

BELASTING VERGUNNING:

Eerstens hoof die natuurlike persoon nie hereregte te betaal by die transporter van die eiendom vanaf die maatskappy, beslote korporasie of Trust na sy naam nie.

Tweedens is daar nie dividende belasting betaalbaar nie. Voorheen sou 'n maatskappy of beslote korporasie wat 'n eiendom verkoop het bo en behalwe die betaling van kapitaalwinstbelasting ook aanspreeklik wees vir die betaling van sekondere belasting op maatskappye (SBM) teen 10% sou enige verdeling aan die aandeelhouders gemaak word. Vanaf 1 Maart 2012, is die individue/aandeelhouders/lede aanspreeklik vir dividende belasting, wat SBM vervang het, teen 15% sou enige verdeling aan die aandeelhouders gemaak word. Desnieteenstaande, is hierdie uitkerings vrygestel van dividende belasting tot 31 Desember 2012 in terme van hierdie vergunning.

Laastens word die betaling van kapitaalwinstbelasting ook nie gehef by die oordrag van die eiendom in die naam van die individu/ aandeelhouer/ lid/ begunstigde nie, met dien verstande dat hierdie persone natuurlike persone moet wees. Dit is egter belangrik om kennis te neem dat die

betaling van kapitaalwinstbelasting nie vrygestel word nie, maar bloot uitgestel word tot wanneer die eiendom later deur die natuurlike persoon vervreem of geag vervreem word. Met ander woorde die basiskoste (die aankoop bedrag plus sekere kostes) vir die regs persoon, word oorgeneem deur die natuurlike persoon.

Wat egter van groot belang is, is dat die natuurlike persoon in die geval van sy primêre eiendom nou sal kwalifiseer vir die primêre korting van R 2 miljoen op die kapitaalwinst. Hierdie korting is nie tot die beskikking van 'n regs persoon of 'n trust nie.

VOORBEELD:

Ter illustrasie kan 'n vergelyking getref word waar 'n primêre eiendom met 'n kapitale wins van R 2 500 000 enersyds deur 'n natuurlike persoon en andersyds deur 'n maatskappy of BK verkoop word.

1. In die geval van 'n maatskappy of BK sal kapitaalwinstbelasting R 462,000 (66% x R2,500,000 x 28%) beloop. Op die balans sal daar nog dividende belasting betaalbaar wees indien die opsie uitgeoefen word om die wins uit te keer aan die aandeelhouders.

2. In die geval van 'n natuurlike per-

soon sal die kapitaalwinstbelasting R 66,000 beloop (33% x R500,000 x 40% aanvaar maksimum inkomstebelastingkoers vir doeleindes van die voorbeeld). Die kapitale wins beloop in die geval slegs R500,000 aangesien 'n natuurlike persoon kwalifiseer vir 'n R 2,000,000 korting ten opsigte van die wins by die verkoop van sy primêre woning. Die natuurlike persoon sal ook nie verantwoordelik wees vir dividende belasting nie, aangesien geen dividend verklaar word nie. Bloot aan kapitaalwinstbelasting kan dus 'n besparing van R 396 000 wees.

Die meewerkende effek van die waarde van die eiendom wat styg en die kapitale wins wat aldus vergroot asook die moontlike verhoging van die koerse waarteen kapitaalwinstbelasting betaalbaar is kan in tyd 'n eksponensiële belasting krisis veroorsaak.

Dit is egter van groot belang om te beseft dat die besluit om die eiendom te transporteer na u eie naam nie in isolasie, maar tesame met ander faktore soos u risiko profiel en u algehele boedelbeplanning geneem moet word.

Die reëls wat hierdie verligting reguleer is kompleks en ons adviseer u om 'n kenner in die gebied te raadpleeg voor u enige skuiwe beplan. Kontak ons gerus as ons u hierin kan bystaan.



- Tiaan van der Berg

Looney Law-
If there were no bad
people there would be no
good lawyers.



- Rose Mabena

Rose Mabena

We undertook to introduce our loyal and enthusiastic team to you.

The member of our staff with the most miles on the clock is Rose Mabena. Rose joined the firm as our general cleaner and tea lady in 2000. Since then she has barely taken any sick leave and is always on her post making coffee and tea for our clients.

Rose was born in approximately 1950 in the district of Middelburg and has six children.

We are grateful for her contribution and wish her all of the best for another 12 years with us.

Thank you Rose!

M.C. VAN DER BERG^{INC}
ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys
Tel: 012 660 6000 Fax: 012 660 6001
info@mcvdberg.co.za www.mcvdberg.co.za

M.C. Monthly

Issue 2

M.C. van der Berg Incorporated - Your Property Attorneys

May 2012

The Newsletter with a difference

Boedel beplanning

Deur die tye heen het eiendomsagente, finansiële beplanners, prokureurs en ouditeure kliënte by die aankoop van onroerende eiendom geadviseer oor die keuse van die entiteit waarin hulle hul onroerende eiendom moet registreer.

Hierdie advies was en is primêr gebaseer op belastingoorwegings en sekondêr op risiko, boedelbeplanning en koste oorwegings. Soos die tyd verloop het, het die wetgewer egter die belastingspelreëls verander, met die soms noodlottige gevolg dat besluite wat eens ter goeder trou geneem was, nou nadelig blyk te wees.

Die wetgewer het voorheen 'n grasietydperk verleen waar bepaalde regstellings vir sekere kategorieë eienaars kon plaasvind sonder die nadelige koste implikasie van sekere belastinge. Om verskeie redes het nie almal destyds geweet van hierdie toegewing nie, of besluit om nie daarvan gebruik te maak nie. Weens die wysigings aan wetgewing en belastingkoerse is dit egter noodsaaklik om die wenslikheid van die entiteit wat eienaarskap het van ondermeer u primêre woonhuis of vakansie huis te ondersoek.

Onder sekere omstandighede kan die maatskappy, beslote korporasie of trusts tot en met 31 Desember 2012 eiedomme wat tans in trusts, maatskappye of BK's gehou word, onderworpe aan sekere vereistes, oordra aan sekere individue met bepaalde belastingvergunninge.

**** Vervolg op bladsy 4.***



- Mathys Roets

MCares

We committed ourselves to emotionally and financially support Huis Remmelos, a house for quadriplegics. During February we identified the need to hold a fundraiser in order to raise funds for the refurbishment of their bathrooms.

On 17 April we held a concert with Mathys Roets as guest and co-sponsor. The evening was most enjoyable and a huge success. The attendance and financial support reminded us of the goodwill that still exists amongst clients and friends. The evening exceeded our wildest expectations as we raised enough money to refurbish both bathrooms and even go beyond that.

We thank everyone who helped make this project a huge success!



- Wimpie Ackhurst

“This offer is irrevocable... OR This offer is valid until...”

An offer to purchase property will become a valid and binding agreement when the offer is accepted by the seller. On acceptance of the offer to purchase, the offer thus becomes the Deed of Sale.

The purchaser can for various reasons not leave the offer open for an unlimited time. Therefore most estate agencies' pro forma agreements contain a clause whereby the offer is kept open for a specific period. This clause is usually worded as “The Offer lapses on ...” or “The offer is irrevocable until...” It is then envisaged that the seller must accept the offer before the due date set out in the agreement. It is trite that the purchaser cannot withdraw his offer before the due date. It is also trite that a valid agreement will come into existence if the offer is accepted by the seller before the due date. The question however arises what happens if the offer is indeed accepted by the seller, but after the due date.

In *Manna v Lotter et al 2007 (4) SA 315 (C)* a legal dispute arose due to the fact that the seller accepted the offer after the specified date and time as set down by the purchaser.

The seller experienced a serious case of sellers remorse and tried everything in her power to cancel the transaction. One of her arguments was that she “accepted” the offer some 4 days after the date specified by the purchaser. She argued that the purchaser's offer had lapsed before she accepted it and therefore the agreement was invalid. Various arguments were presented by the seller's defence not to proceed with the transaction.

The court rejected all of them and reaffirmed the legal position that these specific clauses are for the sole benefit of the purchaser. Because the only purpose of this clause is to protect the purchaser, the purchaser has the right to entertain or reject a late acceptance by a seller. Since the purchaser in this case elected to entertain the late acceptance, a valid agreement came into existence and the seller was bound by it.



- Rich Redinger

BANKE: AANVANGSFOOIE EN GEWYSIGDE INSTRUKSIES

Banke gee die kliënt die opsie om die aanvangsfooie van die bank voor registrasie te betaal, of by die verbandbedrag te laat insluit. Indien die kliënt die aanvangsfooie ingesluit wil hê, is dit ideaal om dit reeds ten tye van die leningsaansoek te versoek. Die bedrag word dan oor die lenings-termyn afbetaal, en sal daar natuurlik ook rente op gehef word. Alternatiewelik word dit voor registrasie in die verbandprokureurs se

rekening gedeponeer en betaal die prokureurs dit namens die kliënt aan die bank. Indien die insluiting daarvan versoek word nadat die bank reeds die verbandinstruksie aan prokureurs gestuur het, moet sodanige prokureurs 'n gewysigde instruksie vanaf die bank aanvra, wat die proses normaalweg met 2 tot 7 werksdae vertraag.



- Annele Odendaal



Skoenmaker hou jou by jou lees. 'n Mens moet jou hou by wat jy goed kan doen. Die omgekeerde van die idioom is ook egter waar. As jy goeie skoene soek gaan na 'n goeie skoemaker. Dit sou immers waansinnig wees om na 'n kok te gaan as jy 'n paar skoene soek. Niemand sal na 'n motorwerktuigkundige gaan as hulle tandpyn het nie.

Maar skynbaar is dit anders as dit by ander beroepe kom. Mense leen hulle ore uit aan elke tweede persoon wat 'n opinie het oor belasting, boedelbeplanning, trusts, en aspekte rakende die koop en verkoop van eiendom. Niemand sal van die aanbod gebruik maak in die “smalls” van 'n koerant om sy blindederm teen R 500 te laat uithaal nie. Maar skynbaar is daar kliënte wat nie 'n probleem het om R 500 te betaal vir 'n Trustakte nie.

Jare later wanneer honderde duisende rande se boedelbelasting betaalbaar is, of die SAID hou die trust aanspreeklik vir sekere belastings, of skuldeisers lê beslag op die kliënt se bates, lyk die professionele fooi wat die prokureur jare terug gevra het soos 'n druppel in die emmer.

Die argument gaan egter verder as om bloot die onderskeid te tref tussen leke en professionele persone. Selfs wanneer dit kom by prokureurs moet kliënte ligloop. Maak seker dat jou prokureur werklik oor die kennis beskik om jou te adviseer op die regsgebied waar jou probleem lê.

Ons nooi u uit om ons te kontak indien u hulp nodig het op enige van die gebiede waarin ons spesialiseer.

Kyk behoorlik na jou belange! - Tiaan van der Berg

Liability for special levies

The question of whether the seller or purchaser is liable for payment of special levies in terms of special resolutions taken before date of sale is often raised.

The Sectional Title Amendment Act 11 of 2010 addresses this as follows:

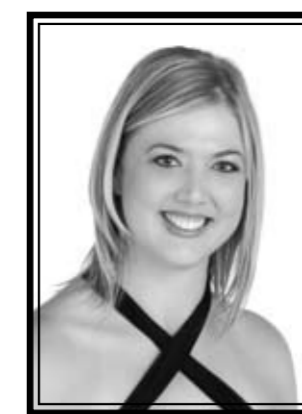
The person who is the owner at the stage that the special resolution is taken remains liable for payment of the total amount of the special levy.

For example, when a special levy is raised for a new security system in February and the owners are given the opportunity to pay R200 per month over 10 months, then the seller remains liable for the total of R2000 even though the property is sold in March. Most body corporates insist on a tri-partite agreement in terms of which the purchaser takes liability from date of registration. The validity of such agreements are questionable.

- Sonja du Toit



- Sonja du Toit



- Nicole Rokebrand

Looney Law-

An Irish attorney was making the best of a shaky case when the judge interrupted him on a point of law.
“Surely your clients are aware of the doctrine de minimis non curat lex?”
“I assure you, my lord,” came the suave reply, “that in the remote hamlet where my clients have their humble abode, it forms the sole topic of conversation.”

TROU IS NIE PERDEKOOP NIE!

Ons hoor dikwels: “As jy nie binnegemeenskap van goedere trou nie, beteken dit dat jy haar nie lief het nie”. Die stelling kan nie verder van die waarheid wees nie en die voornemende gades is dikwels nie bewus van die risiko waaraan hul gesamentlike boedel blootgestel kan word in geval van die verkeerde keuse van 'n huweliksgoederebedeling nie.

Om vandag te trou vereis deeglike beplanning nie net oor waar julle gaan woon, hoeveel kinders julle gaan hê en in watter kerk julle gaan trou nie, dit verg ook bespreking en besluitneming oor wat julle huweliksvoorwaardes gaan wees.

Tans is daar 3 verskillende formate te wete: Binne gemeenskap van goedere; (wat joune is, is hare en wat hare is, is joune).

Buite gemeenskap van goedere sonder die aanwasbedeling (wat joune is, is hare).

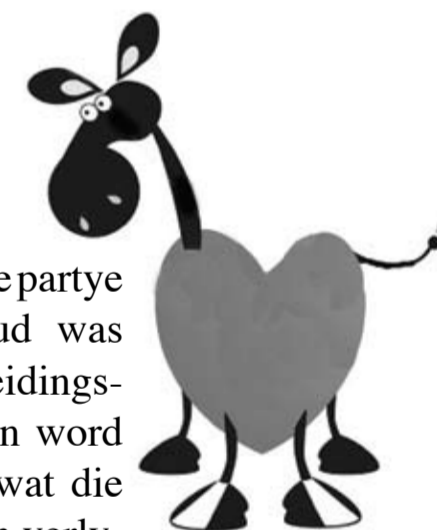
Buite gemeenskap van goedere met die aanwasbedeling. Die grootste kenmerk van buite gemeenskap van goed met die aanwasbedeling is dat by beëindiging van die huwelik (hetsy deur dood of egskedding) die gade wie se boedel die minste gegroei het 'n eis het teen die boedel van die gade wat die meeste gegroei het.

Dit is baie belangrik dat u huweliksvoorwaardekontrak voor datum van huweliksluiting geteken word in die teenwoordigheid van 'n notaris. Na huweliksluiting kan die huweliksgoederebedeling net met 'n hofbevel gewysig word.

Masters' Office procedure

It is by now well known that the Master's office is in turmoil, as indicated by the memorandum from the Law Society of the Northern Provinces issued on 26 January 2012. The public was also notified thereof in Die Beeld newspaper, of 14 February 2012. The new Master's Office is now situated at the Salu-building on the corner of Andries and Schoeman streets in Pretoria. As a result of the move, there are a lot of files that are missing or still being unpacked, computers and telephone lines that are not connected and personnel that are unhelpful. We hope that in due course this will be resolved, as this influences the legal profession and the public severely. A definite yes to the Masters office, is their extremely functional website, http://www.justice.gov.za/master/m_main.html, where several applications can be reviewed, with their requirements.

- Nicole Rokebrand



Indien een van die partye voorheen getroud was moet die egskeddingsbevel ook getoon word aan die notaris wat die kontrak opstel en verly.

Elke geval is uniek en u prokureur sal verskeie faktore in ag neem ten einde u te adviseer oor die regte huweliksgoederebedeling vir u.

Kontak ons gerus vir 'n afspraak sodat ons u met kundige advies en die opstel van die huweliksvoorwaardekontrak kan bystaan.



- Bennie Reynders