

8. Omzettingswaarde van een vruchtgebruik

Laatste update: 21/07/2015

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 omzetting van dit vruchtgebruik in o.a. een eenmalig bedrag. Algemeen werd aangenomen dat de omzettingswaarde moest worden berekend met de klassieke formule van de kapitalisatie van een levenslange rente die gelijkwaardig was 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. Als de blote eigenaar niet bereid is zo'n hoog bedrag te betalen, zullen de partijen moeten vaststellen dat het nog te vroeg is voor een omzetting van het vruchtgebruik, eerder dan, zoals de nieuwe wet van 22 mei 2014 het wel doet, 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. Deze huidige waarde geeft het kapitaal weer dat nodig is om gedurende dezelfde periode een rente te betalen die evenwaardig is aan de opbrengst van het vruchtgebruik. De wettelijke tabel daarentegen 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.

Raadpleeg hierover het artikel "Sterfte- en kapitalisatietabellen bij de berekening van de omzetting van vruchtgebruik naar kapitaal" door in de Menu te klikken op <Artikels> en vervolgens op <Omzetting vruchtgebruik>.

De officiële omzettingstabel zal jaarlijks worden aangepast. Ze zal rekening houden met de gemiddelde rentevoet over de laatste twee jaar van de OLO's waarvan de maturiteit gelijk is aan de levensverwachting van de vruchtgebruiker. Voor de omzetting van het vruchtgebruik gebruiken wij dezelfde sterftetabellen als die welke door de wet van 22 mei 2014 worden aanbevolen. Onze berekeningen gebeuren evenals die van de officiële omzettingstabel op basis van de levensverwachting van de vruchtgebruiker. Het verschil tussen onze tabel en de officiële 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 blauw/rode kolommen te vermenigvuldigen met de waarde van het goed. Zo kent u het verschil van de omzettingswaarden volgens 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 juistere omzettingswaarde te bepalen door rekening te houden met het rendement van het vruchtgebruik, wat de wettelijke tabel niet doet.

Handleidingen

<http://tablesschryvers.be/manuel2?language=nl>

Artikel

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

Rekenblad

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

Officiële Tabel

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=2015-07-09&numac=2015009327

De bijlage bij het ministerieel besluit van 1 juli 2015 tot bepaling van de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als bedoeld in artikel 745sexies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 1 juli 2015. Invoeging na 10 dagen.

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 omzettingswaarde 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 = 36,01%

B. Vermenigvuldig dit percentage met de waarde in volle eigendom
Resultaat = 36,01% x 100.000 = 36.010 euros.

Het resultaat stelt het kapitaal voor waarmee de vruchtgebruiker in staat zal zijn zich tijdens heel de duur van haar levensverwachting van 9,63 jaar een jaarlijkse rente te laten betalen die gelijk is aan het rendement van haar vruchtgebruik.

Berekening van de omzettingswaarde 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 = 11,61%.

B. Vermenigvuldig dit percentage met de waarde in volle eigendom
Resultaat 11,61% x 100.000 = 11.610 euros.

Met dit omzettingsskapitaal kan een jaarlijkse rente van 4.000 euro betaald worden gedurende 2,98 jaar, terwijl de vruchtgebruiker in werkelijkheid een levensverwachting van 9,63 jaar heeft.

NB. De berekeningen zijn gemaakt met de beleggingsrentevoet zoals bepaald in het ministerieel besluit. Vergelijk het mathematisch correcte resultaat van de Tabel Schryvers met het resultaat van de officiële tabel en stel vast in welke mate u als vruchtgebruiker of als blote eigenaar benadeeld of bevoordeeld wordt door de door de wetgever voorgestelde tabel.

