen. De loods is niet vergund. Beiden zijn gelegen in agrarisch gebied. Het koppel stript de woning en renoveert ze gedeeltelijk. Op het ogenblik dat de woning in casco toestand is, volgt een breuk. Het koppel verkoopt de woning casco (wind en waterdicht) met loods. De koper is een arbeider die tuinaanleg doet in bijberoep. De koper heeft geen verhinderend bezit. Het geheel wordt verkocht voor € 350.000. De koper zal zijn domicilie ter plekke vestigen en zal er gaan wonen. De waarde van de loods bedraagt € 100.000 en de woning € 250.000.

A. Hoeveel bedragen de registratierechten? (0,5 punt)

Antwoord vraag IV-7

Onderdeel A

Antwoordvraag IV-7, onderdeel A, is bedoeld voor de aangifte van registratierechten. Het is een tekstveld waarin de aangifte wordt ingevuld. Het veld is leeg en heeft een maximale breedte van 800 pixels en een maximale hoogte van 100 pixels.

B. Welke zijn de determinerende elementen voor de heffing? (1,5 punt)

Antwoord vraag IV-7

Onderdeel B

Antwoordvraag IV-7, onderdeel B, is bedoeld voor de aangifte van determinerende elementen voor de heffing. Het is een tekstveld waarin de aangifte wordt ingevuld. Het veld is leeg en heeft een maximale breedte van 800 pixels en een maximale hoogte van 100 pixels.

IV-8. Ouders kopen samen met de kinderen hun tweede verblijf aan zee gesplitst aan. Zij zullen daarvoor de tegoeden voordien overschrijven aan hun kinderen, die op hun beurt dan elk hun aandeel in de koopsom naar u, notaris, zullen overschrijven. Gelet op hun leeftijd wensen de ouders deze bankgiften niet te laten registreren. De ouders maken zich echter wat zorgen over de fiscale gevolgen van de gesplitste aankoop bij hun overlijden, vooral omdat hun kinderen op vlak van papierwerk echte sloddervossen zijn. Zij vrezen dat zij het bewijs van betaling met eigen middelen op datum van hun overlijden niet succesvol zullen kunnen leveren, waardoor de ganse constructie feitelijk voor niets werd opgezet. Kinderen en ouders gaan er mee akkoord dat de voorafgaandelijke schenking van de tegoeden in de aankoopakte wordt uitgeschreven, omdat dit volgens iedereen de latere bewijsvoering faciliteert.

Schrijf de in de akte op te nemen fiscaal optimale clausule. (2 punten)

Antwoord vraag IV-8

De ouders kopen samen met de kinderen hun tweede verblijf aan zee gesplitst aan. Zij zullen daarvoor de tegoeden voordien overschrijven aan hun kinderen, die op hun beurt dan elk hun aandeel in de koopsom naar u, notaris, zullen overschrijven. Gelet op hun leeftijd wensen de ouders deze bankgiften niet te laten registreren. De ouders maken zich echter wat zorgen over de fiscale gevolgen van de gesplitste aankoop bij hun overlijden, vooral omdat hun kinderen op vlak van papierwerk echte sloddervossen zijn. Zij vrezen dat zij het bewijs van betaling met eigen middelen op datum van hun overlijden niet succesvol zullen kunnen leveren, waardoor de ganse constructie feitelijk voor niets werd opgezet. Kinderen en ouders gaan er mee akkoord dat de voorafgaandelijke schenking van de tegoeden in de aankoopakte wordt uitgeschreven, omdat dit volgens iedereen de latere bewijsvoering faciliteert.

IV-9. LET OP: deze vraag omvat 2 onderdelen van een en dezelfde vraag.

Uw cliënt is eigenaar van een gebouw bestaande uit meerdere verdiepingen. Er is geen basisakte voor dit gebouw. De cliënt wenst een handelshuur van méér dan 9 jaar vast te leggen op de gelijkvloerse verdieping. De overige verdiepingen met elk een entiteit zullen worden verhuurd op basis van woninghuur. De cliënt blijft eigenaar van het geheel.

A. Dient een basisakte opgemaakt te worden met het oog op de overschrijving op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het huurcontract van meer dan 9 jaar? Vermeld de toepasselijke wetsbepalingen. (2 punten)

Antwoord vraag IV-9

Onderdeel A

B. Dienen andere zaken in orde gemaakt te worden met het oog op deze overschrijving? Vermeld de toepasselijke wetsbepalingen. (2 punten)

Antwoord vraag IV-9

Onderdeel B

IV-10. Schrijf een clause voor de aanhechting aan uw akte van een nieuw plan dat werd geprekadastreerd.
(2 punten)

Antwoord vraag IV-10

[illegible]

11/14

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !