

8. Omzettingswaarde van een vruchtgebruik

.aatste update: 20/06/2015

Publicatie van 15 Januari 2015: periode 25/1/2015 – 30/6/2015

Beschrijving

De wetgever bepaalde bij de wet van 14 mei 1981 een belangrijke uitbreiding van het erfelijk vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot, alsook de mogelijkheid tot uitbreiding van dit vruchtgebruik in o.a. een eenmalig bedrag. Algemeen werd aanvaard dat de omzettingswaarde moest worden berekend met de klassieke formule van de kapitalisatie van een levenslange rente gelijkwaardig aan de opbrengst van het vruchtgebruik.

De berekening kan echter leiden tot een omzettingswaarde die hoger is dan die van de volle eigendom, namelijk als de vruchtgebruiker relatief jong is of het vruchtgebruik een rendement geeft dat hoger is dan een belegging van het omzettingsskapitaal in obligaties zou kunnen opbrengen. Als dat zo is, zullen de partijen moeten vaststellen dat het nog te vroeg is voor een omzetting van het vruchtgebruik, eerder dan hun heil te zoeken in formules die het vruchtgebruik ontwaarden.

De gebruiker kan hieronder twee tabellen raadplegen. De tabel Schryvers berekent de huidige waarde van een rente voor de duur van de levensverwachting van de vruchtgebruiker. De huidige waarde ervan geeft het kapitaal weer dat nodig is om gedurende die periode een rente te betalen die evenwaardig is aan de opbrengst van het vruchtgebruik. De wettelijke tabel echter berekent een waarde die vaak lager is dan de huidige waarde van het vruchtgebruik.

Om te vermijden dat de omzettingswaarde hoger is dan die van de volle eigendom bepaalt een nieuwe wet van 22 mei 2014 een berekening die kan leiden tot een lagere omzettingswaarde die de vruchtgebruiker benadeelt. De nieuwe regel geldt niet als partijen een andere regeling hebben getroffen.

Met een ministerieel besluit van 22 december 2014 werd de eerste wettelijke omzettingstabel gepubliceerd in het Staatsblad van 15 januari 2015. De tabel zal jaarlijks worden aangepast. Ze zal rekening houden met de gemiddelde nettorentevoet over de laatste twee jaar van de OLO's met een maturiteit gelijk aan de levensduur van de vruchtgebruiker, alsook met de prospectieve sterftetafels die jaarlijks worden gepubliceerd door het Federaal Planbureau.

Voor de omzetting van het vruchtgebruik gebruiken wij dezelfde sterftetafels als die welke door de wet van 22 mei 2014 worden aanbevolen. Onze berekeningen gebeuren evenals die van de wettelijke omzettingstabel op basis van de levensverwachting van de vruchtgebruiker. Het verschil tussen onze tabel en de wettelijke tabel is dat wij de keuze van het rendement van het vruchtgebruik overlaten aan de gebruiker terwijl de overheid het rendement zelfs niet gebruikt in haar berekening.

Voor de bepaling van de omzettingswaarde volstaat het de met de leeftijd overeenstemmende percentages uit de grijze kolom en uit een van de blauwe/rode kolommen te vermenigvuldigen met de waarde van het goed. Zo vergelijkt men de omzettingswaarde volgens de beide tabellen.

Daarbij valt onmiddellijk op dat de wettelijke tabel de berekening van een gemiddelde is en dat die dus de hoge rendementen onderwaardeert en de laagste rendementen een te hoge waarde toekent. Dit is nu eenmaal het euvel van elk gemiddelde.

De werkelijkheid is echter dat de kandidaat-koper van een vruchtgebruik wel zal kunnen nagaan of hem al dan niet een redelijke omzettingswaarde wordt aangerekend, terwijl de oudere vruchtgebruiker, niet altijd bijgestaan door een raadsman, niet in staat zal zijn te beseffen dat haar een te lage prijs wordt aangeboden.

Met de tabel Schryvers betracht men een justere omzettingswaarde te bepalen door rekening te houden met het rendement van het vruchtgebruik, wat de wettelijke tabel niet doet.

Hieronder de vergelijkende tabel.

Gebruiksaanwijzing

Voorbeeld: Gegevens : Vruchtgebruiker - Vrouw - 80 jaar.
Woning met een waarde van 100.000 euro (in volle eigendom)
Opbrengst: 4.000 euro

Berekening van de omzettingsswaarde volgens de omzettingstabel Schryvers :

A. Noteer in de onderstaande tabel Schryvers de coëfficiënt die overeenstemt met leeftijd en geslacht van de vruchtgebruiker, alsmede met het overeenstemmende rendement van het vruchtgebruik
Resultaat = 34,61%

B. Vermenigvuldig dit percentage met de waarde in volle eigendom
Resultaat = 34,61 x 100.000 = 34.610 euros.

Het resultaat stelt het kapitaal voor waarmee de vruchtgebruiker in staat zal zijn zich tijdens heel de duur van haar levensverwachting van 9,48 jaar een jaarlijkse rente te laten betalen die gelijk is aan het rendement van haar vruchtgebruik.

Berekening van de omzettingsswaarde van het vruchtgebruik volgens de officiële tabel :

A. Noteer in de officiële tabel het percentage dat overeenstemt met leeftijd en geslacht van de vruchtgebruiker.
Resultaat = 15,40%.

B. Vermenigvuldig dit percentage met de waarde in volle eigendom
Resultaat 15,40 x 100.000 = 15.400 euros.

Dit omzettingsskapitaal maakt het mogelijk een jaarlijkse rente te betalen van 4000 euro gedurende 4,10 jaar, terwijl de vruchtgebruiker in werkelijkheid een levensverwachting van 9,48 jaar heeft.

Handleidingen

<http://www.tableschryvers.be/manuel2?language=fr>

Artikel

<http://www.tafelsschryvers.be/sites/default/files/conversion.pdf>

Rekenblad

http://tablesschryvers.be/sites/default/files/2spreadsheet_assessment_conversion_usufruct.xls

Officiële Tabel

http://www.ejustice.just.fgov.be/cqi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=2015-01-15&numac=2015009021

8. Omzettingwaarde van een vruchtgebruik

..aatste update: 20/06/2015

Publicatie van 15 Januari 2015: periode 25/1/2015 – 30/6/2015

Mannen							
Leeftijd	Levensverwachting	Kapitalisatie rentevoet	Wettelijke Tabel	Opbrengst van het vruchtgebruik			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
				Coëfficiënt te vermenigvuldigen met de waarde in volle eigendom			
20	66,11	2,53%	80,83%	31,95%	63,90%	95,84%	127,79%
21	65,01	2,53%	80,29%	31,74%	63,47%	95,21%	126,95%
22	63,91	2,53%	79,75%	31,52%	63,04%	94,56%	126,08%
23	62,81	2,53%	79,18%	31,30%	62,59%	93,89%	125,19%
24	61,71	2,53%	78,60%	31,07%	62,14%	93,20%	124,27%
25	60,61	2,53%	78,01%	30,83%	61,66%	92,50%	123,33%
26	59,51	2,53%	77,39%	30,59%	61,18%	91,77%	122,36%
27	58,41	2,53%	76,76%	30,34%	60,68%	91,02%	121,36%
28	57,31	2,53%	76,11%	30,08%	60,17%	90,25%	120,34%
29	56,21	2,53%	75,45%	29,82%	59,64%	89,47%	119,29%
30	55,10	2,53%	74,76%	29,55%	59,10%	88,65%	118,20%
31	54,00	2,53%	74,06%	29,27%	58,54%	87,81%	117,08%
32	52,89	2,53%	73,33%	28,98%	57,96%	86,95%	115,93%
33	51,78	2,53%	72,58%	28,69%	57,37%	86,06%	114,74%
34	50,68	2,53%	71,81%	28,38%	56,77%	85,15%	113,54%
35	49,57	2,53%	71,02%	28,07%	56,14%	84,21%	112,28%
36	48,46	2,53%	70,20%	27,75%	55,50%	83,25%	110,99%
37	47,36	2,53%	69,37%	27,42%	54,84%	82,26%	109,68%
38	46,26	2,53%	68,52%	27,08%	54,17%	81,25%	108,33%
39	45,16	2,53%	67,64%	26,74%	53,47%	80,21%	106,95%
40	44,06	2,53%	66,74%	26,38%	52,76%	79,14%	105,52%
41	42,97	2,53%	65,82%	26,02%	52,03%	78,05%	104,07%
42	41,88	2,53%	64,88%	25,64%	51,29%	76,93%	102,58%
43	40,80	2,53%	63,92%	25,26%	50,53%	75,79%	101,06%
44	39,72	2,53%	62,93%	24,87%	49,75%	74,62%	99,50%
45	38,64	2,53%	61,92%	24,47%	48,95%	73,42%	97,89%
46	37,58	2,53%	60,90%	24,07%	48,14%	72,21%	96,28%
47	36,52	2,53%	59,85%	23,65%	47,31%	70,96%	94,62%
48	35,47	2,53%	58,78%	23,23%	46,47%	69,70%	92,93%
49	34,43	2,53%	57,69%	22,80%	45,61%	68,41%	91,22%
50	33,40	2,53%	56,59%	22,37%	44,74%	67,10%	89,47%
51	32,38	2,53%	55,47%	21,93%	43,85%	65,78%	87,70%
52	31,37	2,53%	54,33%	21,48%	42,95%	64,43%	85,90%
53	30,37	2,53%	53,18%	21,02%	42,04%	63,06%	84,07%
54	29,38	2,53%	52,00%	20,56%	41,11%	61,67%	82,22%
55	28,40	2,53%	50,81%	20,08%	40,17%	60,25%	80,34%
56	27,43	2,52%	49,47%	19,63%	39,26%	58,90%	78,53%
57	26,47	2,51%	48,12%	19,17%	38,34%	57,51%	76,88%
58	25,52	2,50%	46,75%	18,70%	37,40%	56,10%	74,80%
59	24,59	2,49%	45,38%	18,23%	36,45%	54,68%	72,90%
60	23,66	2,47%	43,86%	17,76%	35,51%	53,27%	71,03%
61	22,73	2,46%	42,44%	17,25%	34,51%	51,76%	69,01%
62	21,82	2,44%	40,90%	16,76%	33,53%	50,29%	67,06%
63	20,91	2,42%	39,35%	16,26%	32,52%	48,78%	65,04%
64	20,02	2,40%	37,80%	15,75%	31,50%	47,25%	63,00%
65	19,13	2,39%	36,35%	15,21%	30,42%	45,63%	60,84%
66	18,25	2,37%	34,78%	14,68%	29,35%	44,03%	58,71%
67	17,38	2,35%	33,22%	14,13%	28,27%	42,40%	56,54%
68	16,53	2,33%	31,66%	13,59%	27,18%	40,77%	54,36%
69	15,69	2,31%	30,11%	13,04%	26,07%	39,11%	52,15%
70	14,87	2,28%	28,48%	12,49%	24,98%	37,48%	49,97%
71	14,06	2,24%	26,76%	11,95%	23,90%	35,84%	47,79%
72	13,27	2,19%	24,98%	11,41%	22,82%	34,23%	45,63%
73	12,50	2,14%	23,25%	10,87%	21,73%	32,60%	43,47%
74	11,75	2,07%	21,40%	10,34%	20,67%	31,01%	41,34%
75	11,02	1,99%	19,52%	9,81%	19,62%	29,43%	39,23%
76	10,32	1,90%	17,65%	9,29%	18,58%	27,87%	37,17%
77	9,65	1,80%	15,82%	8,79%	17,57%	26,36%	35,14%
78	9,00	1,70%	14,08%	8,28%	16,56%	24,84%	33,12%
79	8,38	1,59%	12,38%	7,79%	15,58%	23,36%	31,15%
80	7,79	1,49%	10,88%	7,30%	14,61%	21,91%	29,21%
81	7,23	1,38%	9,43%	6,84%	13,67%	20,51%	27,35%
82	6,70	1,29%	8,23%	6,38%	12,76%	19,14%	25,52%
83	6,20	1,20%	7,13%	5,94%	11,88%	17,82%	23,76%
84	5,73	1,10%	6,08%	5,52%	11,05%	16,57%	22,10%
85	5,29	1,01%	5,18%	5,13%	10,25%	15,38%	20,50%
86	4,89	0,92%	4,38%	4,76%	9,52%	14,28%	19,04%
87	4,51	0,83%	3,66%	4,41%	8,82%	13,23%	17,63%
88	4,16	0,74%	3,02%	4,08%	8,16%	12,25%	16,33%
89	3,83	0,66%	2,49%	3,77%	7,54%	11,31%	15,08%
90	3,53	0,58%	2,02%	3,48%	6,97%	10,45%	13,94%
91	3,26	0,52%	1,68%	3,22%	6,45%	9,67%	12,90%
92	3,02	0,46%	1,38%	2,99%	5,98%	8,98%	11,97%
93	2,81	0,42%	1,17%	2,79%	5,58%	8,36%	11,15%
94	2,62	0,38%	0,99%	2,60%	5,20%	7,81%	10,41%
95	2,44	0,35%	0,85%	2,43%	4,85%	7,28%	9,70%
96	2,28	0,32%	0,73%	2,27%	4,54%	6,80%	9,07%
97	2,13	0,29%	0,61%	2,12%	4,24%	6,36%	8,48%
98	1,99	0,27%	0,54%	1,98%	3,96%	5,95%	7,93%
99	1,85	0,25%	0,46%	1,84%	3,69%	5,53%	7,37%

Vrouwen							
Leeftijd	Levensverwachting	Kapitalisatie rentevoet	Wettelijke Tabel	Opbrengst van het vruchtgebruik			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
				Coëfficiënt te vermenigvuldigen met de waarde in volle eigendom			
20	68,82	2,53%	82,08%	32,44%	64,89%	97,33%	129,78%
21	67,74	2,53%	81,59%	32,25%	64,50%	96,75%	129,00%
22	66,65	2,53%	81,09%	32,05%	64,10%	96,15%	128,20%
23	65,57	2,53%	80,57%	31,85%	63,69%	95,54%	127,38%
24	64,49	2,53%	80,04%	31,64%	63,27%	94,91%	126,54%
25	63,41	2,53%	79,49%	31,42%	62,84%	94,26%	125,68%
26	62,33	2,53%	78,93%	31,20%	62,40%	93,59%	124,79%
27	61,24	2,53%	78,35%	30,97%	61,94%	92,90%	123,87%
28	60,16	2,53%	77,76%	30,73%	61,47%	92,20%	122,93%
29	59,08	2,53%	77,15%	30,49%	60,99%	91,48%	121,97%
30	58,00	2,53%	76,52%	30,25%	60,49%	90,74%	120,98%
31	56,92	2,53%	75,88%	29,99%	59,98%	89,98%	119,97%
32	55,84	2,53%	75,22%	29,73%	59,46%	89,19%	118,93%
33	54,76	2,53%	74,54%	29,46%	58,93%	88,39%	117,86%
34	53,68	2,53%	73,85%	29,19%	58,38%	87,57%	116,75%
35	52,60	2,53%	73,13%	28,91%	57,81%	86,72%	115,62%
36	51,52	2,53%	72,40%	28,62%	57,23%	85,85%	114,46%
37	50,45	2,53%	71,65%	28,32%	56,64%	84,96%	113,28%
38	49,37	2,53%	70,87%	28,01%	56,03%	84,04%	112,05%
39	48,30	2,53%	70,08%	27,70%	55,40%	83,10%	110,81%
40	47,24	2,53%	69,28%	27,38%	54,77%	82,15%	109,54%
41	46,17	2,53%	68,45%	27,05%	54,11%	81,16%	108,22%
42	45,11	2,53%	67,60%	26,72%	53,44%	80,16%	106,88%
43	44,05	2,53%	66,73%	26,38%	52,75%	79,13%	105,51%
44	43,00	2,53%	65,85%	26,03%	52,05%	78,08%	104,11%
45	41,95	2,53%	64,94%	25,67%	51,34%	77,00%	102,67%
46	40,91	2,53%	64,02%	25,30%	50,61%	75,91%	101,21%
47	39,87	2,53%	63,07%	24,93%	49,86%	74,79%	99,72%
48	38,84	2,53%	62,11%	24,55%	49,10%	73,65%	98,19%
49	37,82	2,53%	61,13%	24,16%	48,32%	72,49%	96,65%
50	36,81	2,53%	60,14%	23,77%	47,54%	71,31%	95,08%
51	35,80	2,53%	59,12%	23,37%	46,73%	70,10%	93,47%
52	34,80	2,53%	58,08%	22,96%	45,92%	68,87%	91,83%
53	33,80	2,53%	57,02%	22,54%	45,08%	67,62%	90,15%
54	32,81	2,53%	55,95%	22,11%	44,23%	66,34%	88,45%
55	31,83	2,53%	54,85%	21,68%	43,36%	65,04%	86,73%
56	30,85	2,53%	53,74%	21,24%	42,48%	63,72%	84,96%
57	29,87	2,53%	52,59%	20,79%	41,57%	62,36%	83,14%
58	28,91	2,53%	51,43%	20,33%	40,65%	60,98%	81,31%
59	27,94	2,52%	50,11%	19,89%	39,77%	59,56%	79,54%
60	26,97	2,52%	48,89%	19,40%	38,80%	58,20%	77,61%
61	26,02	2,51%	47,54%	18,94%	37,88%	56,82%	75,75%
62	25,06	2,49%	46,01%	18,48%	36,95%	55,43%	73,91%
63	24,11	2,48%	44,60%	17,98%	35,97%	53,95%	71,94%
64	23,17	2,46%	43,05%	17,50%	35,00%	52,51%	70,01%
65	22,23	2,45%	41,61%	16,98%	33,97%	50,95%	67,94%
66	21,29	2,43%	40,02%	16,47%	32,94%	49,41%	65,88%
67	20,36	2,41%	38,42%	15,94%	31,89%	47,83%	63,77%
68	19,44	2,39%	36,82%	15,41%	30,81%	46,22%	61,62%
69	18,53	2,38%	35,33%	14,84%	29,69%	44,53%	59,38%
70	17,63	2,36%	33,72%	14,29%	28,57%	42,86%	57,15%
71	16,74	2,34%	32,10%	13,72%	27,44%	41,16%	54,88%
72	15,86	2,32%	30,49%	13,14%	26,29%	39,43%	52,57%
73	14,99	2,29%	28,98%	12,57%	25,14%	37,70%	50,27%
74	14,14	2,25%	27,49%	12,00%	23,99%	35,99%	47,99%
75	13,30	2,20%	25,13%	11,42%	22,85%	34,27%	45,69%
76	12,49	2,13%	23,14%	10,87%	21,73%	32,60%	43,46%
77	11,70	2,06%	21,22%	10,30%	20,61%	30,91%	41,21%
78	10,93	1,98%	19,29%	9,74%	19,48%	29,23%	38,97%
79	10,19	1,88%	17,29%	9,20%	18,39%	27,59%	36,78%
80	9,48	1,78%	15,40%	8,65%	17,31%	25,96%	34,61%
81	8,80	1,66%	13,49%	8,12%	16,25%	24,37%	32,50%
82	8,16	1,55%	11,80%	7,61%	15,22%	22,83%	30,44%
83	7,55	1,44%	10,23%	7,11%	14,21%	21,32%	28,42%
84	6,98	1,34%	8,87%	6,62%	13,24%		