

**DIE GEBRUIK VAN VRUGGEBRUIKE BY OORDRAG VAN VASTE  
EIENDOM NA TRUSTS**

Min mense weet dat vruggebruike steeds 'n belangrike en aktuele rol speel as instrument om vaste eiendom doelgerig en koste effektief oor te dra na jou Trust.

Dit gebeur dat 'n persoon 'n behoefte het om sy eiendom as langtermyn bate na sy Trust te skuif maar sien nie kans vir die 8% Hereregte betaalbaar aan die Ontvanger Van Inkomste (SARS) nie.

Ten einde hierdie probleem die hoof te bied kan daar oorweging gegee word om die eiendom na die Trust oor te dra onderhewig aan die reservering van 'n vruggebruik ten gunste van die bestaande eienaar van die eiendom.

Die vruggebruik in hierdie konteks verwys na 'n "bewoningsreg" wat 'n persoonlike reg daarstel wat die houer daarvan na diskresie kan uitoefen.

**Voorbeeld:**

Verkoper verkoop sy eiendom aan sy Trust teen markwaarde as synde bv. R1 000 000.00 onderhewig aan 'n vruggebruik vir bv. 36 jaar ten gunste van die verkoper.



Die impak hiervan is dat daar nou in stede van R80 000.00 Hereregte slegs

R1 352.96 Hereregte aan SARS betaalbaar sal wees.

### **Hoe werk dit?**

Die Ontvanger van Inkomste bereken die waarde van 'n vruggebruik soos volg:

Waarde van eiendom x faktor volgens tabel (Wet 45 van 1955) x 12%  
= Waarde van Vruggebruik

$R1\ 000\ 000.00 \times 8,1924 \times 12\% = R983\ 088.00$  (waarde van vruggebruik)

Die vruggebruik waarde word afgetrek van die Koopprys en dit gee die “blote eiendomsreg” waarde.

$R1\ 000\ 000.00 - R983\ 088.00 = R16\ 912.00$  (blote eiendomsreg waarde)

Die hereregte van 8% word betaal op die blote eiendomsreg waarde van R16 912.00 wat beteken dat die totale Hereregte op die transaksie R1352.96 beloop.

Inderdaad 'n aansienlike besparing.



Die tweede wyse waarop vruggebruik gebruik word is waar die eiendom aan 'n ander persoon behoort en die Trust die eiendom koop onderhewig aan 'n vruggebruik ten gunste van 'n sekere individu.

In hierdie geval sal daar Hereregte betaalbaar wees op die waarde van die vruggebruik op 'n natuurlike skaal en op die blote eiendomsreg waarde teen 'n skaal van 8% wat insigself 'n aansienlike besparing op Hereregte sal teweegbring.

Dit dien vermeld te word dat die Trust wel kan aansoek doen om verband finansiering welke aansoek nie onder die nuwe Nasionale Krediet Wet sorteer nie. Dit sal gewoonlik vereis word dat die vruggebruiker 'n voorwaardelike afstanddoening teenoor die bank onderteken.

Die volgende belangrike aspekte moet onder andere in ag geneem word voordat hierdie vruggebruik transaksie in aanvang neem:

1. Die vaste eiendom wat oorgedra staan te word moet 'n langtermyn bate wees.
2. Die Hereregte betaalbaar word direk geraak deur die termyn van die vruggebruik welke termyn bepaal word na gelang van die kliënt se ouderdom en behoefte.
3. SARS vereis gewoonlik twee agente waardasies en aanvaar dan die hoogste van die twee. Die waarde waarteen die transaksie plaasvind is belangrik om seker te maak daar is nie 'n risiko vir geskenke belasting nie.



**Slot:**

Die vruggebruik verskynsel bied vele oplossings vir verskeie behoeftes. Dit is egter van kardinale belang dat 'n kenner 'n behoefte ontleding doen om vas te stel of die toepassing van die vruggebruik in u omstandighede lewensvatbaar sal wees met spesifieke klem op kapitaalwinste belasting, lewensverwagting, verkoper se belasting en risiko status ensovoorts.

Skakel gerus indien u enige vrae in hierdie verband sou hê.

Die uwe

**BERT SMITH**

**BLC LLB (UP)**

**Bert**  **Smith**  
 I N C O R P O R A T E D  
*Attorneys & Conveyancers*

Bert Smith Incorporated/Ingelyf  
 Reg No/Nr 2000/029340/21 · VAT/BTW Reg No/Nr 4900193816

Directors / Direkteure AS Smith BLC LLB (UP)  
 Assisted by / Bygestaan deur VJ Swanepoel BProc (UP)  
 Practice Manager/Praktyk Bestuurder V Bower

Tel (012) 654 4107·Fax (012) 654 7407  
 All hours/Alle ure 082 578 3104  
 Email/Epos bert@bertsmith.co.za  
 9 Lauriston Place, Glen Lauriston 0185, Pretoria  
 Also at/Ook by 330 Aries Street, Waterkloof  
 Ridge, Pretoria  
 PO Box/Posbus 1117, Pretoria 0001, South Africa  
 Docex 261 Pretoria / Pta Deeds Office 535