

## 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](http://www.intersentia.be)

Omslagbeeld: “the planet”, Markus Studtmann, [www.paintingwithlight.de](http://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 situatie . . . . .	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 verantwoordelijkheid 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

