

ERFPACHT EN OPSTAL

ERFPACHT EN OPSTAL

Nicolas CARETTE
(ed.)

Erfpacht en opstal
Nicolas Carette (ed.), m.m.v. Myriam-Alexandra Vreven

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

Omslagbeeld: “the planet”, Markus Studtmann, www.paintingwithlight.de

ISBN 978-94-000-0749-9
D/2018/7849/13
NUR 822



Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Erfpacht en opstal zijn niet meer weg te denken uit de hedendaagse praktijk. Zij bieden als meest omvattend zakelijk recht *c.q.* als uitzondering op de onroerende natrekking tal van mogelijkheden en opportuniteiten. Een goede kennis van deze rechtsfiguren is dan ook onmisbaar.

In dit naslagwerk, verschenen naar aanleiding van gelijknamige studienamiddagen die ik organiseerde te Antwerpen en Brugge, geven specialisten ter zake een overzicht van diverse actuele facetten van erfpacht en opstal. Eerst worden de algemene principes en aandachtspunten besproken. Vervolgens komen verschillende bijzondere aspecten, invalshoeken en contexten van erfpacht en opstal aan bod, waardoor de talrijke toepassingsmogelijkheden blijken.

Ter inleiding behandelen professor M. Muylle en meester S. Snaet uitgebreid de beginselen en aandachtspunten van beide rechtsfiguren.

Professor S. Van Garsse en M. Lernout bespreken knelpunten bij erfpacht- en opstalconstructies waarbij de overheid betrokken is. Zij behandelen bijzondere pijnpunten en valkuilen in dat verband en onder meer de vestiging van zulke zakelijke rechten op het openbaar domein.

Notaris A. Lemmerling en meester B. Fryns geven toelichting bij bijzonderheden en opportuniteiten voor het geval een of meerdere vennootschappen betrokken zijn. Daarbij komen onder meer de problematiek van de zakelijke rechten en het faillissement, de vestiging van zekerheden, belangenconflicten en stemrechten aan bod.

De problematiek van accessoire opstalrechten (die een gevolg kunnen zijn van de bouwbevoegdheid van een titularis van een genotsrecht, zoals een huur, concessie, vruchtgebruik, erfpacht), waarover recent ook belangwekkende hoogste rechtspraak is geweest, wordt behandeld door notaris D. Michiels. Belangrijke aspecten, zoals de vergoedingsregeling bij het tenietgaan van het accessoir opstalrecht, het eventuele wegruimingsrecht door de bouwer, de beschikkingsbevoegdheid van de titularis en de modalisering van een dergelijk opstalrecht (bv. beperking tot vruchtgebruik) worden deskundig onder de loep genomen.

Vervolgens bespreken ondergetekende en doctoranda Ch. Willemot aspecten van erfpacht en opstal in de bijzondere context van bouwpromotie, in het bijzonder de promotie-verkoop. De voordelen van die rechtsfiguren en hun onderlinge afgrenzing worden besproken. Ruime aandacht wordt vervolgens besteed aan de verhouding van die zakelijke rechten met appartementsmede-eigendom. Ook komen, zeer concreet, aandachtspunten bij de vestiging van het recht in de verhouding tussen de (grond)eigenaar en de promotor aan bod.

Professor R. Barbaix en doctoranda L. Wuyts analyseren de aandachtspunten en mogelijkheden van voornamelijk opstal in de familiaalvermogensrechtelijke context. Daarbij focussen zij op de typesituatie van de bouw van een woning op de grond van een van de partners. Zij bespreken eerst de *default*-regeling bij vereffening-verdeling, namelijk voor zover er geen bijzondere regeling werd uitgewerkt. Vervolgens gaan zij concreet in op enkele conventionele regelingen, zowel voor ongetrouwde of onder een stelsel van scheiding van goederen getrouwde partners als voor partners getrouwd onder een gemeenschapsstelsel.

Tot slot behandelen professor B. Peeters en doctorandus R. Smet diverse fiscale gevolgen van de beëindiging van erfpacht en opstal. Zij bespreken eerst de boekhoudrechtelijke aspecten, om vervolgens in te gaan op aspecten van inkomstenbelasting, registratierechten en btw. Zij sluiten af met de antimisbruikbepalingen.

Aldus beoogt dit boek een nuttig instrument te zijn voor onder meer notarissen, advocaten, bedrijfsjuristen, overheidsdiensten, fiscalisten en boekhouders, vastgoedmakelaars, landmeters en vastgoedexperten.

Ik dank de auteurs oprecht voor hun waardevolle bijdrage en de aangename samenwerking.

Een bijzonder woord van dank richt ik tevens aan uitgeverij Intersentia en in het bijzonder aan K. Moeremans en I. Van Dongen, die met grote deskundigheid en toewijding de uitgave van dit boek hebben verzorgd.

Prof. dr. Nicolas CARETTE

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal

Mathieu MUYLLE en Steven SNAET.....	1
I. Inleiding	1
II. Erfpacht.....	2
A. Begrip, vestiging en historische situering.....	2
1. Begrip	2
2. Vestiging.....	2
3. Historische ontwikkeling en situering	4
B. De essentiële kenmerken van het recht van erfpacht	13
1. Erfpacht heeft betrekking op lichamelijke onroerende goederen	13
2. Erfpacht op onlichamelijke onroerende goederen?.....	14
a. Ondererfpacht – de erfpachter in de rol van erfpachtgever ..	14
b. Overdracht van erfpacht (de erfpachter cedeert zijn rechten aan een nieuwe erfpachter)	15
c. Erfpacht op een deel van het voorwerp – de erfpachter wordt deels erfpachtgever.....	16
d. Recht van erfpacht op andere beperkte zakelijke rechten... ..	16
3. Het recht van erfpacht is een tijdelijk recht met een minimumduur van zevenentwintig jaar en een maximumduur van negenennegentig jaar	17
a. Maximumduur – openbare orde.....	17
b. Sanctie.....	19
c. Minimumduur.....	20
d. Sanctie.....	23
e. Conventioneel bepaalde duur	24
f. Hernieuwing of verlenging van het recht van erfpacht....	25
4. Het bezwarend karakter van de erfpacht	29
C. De uitoefening van het recht van erfpacht.....	33
1. Rechten en plichten van de erfpachter ten aanzien van het onroerend goed	33
a. Genotsrecht maar geen waardevermindering	33
b. Bevoegdheid om erfdiensbaarheden te vestigen	35

c.	Verbetering van het goed en vergoeding van de verbeteringen	35
d.	Hypothekering, verhuring en recht op de vruchten van het in erfpacht gegeven goed	36
e.	Lasten en belastingen op het erf	37
f.	Schatvinding	38
g.	Muurgemeenschap en afpaling	38
h.	Onderhoud van het in erfpacht gegeven goed	38
2.	Rechten en plichten van de erfpachter ten aanzien van het erfpachtrecht	40
3.	Rechten en plichten van de erfpachtgever ten aanzien van het in erfpacht gegeven goed	42
D.	Einde van het recht van erfpacht	43
1.	Wettelijke en algemene beëindigingswijzen van het erfpachtrecht	43
a.	De vermenging (art. 9, 1° Opstalwet)	43
b.	Het tenietgaan van het voorwerp van het erfpachtrecht (art. 9, 2° Opstalwet)	44
c.	Door onbruik van het erfpachtrecht (art. 9, 3° Opstalwet)	45
d.	Door onteigening ten algemene nutte	45
e.	Door afstand van het erfpachtrecht	46
f.	Door de vervallenverklaring	46
g.	Beëindigingsgrond ex artikel 46 Faillissementswet	48
2.	Conventionele beëindigingsmechanismen	48
a.	De minnelijke beëindiging	48
1.	De minnelijke beëindiging voor het verstrijken van de minimumduur	48
2.	De minnelijke beëindiging na het verstrijken van de minimumduur	49
b.	Het ontbindend beding	50
1.	Het uitdrukkelijk ontbindend beding	50
2.	Het stilzwijgend ontbindend beding	53
c.	Het opzegbeding	54
1.	Algemeen	54
2.	Praktisch	59
d.	De ontbindende voorwaarde	59
1.	Geldigheid van de ontbindende voorwaarde voor het verstrijken van de minimumduur	60
2.	Geldigheid van de ontbindende voorwaarde na het verstrijken van de minimumduur	62
III.	Opstal	67
A.	Begrip, vestiging en historische situering	67

1.	Begrip	67
a.	Omschrijving en voorwerp waarop het opstalrecht steunt .	67
b.	Voorwerp van het opstalrecht: volume of opstallen zelf. ...	70
1.	Een voorwerp met twee dimensies	70
2.	Verankering met het draagvlak van het opstalrecht?...	72
2.	Vestiging	73
a.	Titel	73
b.	Verjaring	75
c.	Afstand van natrekking	76
1.	Algemeen	76
a.	De afstand van natrekking is een recht van opstal .	78
b.	Afstand van natrekking is een erfdiensbaar- heid of een erfdiensbaarheid van steun met accessoir een opstalrecht	78
c.	Afstand van natrekking is een recht <i>sui generis</i> ...	80
d.	Afstand van natrekking is een eenzijdige rechtshandeling	81
e.	De afstand van natrekking doet een persoon- lijk recht van onbepaalde duur ontstaan	81
2.	Cassatie 19 mei 1988 en verdere standpunten	82
a.	(Elke) afstand van natrekking een opstalrecht?...	82
b.	Recentere standpunten rechtspraak	84
c.	Gevolgen van de onderwerping van de afstand van natrekking aan de Opstalwet	85
3.	Historische ontwikkeling en situering	86
B.	De essentiële kenmerken van het recht van opstal	95
1.	Opstal heeft betrekking op andermans onroerend goed	95
2.	Het opstalrecht kan gevestigd worden door elke titularis van een onroerend zakelijk recht, binnen de grenzen van zijn recht	96
3.	Het recht van opstal is een tijdelijk recht zonder minimum- duur en met een maximumduur van vijftig jaar	96
a.	Maximumduur – openbare orde	96
b.	Sanctie	97
c.	Conventioneel bepaalde duur	99
d.	Hernieuwing of verlenging	99
4.	Bezwarend karakter of om niet	103
C.	Uitoefening van het recht van opstal	103
1.	Rechten en plichten van de opstalhouder ten aanzien van het onroerend goed	103
a.	Genotsrecht als een eigenaar	103
b.	Bevoegdheid om erfdiensbaarheden te vestigen	104

c.	Verbetering van het goed en vergoeding van de verbeteringen – rechten op de reeds bestaande opstallen – lot van de door de opstalhouder aangebrachte bouwwerken	105
d.	Hypothekering, verhuring en recht op de vruchten van het in opstal zijnde goed	108
e.	Lasten en belastingen op het erf	109
f.	Schatvinding	109
g.	Muurgemeenschap en zakelijke vorderingen	110
h.	Onderhoud van de opstallen	110
2.	Rechten en plichten van de opstalhouder ten aanzien van het opstalrecht	110
a.	Beschikkingbevoegdheid over het recht	110
3.	Rechten en plichten van de opstalgever	111
D.	Einde van het recht van opstal	113
1.	Wettelijke en algemene beëindigingswijzen van het opstalrecht	113
a.	De vermenging (art. 9, 1° Opstalwet)	114
b.	Het tenietgaan van de grond (art. 9, 2° Opstalwet)	114
c.	Door onbruik van het opstalrecht (art. 9, 3° Opstalwet)	114
d.	Door onteigening ten algemene nutte	115
e.	Door afstand van het opstalrecht	116
f.	Door de vervallenverklaring	116
g.	Beëindigingsgrond ex artikel 46 Faillissementswet	117
2.	Conventionele beëindigingsmechanismen	117
a.	Minnelijke beëindiging	117
b.	Het ontbindend beding	118
1.	Het uitdrukkelijk ontbindend beding	118
2.	Het stilzwijgend ontbindend beding	120
c.	Het opzegbeding	121
d.	De ontbindende voorwaarde	121
1.	De gewone ontbindende voorwaarde	121
2.	De louter potestatieve ontbindende voorwaarde	122
IV.	Gevolgen van de beëindiging van het recht van erfpacht of opstal	124
A.	De verantwoordening en werking van contractuele beëindigingsmodaliteiten	124
1.	De geldigheid of externe werking van contractuele beëindigingsmodaliteiten	124
a.	Tussen partijen (geldigheid of interne werking)	124
1.	Contractuele beëindigingsmodaliteiten in het licht van deze krachtlijnen	125
a.	Beoordeling	125

b.	Aftoetsen aan de heersende standpunten in de rechtspraak en rechtsleer	127
b.	Ten aanzien van derden (externe werking)	127
1.	Belang van de bepaalde derden bij het (voort) bestaan van zakelijke rechten	127
2.	De externe werking van beëindigingsmodaliteiten in theorie	129
a.	Algemeen	129
b.	Beschikkingsonbevoegdheid	129
c.	Anterioriteitsregel	130
3.	De externe werking van beëindigingsmodaliteiten in het positieve recht	130
a.	Algemeen	130
b.	Objectieve beëindigingsmodaliteiten	131
c.	Subjectieve beëindigingsmodaliteiten	135
d.	Andere beëindigingswijzen	135
e.	Beoordeling van de rechtspraak en rechtsleer	139

Accessoire opstalrechten

	Dirk MICHIELS	145
I.	Inleiding	145
II.	Het recht van natrekking	146
III.	Verzaken aan het recht van natrekking	150
IV.	Accessoire of onzelfstandige opstalrechten	154
A.	Een <i>accessorium</i> bij andere rechtsverhoudingen	154
B.	Een <i>accessorium</i> bij een genotsrecht	161
C.	Kenmerken van accessoire opstalrechten en onderscheid met het zelfstandige opstalrecht	162
D.	De beschikkingsonbevoegdheid van de accessoire opstalhouder	163
E.	De vergoedingsregeling bij het einde van accessoire opstalrechten	166
F.	De modalisering van accessoire opstalrechten	175
V.	Slotwoord	179

Erfpacht & opstal en vennootschappen

	Alexis LEMMERLING en Béatrice FRYNS	181
I.	Inleiding	181
II.	Het recht van erfpacht versus het recht van opstal: making choices	183
A.	Twee broers	183
1.	Voorwerp van het recht	183
2.	Duur van het recht	184
3.	Vergoeding gedurende de uitoefening van het recht	186
4.	Vergoeding op het einde van het recht	187

5.	Retentierecht	188
6.	Vervallenverklaring	188
B.	De keuze tussen beide broers	189
1.	De vennootschap en het braakliggende stuk grond	190
2.	De vennootschap en de uitbating van een woonzorgcentrum .	191
3.	De vennootschap en de uitbating van een kasteel	191
4.	De vennootschap en haar gastanknetwerk	191
5.	Verkoop van een ondergrondse inneming (nog) mogelijk? ...	192
III.	Enkele aandachtspunten bij de redactie van de overeenkomst:	
	een verwittigde vennootschap is er twee waard	193
A.	Belangenconflicten in vennootschappen	193
B.	De vestiging van een opstalrecht door inbreng in vennootschap. .	197
C.	Aandachtspunten in het kader van de duur van de rechten	198
1.	Opzegmogelijkheden	199
a.	Geldigheid van de minnelijke beëindiging	199
b.	Gevolgen van de minnelijke beëindiging	200
2.	De ontbindende voorwaarde en het ontbindend beding	201
a.	Verschil tussen ontbindende voorwaarde en uitdruk-	
kelijk ontbindend beding	201	
b.	Ontbindende voorwaarde	202
c.	Uitdrukkelijk ontbindend beding	203
d.	Stilzwijgend ontbindend beding	205
3.	Verlenging versus vernieuwing	205
D.	Hypothecaire aspecten	207
1.	De hypotheek gevestigd door de grondeigenaar	207
2.	De hypotheek gevestigd door de opstalhouder of erfpachter ..	208
3.	Het lot van de hypothecaire schuldeisers	210
a.	Het lot van de hypothecaire schuldeisers bij het	
verstrijken van de conventionele duur	210	
b.	Het lot van de hypothecaire schuldeisers bij een	
vroegtijdige beëindiging	211	
E.	Windmolens	211
F.	Appartementsmede-eigendom	213
G.	Onderhoud en herstelling	215
IV.	Besluit	216

Erfpacht en opstal & de overheid

	Steven VAN GARSSE en Marlies LERNOUT	219
I.	Inleiding	219
II.	Erfpacht en opstal op privaat en openbaar domein	220
A.	Inleiding	220
B.	Onderscheid openbaar en privaat domein	220

C.	Erfpacht en opstal op het openbaar domein	224
1.	Principieel geen zakelijke rechten op het openbaar domein . . .	224
2.	Dan toch zakelijke rechten op het openbaar domein?	225
a.	Evoluties in de wetgeving en de rechtspraak	225
b.	Verhouding tussen wetgeving en rechtspraak	227
c.	Onder welke voorwaarde(n) kunnen zakelijke rechten worden gevestigd op het openbaar domein?	227
1°	Algemeen	227
i.	Drie voorwaarden?	228
ii.	Twee voorwaarden?	228
iii.	Eén hoofdvoorwaarde met twee subvoorwaarden	229
2°	Verhouding met PPS	230
d.	Sanctie bij schending van deze principes?	231
e.	Desaffectatie als oplossing om zakelijke rechten te vestigen op het openbaar domein?	232
3.	Specifieke aandachtspunten bij het recht van opstal	232
a.	Algemeen	232
b.	Clausule m.b.t. beëindiging	233
c.	Andere clausules	234
d.	Verlies van karakter van zakelijk recht?	236
e.	Sanctie bij gebrek aan specifieke clausules	236
4.	Specifieke aandachtspunten bij het recht van erfpacht	237
a.	Algemeen	237
b.	Beëindigingsclausule niet mogelijk?	238
c.	Beëindigingsclausule toch mogelijk?	238
d.	Opzegbeding mogelijk in een erfpachtovereenkomst?	239
e.	Besluit: geen erfpacht op het openbaar domein	240
D.	Erfpacht en opstal op het privaat domein	240
E.	De concessie of vergunning als alternatief voor erfpacht en opstal op openbaardomeingoederen	241
1.	Situering domeinconcessie en domeinvergunning	241
2.	Definitie	242
a.	Domeinconcessie	242
b.	Domeinvergunning	243
3.	Voor- en nadelen tegenover erfpacht en opstal	243
a.	Nadelen	243
1°	Grootste verzuchtingen in de praktijk	243
2°	Oplossing door gebruik te maken van zakelijke rechten?	245
3°	Ander nadeel: lot van de opgerichte opstallen bij einde van concessie/vergunning	246
b.	Voordelen	248
4.	Concessie op privaatdomeingoederen?	248

III.	Aandachtspunten bij toekenning van erfpacht en opstal op het openbaar domein	250
	A. Inleiding	250
	B. De impact van het Europese recht	251
	1. De relevantie van het Europese recht	251
	2. De evolutie in de rechtspraak inzake overheidsopdrachten en concessies met betrekking tot het transparantiebeginsel ...	252
	3. De draagwijdte van het Europeesrechtelijke transparantiebeginsel	255
	C. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur	256
	1. Toepassingsgebied	256
	2. Het gelijkheids- en het transparantiebeginsel	257
	D. De wetgeving overheidsopdrachten (en concessies van diensten en werken)	260
	1. Het toepassingsgebied	260
	2. De gevolgen van de toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten of diensten en werkenconcessies	263
IV.	Slotbeschouwingen	264

Erfpacht & opstal en bouwpromotie

	Nicolas CARETTE en Charlotte WILLEMOT	265
I.	Inleiding	265
II.	Juridische vormgeving van een bouwpromotieproject met erfpacht en/of opstal	267
	A. Algemeen: het gebruik van erfpacht en opstal in de bouwpromotie	267
	1. Nut voor de bouwpromotie	267
	2. Keuze voor erfpacht dan wel opstal	271
	3. Opstalrechten en erfpachtrechten onder de grond	273
	B. Appartementsmede-eigendom en erfpacht & opstal	275
	1. Toepasselijkheid van de Appartementswet	275
	a. Toepassing appartementsrecht op beperkt zakelijke rechten	276
	b. Toepassing appartementsrecht <i>ratione temporis</i>	277
	2. 'Historische' gemengde constructies (vnl. o.b.v. 'afstand van natrekking')	283
	C. Opzetten van gemengde constructies	286
	1. Recht van opstal/erfpacht op andermans grond	286
	2. Recht van opstal/erfpacht op een privatieve kavel	288
	3. Recht van opstal/erfpacht op de gemeenschappelijke delen ...	290
III.	Verhouding bouwpromotor – (grond)eigenaar	293
	A. Aandachtspunten bij de totstandkoming van de overeenkomst ...	295
	1. Regeling over onzekerheden van het project	296

2.	Authentieke akte	297
B.	Aandachtspunten bij de inhoud van de vestigingsakte	298
1.	Bescherming van de bouwpromotor	299
a.	Aankoopoptie	299
b.	Volmacht tot verkoop van grond(aandelen)	301
c.	Artikel 3.17.0.0.5 VCF/artikel 188 W.Reg.	302
2.	Bescherming van de grondeigenaar	303
IV.	Besluit	305

Het recht van opstal: familiaalvermogensrechtelijke aandachtspunten en mogelijkheden

	Renate BARBAIX en Linde WUYTS	307
I.	Regeling by default bij de vereffening en verdeling	308
A.	Weerlegging tweede vermoeden van artikel 553 BW: eigendomsbewijs	313
B.	Vereffening en verdeling bij beëindiging van de relatie	322
1.	Vordering tot uitonverdeeldheidtrekking van de woning	323
2.	Vereffening en verdeling van de woning (en de grond?)	326
C.	Tussenbesluit	334
II.	Preventieve advisering bij de bouw van een woning op grond van één van de partners	334
A.	Partners gehuwd onder een stelsel van scheiding van goederen of ongehuwd samenwonende partners	335
1.	Authentieke akte?	336
2.	Rechten en plichten tijdens de duur van het opstalrecht	337
3.	Beëindiging van het opstalrecht	339
B.	Partners gehuwd onder een gemeenschapstelsel	347
1.	Geldigheid van het recht van opstal ten voordele van het gemeenschappelijk vermogen	347
2.	Aandachtspunten bij het recht van opstal ten voordele van het gemeenschappelijk vermogen	350
III.	Besluit	357

Fiscale aspecten van de beëindiging van het recht van erfpacht en van opstal

	Bruno PEETERS en Rik SMET	359
I.	Inleiding	359
II.	Korte schets van het civielrechtelijk kader	360
A.	Wijzen waarop het recht van opstal en het recht van erfpacht eindigen	360
B.	Natrekking – <i>Superficies solo cedit</i>	361

C.	Verlenging vs. vernieuwing.	362
D.	Het accessoir recht van opstal	363
III.	Boekhoudrechtelijke context: het CBN-advies van 8 juli 2015.	364
A.	Algemeen.	364
B.	Positie van de opstalgever (doorgaans grondeigenaar)	366
1.	Opstalrecht op een onbebouwd terrein.	366
a.	Vergoeding door de opstalgever	367
b.	Geen vergoeding door de opstalgever	367
2.	Opstalrecht op een bebouwd terrein	367
C.	Positie van de opstalhouder	368
1.	Opstalrecht op een onbebouwd terrein.	368
2.	Opstalrecht op een bebouwd terrein	369
IV.	Het Hof van Justitie en de ommekeer in de boekhoudkundige verwerking van de verkrijging van activa om niet of tegen lage vergoeding.	369
A.	Voorgeschiedenis	369
1.	Verkrijging om niet.	369
2.	Verkrijging gedeeltelijk om niet	370
B.	Hof van Justitie	370
V.	Inkomstenbelastingen.	375
A.	Inkomstenbelastingen in hoofde van de verpachter en de opstalgever.	375
1.	Erfpachtgever of opstalgever handelt buiten een beroeps- werkzaamheid	375
2.	De erfpacht- resp. opstalgever heeft een beroepsmatige relatie met de erfpachter resp. opstalhouder	379
3.	Erfpacht- of opstalgever handelt beroepshalve	382
B.	Inkomstenbelasting in hoofde van de erfpacht- en opstalhouder ..	383
1.	Erfpachter of opstalhouder handelt buiten beroepswerk- zaamheid	383
2.	Erfpachter of opstalhouder handelt beroepshalve.	383
VI.	Registratierechten	386
A.	Verkrijging van de opstallen door natrekking bij het einde van de contractuele duurtijd van het zakelijk recht	386
B.	Vroegtijdige beëindiging zonder vergoeding.	388
1.	Zonder onderling akkoord	388
2.	Onderling akkoord	389
C.	Vroegtijdige beëindiging met vergoeding	390
VII.	Belasting over de toegevoegde waarde	395
A.	BTW en zakelijke rechten	395
1.	Voorwaarden voor onderwerping aan btw.	395
2.	Nieuw gebouw	396

B.	Beroepsoprichters en toevallige belastingplichtigen	397
C.	Levering ten bezwarende titel.....	397
D.	Herziening van de aftrek van de voorbelasting.....	398
E.	Minimummaatstaf van heffing	398
VIII.	Antimisbruikbepalingen en zakelijke rechten	399
A.	Artikel 344, § 1 WIB 1992.....	401
B.	Artikel 3.17.0.0.2 VCF	402
C.	Praktische invulling door de bevoegde administraties	404
IX.	Besluit	407

