

Nico van Gijsen: Verblyfreg? Koop eerder 'n annuïteit

Hoe gemaak met ouer huurders wat verblyfreg wil hê? Dit is 'n maklike vraag met 'n moeilike antwoord, skryf Nico van Gijsen.

'n Leser soek raad vir 'n egpaar wat 'n huis op haar erf by haar huur. Hulle wil graag vir haar nou, pleks van die maandelikse huurgeld, 'n vaste kapitale bedrag vooruit betaal vir verblyfreg. Ek aanvaar wat die egpaar soek, is die gemoedsrus van lewenslange verblyfreg. Die vraag is eenvoudig, die antwoord heelwat meer kompleks. Kom ons kyk.

Die kapitale bedrag

Jy kan, as jyself wil sekerheid hê dat jy nie op lang termyn finansieel aan die kort ent gaan trek nie, jou besluit oor die bedrag wat hulle nou moet betaal bereken op hul verwagte leeftyd. Om die som te doen, moet jy kyk na die een met die langste lewensverwagting. Dit is altyd die vrou (as ons die noodlot buite rekening laat).

Ons weet die vrou in dié geval word eersdaags 61 jaar oud en haar statistiese lewensverwagting is nog so 20 jaar. Hulle betaal tans R108 000 per jaar huur. Dit is slim om ook inflasie in te reken as jyself nie reëel armer wil raak nie – kom ons sê 'n verhoging van 5% per jaar.

Dan moet hulle jou nou R1 413 215 betaal.

Dit is die maklike deel.

'n Mens huur of verhuur nie sommer op 'n handdruk nie. Ons moet aanvaar dit is 'n langtermynkontrak, wat bindend op albei partye sal wees en enige reg op eiendom moet op skrif wees. Dit bied egter nog net 'n verhaalsreg teen die persoon van wie die reg verkry word. Om dit afdwingbaar te maak, moet dit in die akteskantoor geregistreer wees.

Ons kyk kortliks na 'n paar opsies.

Vruggebruik

Die eerste opsie om te oorweeg is om vruggebruik ten gunste van die huurders te skep – oor albei se lewe, want egpare gaan nie gesamentlik dood nie, selfs nie al is hulle binne gemeenskap van goedere getroud nie.

Ek glo Jan Taks sal die waarde van die vruggebruik aanvaar soos ek in my voorbeeld hierbo bereken het omdat dit 'n werklike armlengte-transaksie is (dit is tussen mense wat nie aan mekaar verwant is nie).

Wat is vruggebruik?

Vruggebruik kom uit die Romeinse tyd en is die oudste van die sogenaamde persoonlike servitude, ook bekend as beperkte regte.

Dit gee aan die vruggebruikers (huurders in ons voorbeeld onder bespreking) die reg om die eiendom te benut tot hul uitsluitlike voordeel. Sonder om eienaarskap daarvoor te verkry. Dit is 'n baie sterk reg. So sterk dat, vir so lank as wat die vruggebruik geld, die bloot-eenaar (die eintlike eenaar van die eiendom waaroor die vruggebruik geskep is) weinig met daardie eiendom kan doen.

Die vruggebruikers kan die huis self bewoon, of hulle kan dit verhuur en die huurgeld in hul eie sak steek. Hulle moet wel die vruggebruikseiendom in stand hou.

Woonreg (habitatio)

Die tweede opsie is om aan hulle woonreg (habitatio) te voorsien.

Dit is nie so 'n sterk reg soos vruggebruik nie. Dit gee aan hulle die reg om die eiendom te bewoon, wat hul onmiddellike familie en nodige werknemers insluit. Hoewel hulle geen ander regte het nie, sou hulle wel die eiendom kon verhuur.

Gebruiksreg (usus)

'n Gebruiksreg (usus) sal aan hulle die gebruik van die eiendom gee, soos wat hulle dit benodig. Niks meer nie. Hulle sal nie die huis kan verhuur nie.

Die probleme

'n Kontrak is bindend. En lewenslank is lewenslank.

Vra jouself af: Hoe gemaklik gaan jy wees as hulle op 'n dag besluit hulle wil nie meer daar woon nie en neem hul intrek in 'n tehuis waar hulle byvoorbeeld sorg vir verswaktes kan kry? En hulle besluit om die huis (jou huis) te verhuur om te help met die koste van hul versorging?

Wat as jy genoodsaak sou wees om die eiendom te verkoop? Dalk wil jyself later na 'n tehuis vir bejaardes verhuis. Min of geen kopers gaan 'n eiendom koop waarvoor daar 'n beperkte reg bestaan nie.

Of wanneer jy doodgaan (dit kom soms baie skielik) en jy het die eiendom testamentêr aan 'n kind bemaak? Die kind kan weinig daarmee doen, want daar is 'n servituut oor die eiendom. Hy of sy kan nie eens self daar gaan woon nie.

Jy kan natuurlik die reg wat geskep is oor die eiendom by hulle terugkoop later, sou jy iets aan sulke probleme wil doen.

Met belastinggevolge. Meer hieroor dalk anderdag.

My voorstel

Hier is 'n ander oorweging, sou jy jou liever nie aan iemand anders se "lewenslank" wil bind nie. Of as die ander party nie hul kapitaal wil uitgee op 'n onseker toekoms nie.

'n Reg is 'n reg, maar die lewe gee nie om daarvoor nie. Hy loop soos hy wil.

Die egpaar kan gerus oorweeg om 'n gewaarborgde vrywillige annuïteit aan te koop wat aan hulle 'n bedrag van R9 000 per maand (die huurgeld) sal betaal met jaarlikse inflasie-aanpassings.

Dit moet geneem word oor albei se lewe, met ander woorde tot die laaste een van hulle sterf. En dan 'n gewone huurkontrak aangaan.

Hulle is dan verseker van 'n maandelikse inkomste (gewaarborg) waarmee hulle hul huur kan betaal. Sonder markskommeling en ander fratse soos bankrente wat minder word en inflasie wat hulle jaag.

As hulle dan besluit om eendag te verhuis, het hulle steeds die inkomste (gewaarborg) om die huur by die nuwe tuiste te kan bybring.

Kassie:

Só kan belasting jou onkant vang

Lesers moet lig loop vir die belastingslaggate wanneer hulle boedel- of belastingbeplanning doen – veral waar daar in die proses skenkings aan gades gemaak word. Skenkings tussen gades is vrygestel van geskenkebelasting en daarom 'n gewilde beplanningstegniek.

Paragraaf 68(1) van die 8ste Skedule van die Inkomstebelastingwet (58 van 1962) het egter 'n strik wat betref die KWB-gevolge van so 'n skenking.

In sulke gevalle kan die kapitale winste wat die ontvanger van die skenking toeval aan die skenker toegereken word.

Kortom, die skenker kan verantwoordelik gehou word vir die KWB wat betaalbaar is, sou daar wees.

Dit sal die geval wees waar die skenking gemaak word aan die een gade met die bedoeling om die ander gade se belastingverpligting te verminder, uit te stel, of te vermy.

Interessant is dat die belasting só betaalbaar deur die skenker gade verhaalbaar is van die gade wat die belasting sou moes betaal het, as dit nie vir hierdie voorkomingsmaatreël was nie. Ons sien 'n soortgelyke voorkomingsmaatreël in art. 7(2) van die inkomstebelastingwet.

Dit het ten doel om te voorkom dat gades hul verpligting ten opsigte van normale belasting verminder deur dit tussen hulle te verdeel. Dit geld eweneens gevalle waar die een gade inkomste-produiserende bates aan die ander gade skenk ten einde sy of haar belastingverpligting te verminder.

• *Nico van Gijsen, gesertifiseerde finansiële beplanner en belastingpraktisyn, is besturende direkteur van Finlac en lid van Fisa en die FPI. Lesers kan navrae aan hom stuur deur te skryf na nico@finlac.com.*