

THE NEWSLETTER WITH A DIFFERENCE

M.C. MONTHLY

Oct/Nov 2016 • Issue/Weergawe: 35 • Tel: 012 660 6000 • E-mail: info@mcvdberg.co.za • Fax: 012 660 6001 • www.mcvdberg.co.za



Agreements of sale for farm land

Many agents do not sell farm property on a regular basis and are accordingly not certain what needs to be included in the contract when purchasing farm property.

Firstly the Minister of Agriculture must consent to the sale if more than 1 person is buying the farm or only a portion of the farm. This requirement is set out in the Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970. The contract will be invalid if this consent is not obtained before signature of the contract. The contract cannot be entered into and the Ministers' consent added as a suspensive condition as the court set out in *Geue v Van der Lith*. In the case of *Four Arrows Investments v Abigail Construction* the court decided that an option to purchase the farm pending the consent will also be invalid. If parties are married in community of property, one individual, a close corporation, trust or company purchases the property no consent is necessary.

The contract should contain the following clauses, where applicable:

- 1) **Land Claims:** A clause stating that the seller guarantees that no portion of the farm is subject to a land claim or has been expropriated and there are no pending land claims or notices issued by the regional land claims commissioner should be included in the contract.
- 2) **Sale of business:** If the farm is sold as a going concern and VAT is payable at a zero rate the necessary clauses should be included.
- 3) **Farm workers:** The purchaser should ensure that all the current workers have employment contracts and take note of the terms of the employment contract. It is not as simple as just writing into the contract that the seller will terminate all current contracts of employment.
- 4) **Movables:** A list of the movables and the value thereof should be included
- 5) **Water and water rights:** A clause should be inserted stating under the jurisdiction of which Irrigation Board or governing body the water supply falls in terms of the Water Act. Also include what the water rights of the specific farm is, for example 14 hours of water weekly. If the purchaser is buying a portion of farmland and the water rights need to be obtained from the board the contract should be made subject to the purchaser obtaining such rights.

If the water does not originate from an irrigation scheme it may be necessary to register a water rights servitude in the deeds office.

- 6) **Mineral rights:** The seller should disclose if there are any mineral rights holders.

Contact us should you need assistance with the drafting of contracts.

Wanneer is skenkingsbelasting van toepassing?

Wat is skenkingsbelasting? Artikel 54 van die Inkomstebelastingwet 56 van 1962 bepaal dat wanneer eiendom mee weggedoen word ingevolge 'n skenking deur 'n inwoner, kan 'n belasting genaamd skenkingsbelasting van toepassing wees.

'n Skenking sluit in enige eiendom wat mee weggedoen word vir 'n onvoldoende vergoeding, menende, die wegdoen van 'n bate vir geen waarde of die verkoop van 'n bate vir minder as die werklike ope markwaarde. Die verskil tussen die werklike prys betaal en die prys wat betaal moes word, word dan gesien as 'n skenking.

Skenkingsbelasting word gehef teen 'n vaste koers van 20% op die totale waarde van die eiendom wat weggegee word deur middel van 'n donasie. Dit is van toepassing op enige individu, maatskappy of trust wat 'n inwoner is vir belasting doeleindes onder Artikel 1 van die Inkomstebelastingwet en is betaalbaar tot voordeel van die Nasionale Inkomstefonds.

Normaalweg is die skenker verantwoordelik vir die betaling van dié tipe belasting aan die Kommissaris binne drie maande na die aangaan van die skenking. Maar in terme van Artikel 59 van die Inkomstebelastingwet, as die skenker versuim om betaling binne die vasgestelde tydperk te maak, dan is die skenker en ontvanger gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik vir die belasting.

Daar is sekere vrystellings wat van toepassing is op skenkingsbelasting naamlik:

- ◆ Skenkings tussen gades;
- ◆ Skenkings deur nie-inwoners;
- ◆ Skenkings deur publieke maatskappye; en
- ◆ Skenkings aan goedgekeurde openbare weldaadsorganisasies.

Die jaarlikse vrystellings wat tersprake is met betrekking tot natuurlike persone is R100 000.00 van die waarde van alle skenkings gemaak gedurende die belastingjaar en vir privaat maatskappye of trusts is die jaarlikse vrystelling vir skenkings R10 000.00 per jaar.

Koopooreenkomste vir landbougrond

Baie agente verkoop nie plaas eiendom op 'n gereelde basis nie en is gevolglik onseker wat ingesluit behoort te word in die kontrak by die aankoop van plaaseiendom.

Eerstens moet die toestemming van die Minister van Landbou bekom word vir die aankoop van landbougrond indien daar meer as 1 persoon is wat koop of slegs 'n gedeelte van die plaas koop. Hierdie vereiste is vervat in die Wet op Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970. Die kontrak sal ongeldig wees indien die toestemming nie voor ondertekening van die kontrak verkry is nie. Die kontrak kan nie gesluit word en die Minister se toestemming as 'n opskortende voorwaarde in die kontrak uiteengesit word nie kragtens die hofuitspraak in *Geue v Van der Lith*. In die saak van *Four Arrows Investments v Abigail Construction* is beslis dat 'n opsie om die plaas te koop hangende die toestemming van die Minister die gevolg sal hê dat die kontrak ongeldig is. As partye getroud binne gemeenskap van goedere is of 'n individu, 'n beslote korporasie, 'n maatskappy of trust die landbougrond koop is geen sodanige toestemming nodig nie.

Die kontrak moet die volgende klousules, waar van toepassing bevat:

- 1) **Grondeise:** 'n Klousule moet in die kontrak ingesluit word dat die verkoper waarborg dat geen gedeelte van die plaas onderhewig is aan 'n grondeis of onteiening nie en daar is geen hangende grondeise of kennisgewings uitgereik deur die plaaslike grondeisekommissaris nie.
- 2) **Verkoop van besigheid:** As die plaas verkoop word as 'n lopende saak en BTW is betaalbaar teen 'n nulkoers moet die nodige bepalinge ten aansien daarvan opgeneem word in die kontrak.
- 3) **Plaaswerkers:** Die koper moet seker maak dat al die huidige dienskontrakte van die plaaswerkers in orde is en let op die bepalinge van die dienskontrak. Dit is nie so eenvoudig om net in die kontrak te bepaal dat die verkoper alle huidige dienskontrakte beëindig nie.
- 4) **Roerende goed:** 'n Lys van die roerende goed en die waarde daarvan moet ingesluit word in die kontrak indien die koper ook roerende goedere koop.
- 5) **Water en waterregte:** 'n Klousule moet ingevoeg word wat die jurisdiksie uiteensit van die Besproeiingsraad of beheerliggaam wat die watertoevoer bepaal in terme van die Waterwet. Sluit ook in wat die waterregte van die spesifieke plaas is, byvoorbeeld 14 uur van water gebruik weekliks. As die koper 'n gedeelte van die landbougrond aankoop en die waterregte moet verkry word van die raad moet die kontrak onderhewig daaraan gemaak word dat die koper die nodige regte verkry.

As die water nie afkomstig is van 'n besproeiingskema nie mag dit nodig wees om 'n servituut in die aktekantoor te registreer om die waterregte te bepaal.

- 6) **Minerale regte:** Die verkoper moet openbaar of daar enige mineraalregtehouers is.

Kontak ons indien u hulp nodig het met die opstel van kontrakte.



Written by/Geskryf deur: Sonja du Toit

When is donations tax payable?

What is donations tax? In terms of Section 54 of the Income Tax Act 56 of 1962 (hereafter referred to as "the Act"); whenever property is disposed of under any donation by a resident, a tax called donations tax may be applicable.

A donation includes property disposed of for an inadequate consideration, meaning, either giving away an asset for no value or selling an asset for less than its actual open market value. The difference between the actual price paid and the price that should have been paid then being considered as a donation.

Donations tax is levied at a flat rate of 20% on the value of property disposed of under a donation. It applies to any individual, company or trust that is a resident for tax purposes under Section 1 of the Act and is payable for the benefit of the National Revenue Fund.

Normally the donor is the one who is liable to pay the donations tax to the Commissioner within three months of making such a donation. But in terms of Section 59 of the Act, if the donor fails to make such payment within the set period, then the donor and the donee are jointly and severally liable for the tax.

There are certain exemptions which apply to donations tax namely:

- ◆ Donations between spouses;
- ◆ Donations by non-residents;
- ◆ Donations by public companies; and
- ◆ Donations to approved public benefit organisations.

The annual exemptions which apply to donations tax with regards to natural persons are R100 000.00 of the value of all donations made during the tax year and for private companies or trusts the annual exemption for donations is R10 000.00 per year.



Written by/Geskryf deur: Nicole Alberts

LIKE
US ON
FACEBOOK



EXCLUSION OF COMMUNITY OF PROPERTY IN A WILL NOT VALID AGAINST 3RD PARTIES

One often comes across a stipulation in a will that the inheritance will be excluded from any community of property or accrual claim should the heir marry or be married in community of property or out of community of property with accrual. This stipulation has the effect that a person married in community of property can have a separate estate (assets) to which the marriage in community of property is not applicable, it is thus the sole property of that person. The Supreme Court of Appeal decision of *Du Plessis vs Pienaar* found that this exclusion is only applicable between the spouses and to their rights upon dissolution of the marriage, and is not enforceable against third parties. The court states that with a marriage in community of property both spouses are liable for payment of the debts that are incurred by either one of them, thus a creditor may look to the estates of both the debtors for recovery of the debt, including any property excluded in terms of a will.

UITSLUITING VAN GEMEENSAP VAN GOEDERE IN 'N TESTAMENT NIE GELDIG TEEN 3DE PARTYE NIE

'n Mens sien gereeld 'n klousule in 'n testament wat bepaal dat die bemaking aan 'n erfgenaam uitgesluit is van enige gemeenskap van goed of die aanwasbedeling, sou die erfgenaam getroud wees ten tye van die afsterwe van die testateur. Hierdie voorwaarde het die effek dat 'n persoon wat binne gemeenskap van goed getroud is 'n aparte boedel kan hê waarop die huwelik binne gemeenskap van goed nie betrekking het nie, en dit is dus die alleen eiendom van daardie persoon. Die Appêlhof het in die saak van *Du Plessis vs Pienaar* beslis dat hierdie uitsluiting slegs tussen die partye van toepassing is en dat dit nie afdwingbaar is teenoor 3de partye nie. Die hof bevestig dan dat in 'n huwelik binne gemeenskap van goed, is beide gades verantwoordelik vir die betaling van die gemeenskaplike boedel se skulde ongeag watter een van die gades die skuld aangegaan het. 'n Krediteur mag dus na die gemeenskaplike boedel, sowel as die aparte boedels van die gades gaan vir die delging van sy skuld, ongeag of van die bates uitgesluit is ingevolge 'n testament.



Written by/Geskryf deur: Ramona Michael

RICH'S REVIEW

My review in this edition is on the motivational book *How To Be Here*.

At first glance the cover is striking; a blinking line, as you would find when starting to type a document.

The author, Rob Bell, is a former pastor turned motivational speaker who takes us on a road not of self-discovery, but of self-questioning.

Ever so often I meet people and actually have the dilemma of measuring one's own life with those of others, and often feeling inadequate. This book takes you on a journey to the realization that your destiny is not left up to fate – you have it in you to do something about it. By taking the first step, no matter what it is you want to do, you are on the right track.

How to Be Here lays out concrete steps we can use to follow our dreams, interweaving engaging stories, lessons from biblical figures and practical advice. It gives insight you need to silence your critics, take action, take the first step, find joy in the work, persevere through hard times, and surrender to the outcome.

A truly remarkable motivational book – and an easy read!

ISBN 978-0-00-759132-9



Written by/Geskryf deur: Rich Redinger

Frequently Asked Questions / Gereelde Vrae en Antwoorde

WHY SHOULD THE ORIGINAL TITLE DEED BE LODGED WITH THE DEEDS OFFICE IN ORDER TO EFFECT TRANSFER?

Regulation 51(1) of the Deeds Registries Act provides that the original title deed must be lodged along with the new draft deed of transfer. The current title deed serves as proof of ownership and indicates in whose favour any real rights are registered. The previous title deed will be cancelled by endorsement and the new title deed will come into effect once signed by the Registrar of Deeds.

WAAROM MOET DIE OORSPRONKLIKE TITELAKTE BY DIE AKTEKANTOOR INGEDIEN WORD?

Regulasie 51(1) van die Registrasie van Aktes Wet bepaal dat die oorspronklike titelakte saam met die nuwe transportakte ingedien moet word. Die huidige titelakte dien as bewys van eienaarskap en dui aan in wie se guns die saaklike regte geregistreer is. Die vorige titelakte word by wyse van endossement gekanselleer en die nuwe titelakte tree in werking op ondertekening daarvan deur die Registrateur van Aktes.



Written by/Geskryf deur: Marike Snyman

What our clients have to say / Wat ons kliënte sê

- Baie dankie vir die terugvoering. Julle dienste is van die beste in Pretoria!!!!!!
- Baie baie dankie vir die terugvoering! Dit was vir ons 'n groot voorreg en plesier om saam julle te werk. Jul is van die beste prokureurs saam wie ons gewerk het en ons waardeer al jul hulp geweldig baie. Baie goeie diens, baie behulpsaam, vriendelik en professioneel.
- Thank you very much for your efficient service. It was only a pleasure dealing with your company. I left the nomination of an attorney to the agent and you can be rest assured that they chose the best.... Well done on your great service....
- Al wat ek kan sê is "WOW!!!!!!" Dit was baie indrukwekkende diens gewees!!!! Jul het ook die onmoontlike reggekry in hierdie land van ons en dit is om die registrasie PRESIES op tyd deur te kry. Fantasties!!!!!!

SUDOKU

			9	6				
4		9				2		1
	5	1				6	7	
	8			3				9
	1	7	6		2	3	8	
	3			9				5
	2	5				8	6	
7		8				9		5
			5	7				

BOERERAAT – PAMPOEN

- Om 'n gesnyde pampoen vars te hou, verwyder die pitte en bedek die binnekant met 'n lagie koeksoda.
- Om te verhoed dat jou hande vlek wanneer pampoen geskil word, smeer jou hande vooraf met bietjie botter of vet.



Tel: 012 663 1714 | Address: Shop 310 Centurion Mall, Centurion

Werknemer van die maand



Mia van Zyl het in Mei 2014 by die firma aangesluit as Kandidaat Prokureur.

Sy het intussen haar toelatingseksamen as prokureur geslaag en is sedert Februarie 2016 werksaam in hierdie hoedanigheid. Sy het ook intussen die akte en notariële eksamens geskryf en ons almal wag angstig saam met haar op die uitslag hiervan.

MCademy was bevoorreg om deur die EAAB genooi te word om gedurende 2016 deel te neem aan die "CPD" opleiding. Ek, Sonja en Rich het die afgelope paar maande reg oor die land gevlieg en opleiding gegee in groot sentra soos Kaapstad, Port Elizabeth, Oos-Londen, Klerksdorp en selfs op afgeleë plekke soos Bloemfontein. In die volgende maande gaan ons ondermeer na Polokwane en Nelspruit en aan die begin van Desember is ons in Johannesburg vir twee dae.

Dit is 'n ongelooflike voorreg om agente regoor die land te kan dien met opleiding. Ons is orals met oop arms ontvang en die terugvoering was werklik ongelooflik positief. Die terugvoer was so oorweldigend dat die EAAB ons reeds genader het om in 2017 weer betrokke te wees by die projek, wat ons uiteraard met oorgawe sal doen.

In 2017 sal ons beslis ook in Pretoria en weer in Johannesburg wees sodat ons kliënte ons ook kan sien.

Baie dankie ook aan almal wat ons opleiding bywoon by MCademy. Ons word oorval met versoeke van wyd en syd om MCademy se opleiding by te woon. Ons beplan reeds aan nuwe lesings vir volgende jaar.

Ons eie kliënte-agente wat ons so getrou ondersteun kan uitsien na die voortgesette gratis opleiding.

