

JULIE 2007

Koop eiendom – Wees bedag op die belasting!

Belastingopslae en viervuldige betalings

Toepassing van die nasionale kredietwet

Die 18 jarige meerderjarige – Bepalings in jou testament, trust en onderhoudsooreenkomste

Boetebepaling. Is dit regverdig?

Reg van weg: Nie sommer net vir vat nie

Probeer om te prospekteer

Webwerf van die maand: Gratis bemarkingsgeleenthede op Facebook



Gestig 1962

HONEY PROKUREURS

[Tel +21 \(021\) 941 7777](tel:+21(021)9417777) | [Faks +21 \(021\) 941 7800](tel:+21(021)9417800) | www.honeyattorneys.co.za | office@honeyattorneys.co.za

Die inligting in hierdie dokument is van algemene aard en word nie beskou as regsadvies nie

KOOP EIENDOM – WEES BEDAG OP DIE BELASTING!

Met ingang 1 September 2007, rus daar 'n verpligting op die koper van onroerende eiendom om 'n gedeelte van die koopprijs te weerhou, waar die verkoper nie 'n inwoner is nie. Dit moet dan na SARS gaan as vooruitbetaalde kapitaalwinstbelasting.

Waar die koopprijs R2 miljoen of meer is, moet alle kopers dus vasstel of die Verkoper 'n inwoner of nie-inwoner is; doen jy as koper dit nie, gaan SARS by jou kom aanklop vir die voorgeskrewe oorbetalings.

Versuim jy om die belasting terug te hou, word jy persoonlik aanspreeklik gehou. Om weer tussen 5% en 10% van jou koopprijs (die persentasie wissel na gelang die verkoper 'n natuurlike persoon, maatskappy of trust is) aan SARS oor te betaal, gaan uiters onsmaklik wees.

Dit kan ook moeilik wees om te bepaal of die Verkoper 'n "inwoner" is vir belastingdoeleindes.

Dit is aan te beveel dat jy die ooreenkoms deur 'n kundige laat evalueer om te verseker dat die nodige beskerming ingebou is. Klousules wat onontbeerlik is, sluit in:

- 'n Skriftelike bevestiging en waarborg van die Verkoper betreffende sy/ haar/ die entiteit se "inwoner" status, en
- Magtiging aan jou oordragprokureurs om die voorgeskrewe persentasie terug te hou indien daar twyfel is oor die Verkoper se "inwoner" status.

Eiendomsagente moet veral hierop ingestel wees. Nie alleen bestaan die risiko dat hul kommissie verhaal word nie, die partye kan dalk probeer om die agent persoonlik aanspreeklik te hou vir enige verliese.

BELASTINGOPSLAE EN VIERVULDIGE BETALINGS

Dit is 'n misdryf om nie jou belastingopslag (enigsinds of betyds) in te dien nie. Om die boete te betaal is net die begin van die storie. Jy moet natuurlik die toepaslike belasting betaal, dan kan ook van jou verwag word om die addisionele belasting van twee keer hierdie bedrag te betaal!

Daar word dus vier betalings aan die staatskas gemaak, tesame met enige verdere rente wat gehef kan word.

Die Belastinghof het onlangs bevestig dat jy jou nie eers op die Grondwet kan beroep om te argumenteer dat jy twee keer gestraf word vir dieselfde oortreding nie. Dien dus betyds die belastingopslag in of reël vir uitstel.

TOEPASSING VAN DIE NASIONALE KREDIETWET

Verskeie berigte in die media het al daarop gewys watter uitwerking die aanvang van die Nasionale Kredietwet op die ekonomie het. Die meeste verslae fokus op die verdragings met die beoordeling van en die afkeuring van verbandaansoeke en motorfinansieringsaansoeke. Dit mag

die persepsie skep dat die Wet meer op banke en konvensionele kredietverskaffers 'n invloed het.

Die Wet het egter baie wyer toepassing. Indien jy of jou besigheid aan enigiemand krediet verskaf (afgesien van lenings, ook goedere of dienste) is dit raadsaam om advies te verkry oor hoe dit jou besigheid moontlik gaan raak.

Selfs al hoef jy nie as kredietverskaffer te registreer nie, is dit steeds nodig dat jy voldoen aan die voorskrifte betreffende insidentele kredietooreenkomste.

Daar is wesentlike risiko's daaraan verbonde om nie aan die voorskrifte te voldoen nie. Indien jou kredietooreenkoms ongeldig verklaar word, kan jy beide die bate wat jy op krediet verkoop het, sowel as die geld wat jy tot op daardie stadium gevorder het, kwyt wees.

Indien jy nalaat om te registreer, terwyl jy verplig was om dit te doen (byvoorbeeld waar jy meer as R500 000 uitleen) kan jy selfs jou verhaalsreg aan die staat verbeur.

Kyk gerus weer na die bepalings betreffende: -

- Aansoekprosedures vir krediet en die voorgeskrewe rekords wat bygehou moet word
- Kredietooreenkomste
- Prosedure vir die afdwinging van jou regte as kredietverskaffer asook dokumentasie voorskrifte
- Verkoopsooreenkomste van grond (veral die verbandklousules en verwagte verdragings met die toepassing van nuwe bankvoorskrifte).

DIE 18 JARIGE MEERDERJARIGE – BEPALINGS IN JOU TESTAMENT, TRUST EN ONDERHOUDSOOREENKOMSTE

Met jou kinders en bloedverwante wat nou reeds op 18 meerderjarig is, is dit nodig dat jy nagaan watter effek dit op jou testament en trust het. Gee die bestaande bewoording nog steeds uiting aan jou wense of is daar nou onvoorsiene gevolge wat jy eerder pertinent wil aanspreek?

Jou testament mag dus bepaal dat jou erfgename hul erflatings ontvang wanneer hul meerderjarig word. Is jy tevrede daarmee dat hul erflating nou op 18 aan hul uitgekeer kan word?

Onderhoudsbevele het in die verlede dikwels voorsiening gemaak dat onderhoud betaalbaar bly totdat die kind meerderjarig word. Mens moet in gedagte hou dat volwassenes tussen 18 en 21, heel dikwels nog van hul ouers afhanklik is vir verblyf, finansiële ondersteuning en vir die betaling van studie en verwante kostes en uitgawes.

Kyk ook weer na die belastingimplikasies – veral waar daar uitbetalings van 'n familietrust na begunstigdes gemaak word.

Wys in elk geval aan die tienerjariges uit wat die risiko van kontraksluiting behels. Maak dit duidelik dat hulle nie enige ooreenkomste (skriftelik of mondeling) moet aangaan, voordat hulle die implikasies en gevolge behoorlik deurdink het nie en dit ten volle verstaan.

BOETEBEPALING. IS DIT REGVERDIG?

Kontrakte bevat dikwels boetebepalings waardeur die party wat nie betyds presteer nie, stewige boetes opgelê word.

In die algemeen hou ons howe partye gebonde aan hul ooreenkomste en ook aan die boetebepalings wat kontakspartye vrywilliglik daarby ingesluit het. By uitsondering sal 'n hof wel ingryp indien die boetebepaling buite verhouding is tot die verlies wat die ander kontraksparty gely het. Verkry dus advies indien jy vermoed dit die geval met jou ooreenkoms mag wees.

Elke geval sal op die spesifieke feite beoordeel moet word. In 'n onlangse geval is gekyk na die bepalings waar 'n besigheid twee kopieerders op bruikhuur gehuur het. Met wanbetaling het die verhuurder kontraktueel geëis vir die betaling van agterstallige huurgeld, tesame met die

onmiddellike betaling van die volle toekomstige huurgeld vir die kontraktermyn plus rente plus regskostes. Die Hof het wel vonnis toegestaan ten gunste van die verhuurder, maar verminder die eis met die opbrengs wat ingekom het, nadat die kontrak beëindig is. Hierdie opbrengs is opgelewer deur die verkoop van die een kopieerder en deur die verhuring van die ander kopieerder. Hierdie inkomste wat die verhuurder toegeval het, is dus tot voordeel van die bruikhuurder van die vonnisbedrag afgetrek.

REG VAN WEG: NIE SOMMER NET VIR VAT NIE

Waar jy eiendom wil koop wat slegs bereik kan word deur toegang tot 'n buureiendom, moet jy seker maak dat hierdie reg van weg behoorlik as 'n serwituut in jou eiendom se guns geregistreer is.

As dit nie die geval is nie, is jy uitgelewer aan jou buurman (of buurvrou) se genade. So 'n geval is onlangs in die Oos Kaap bereg.

Die eienaar van 'n naweek vissersmanhuisie, kon skielik nie meer toegang tot sy kuseiendom verkry nie; sy buurvrou het hom toegang geweier tot die toegangsroete wat oor haar grond uitgelê is.

Ons regstelsel maak in uitsonderlike gevalle voorsiening vir die verklaring van 'n permanente reg van weg oor 'n ander se grond. Dit vereis egter dat die toegang noodsaaklik moet wees. Die reg van weg moet dus die enigste redelike wyse wees waarop jy toegang tot jou ingeperkte eiendom kan bewerkstellig, nie noodwendig die gerieflikste (of goedkoopste) manier om toegang tot jou eiendom te verkry nie.

Ons naweek visserman se aansoek om 'n reg van weg teen die buurgrond af te dwing is in hierdie geval van die hand gewys. Die hof bevind dat dit vir hom moontlik was om ongehinderde toegang tot sy grond te verkry deur 'n alternatiewe pad te bou. Hierdie pad sou nie so gerieflik wees en ook nie heeltal tot by sy naweekhuisie uitkom nie. Dit sou wel aan hom redelike voldoende toegang tot sy grond verleen en dit is al waarvoor die reg voorsiening maak.

PROBEER OM TE PROSPEKTEER

As jy as grondeienaar vermoed dat daar waardevolle mineraal-afsette in jou grond is, doen aansoek vir 'n permit om te prospekter voordat iemand anders dit doen.

Selfs waar 'n prospekterder niks vind nie, beteken dit dat 'n buitestaander tydelike regte tot jou grond verkry. Dit hou natuurlik in dat die prospekterder (en sy gevolg) redelike toegang tot jou grond geniet. Dit hou ook verdere inbrake op jou eiendomsreg in. Die prospekterder sal waarskynlik :-

1. Infrastruktuur op jou eiendom wil oprig – dalk nuwe paaie en geboue, spesifiek vir doeleindes van die prospekterwerk.
2. Swaar masjinerie inbring en gebruik
3. Omheinings verwyder of verskuif
4. Oeslande omdolwe
5. Waterbronne gebruik

Daar moet uiteraard 'n behoorlike afweging van belange wees tussen die regte van die grondeienaar en die regte van die prospekterder. In 'n onlangse uitspraak is bevind dat 'n prospekterder vir diamante eers met die grondeienaar moet konsulteer voordat hy op eensydige terme toegang tot die grond kom eis. Die grondeienaar moet dus geleentheid hê om alternatiewe voorstelle te maak en reëlins te tref ten einde die ontwrigting te beperk.

As dit op jou van toepassing is, verkry hulp om die terme van die prospekterwerk te onderhandel, waarby vergoeding ook ingesluit word.

As jy nog nie van Facebook gehoor het nie, sal jy binnekort kennis neem van hierdie sosiale netwerk webwerf (www.facebook.com).

Daar is tans wêreldwyd 30 miljoen gebruikers en hierdie getal groei daaglik met 100 000. Dit is dus nie verbasend dat al hoe meer besighede ook hul dienste en produkte bemark deur Facebook te gebruik nie.

Jy kan betaalde advertensies op die webwerf uitneem. Daar is egter ook die geleentheid om netwerke te bou waar jy direk (en gratis) met jou teikenmark en kliënte kan kommunikeer. Jy kan dus oorweeg om 'n nuwe groep of groepe te begin of by bestaande groepe aan te sluit.

Om 'n paar idees te kry, kyk na <http://www.futureofrealestatemarketing.com/marketing-real-estate-on-facebook-and-other-social-networks>. Hierdie artikel is spesifiek vir eiendomsagente geskryf ('n beroep waar hierdie tipe skakeling ooglopend sin maak); die basiese beginsels sal egter ook op meeste ander besighede van toepassing wees.

Aanvanklik is Facebook meestal deur studente gebruik – besighede wat 'n mark het onder die 18 tot 25 jariges sou dus op Facebook wou figureer.

Facebook groei nou onder alle groepe en die bemarkingsgeleenthede vir die ouer groepe is nog nie aangegryp nie.

Suid Afrika tel blykbaar nou 6e onder die wêreldwye gebruikers van Facebook. Dit is dus 'n sinvolle medium vir Suid Afrikaanse besighede om aanlyn met hul mark te skakel en kommunikeer.

Die besighede wat eerste hul teenwoordigheid en netwerke vestig gaan dalk net die beste doen met Facebook en die geleenthede wat dit bied.

(Identiteitsdiewe en swendelaars is orals. Kyk dus na die wenke om jouself hierteen te beskerm op die eHow webwerf http://www.ehow.com/how_2039872_networking-sites-haven-identity-thieves.html).

[Tel +21 \(021\) 941 7777](tel:+21(021)9417777) | [Faks +21 \(021\) 941 7800](tel:+21(021)9417800) | www.honeyattorneys.co.za | office@honeyattorneys.co.za

As u enige verdere navrae het of bystand benodig kontak ons gerus by:

Litigasie:

George de Beer george@honeyattorneys.co.za
Nic Barnaschone nic@honeyattorneys.co.za
Christo Potgieter christo@honeyattorneys.co.za

Kommersiële Afdeling:

Johan Vermeulen johan@honeyattorneys.co.za

Eiendom & Aktes Afdeling

Jacques du Toit jacques@honeyattorneys.co.za
Danie de Villiers danie@honeyattorneys.co.za
Charles Koegelenberg charlesK@honeyattorneys.co.za
Bronwyn Brink bronwyn@honeyattorneys.co.za

Honey Bloemfontein: Tel: 051 403 6600

Honey Johannesburg Tel: 011 656 1452