

VERKOOP OP LIJFRENTEN - VOORBEELDEN

Voorbericht

1. De resultaten zijn geldig op de waardingsdatum van 01/01/2015. De resultaten die op een recentere waardingsdatum verkregen zijn kunnen enigszins verschillend zijn omwille van de evolutie van de demografische werkelijkheid (sterftetafels) en van de financiële actualiteit (rentevoeten).
2. Wij zullen systematisch de prospectieve sterftetafel gebruiken.

A. Verkoop op lijfrente zonder voorbehoud van vruchtgebruik (Verkoop van de volle eigendom tegen betaling van een lijfrente)

A.1. Verkoop op lijfrente zonder voorbehoud van vruchtgebruik, op één hoofd

Voorbeeld 1

GEGEVENS (waardingsdatum: 01/01/2015)

Op de website van een lijfrentemakelaar vindt men de volgende aankondiging:

- Vrouw 62 jaar (geboortedatum 01/01/1953).
- Waarde van het goed 260.000 €.
- Boeket 25.000 €.
- Geïndexeerde maandelijkse rente 1.300 €, te betalen door de koper tot het overlijden van de verkoper, met een maximum van 20 jaar. **Wij zullen dit resultaat analyseren.**
- Het goed zal vrij zijn bij de handtekening van de authentieke akte.

ANTWOORDEN

We gebruiken de software www.christian-jaumain.be et we vullen de gegevens in. Om didactische redenen berekenen we eerst een constante rente (we klikken "c" op de lijn "Constante (c) of geïndexeerde (i) rente"). De software geeft de volgende resultaten:

- Gemiddelde duur van de rente = 18,17 jaar (tijdelijke rente gedurende maximum 20 jaar).

1° Geval van een constante rente

- Aanbevolen rentevoet = 3,01%. Het is de rentevoet van de hypothecaire leningen die terugbetaalbaar zijn over 18 jaar (gemiddelde duur van de rente). Deze rentevoet is gegrond omdat de verkoper als het ware de plaats inneemt van de hypothecaire lener.

- Constante maandelijkse rente = 1.413,54 €.

2° Geval van een geïndexeerde rente

- Aanbevolen rentevoet = 1,10%. Het is de rentevoet van de hypothecaire leningen (3,01%), verminderd met het toekomstige inflatiecijfer (1,91%). Om een waarde toe te kennen aan dit inflatiecijfer bij gebrek aan de beroemde kristallen bol, richt men zich naar het verleden. Over de laatste 10 jaar (2005-2014) bedraagt het gemiddelde inflatiecijfer immers 1,91%. We veronderstellen dat dit gemiddelde inflatiecijfer zich handhaaft tijdens de looptijd van de rente.

- Geïndexeerde maandelijkse rente = 1.195,21 €. Dit resultaat is vrij dichtbij het bedrag dat door de makelaar wordt gevraagd (1.300 €).

Opmerking: antiselectie van de renteniers. De berekening houdt geen rekening met de antiselectie van de renteniers. Welnu, de verkoop op lijfrente interesseert verkopers die denken langer te leven, terwijl de software op basis van de sterftetafels van de algemene bevolking wordt uitgewerkt. De waarneming toont aan dat de levensduur van een lijfrentenier van 70 jaar overeenstemt met de prospectieve levensduur van een normale persoon van 65 jaar. Op 70 jaar, is de verjonging dus van 5 jaar; op 60 jaar is ze van 6 jaar; op 80 jaar is ze van 3 jaar (zie *Handleiding*, p.6 van de software).

Analyse van het resultaat. Als we een verjonging van 6 jaar toepassen (zie lijn "Verjonging van de rentenier"), hetgeen de gemiddelde duur van de rente tot 18,85 jaar brengt, en als we de overeenstemmende aanbevolen rentevoet toepassen t.t.z. 1,10%, dan krijgen we een geïndexeerde maandelijkse rente van 1.153,91 €, t.t.z. 11% minder dan het bedrag dat door de makelaar wordt gevraagd (1.300 €).

A.2. Verkoop op lijfrente zonder voorbehoud van vruchtgebruik, op 2 hoofden

Voorbeeld 2

GEGEVENS (waarderingsdatum: 01/01/2015)

Op de website van een lijfrentemakelaar vindt men de volgende aankondiging:

- Echtpaar vrouw 67 jaar, man 69 jaar (geboortedatums 01/01/1947 en 01/01/1945).
- Waarde van het goed 430.000 €.
- Boeket 45.000 €.
- Geïndexeerde maandelijkse rente 1.900 €, te betalen door de koper tot het overlijden van de overlevende verkoper, met een maximum van 20 jaar. **Wij zullen dit resultaat analyseren.**
- Het goed zal vrij zijn bij de handtekening van de authentieke akte.

ANTWOORDEN

De software www.christian-jaumain.be geeft de volgende resultaten:

- Gemiddelde duur van de rente = 18,68 jaar (tijdelijke rente gedurende maximum 20 jaar).
- Aanbevolen rentevoet = 1,10%. Het is de rentevoet van de hypothecaire leningen terugbetaalbaar over 18 jaar (3,01%), verminderd met het inflatiecijfer dat verondersteld is gelijk te zijn aan het gemiddelde inflatiecijfer over de laatste 10 jaar (1,91%).
- Geïndexeerde maandelijkse rente = 1.903,91 €.

Analyse van het resultaat. Dit bedrag is opmerkelijk dichtbij de 1.900 € gevraagd door de makelaar. Als we een verjonging van 6 jaar toepassen op elk van de beide hoofden, hetgeen de gemiddelde duur van de rente tot 19,95 jaar brengt, en als we de overeenstemmende aanbevolen rentevoet toepassen t.t.z. 1,13%, dan verwijderen we er ons slechts enigszins over (1.830, 11 €).

B. Verkoop op lijfrente met voorbehoud van vruchtgebruik

(Verkoop van de blote eigendom tegen betaling van een lijfrente)

B.1. Verkoop op lijfrente met voorbehoud van vruchtgebruik, op één hoofd

Voorbeeld 3

GEGEVENS (waardingsdatum: 01/01/2015)

Op de website van een lijfrentemakelaar vindt men de volgende aankondiging:

- Vrouw 74 jaar (geboortedatum 01/01/1941).
- Waarde van het goed 197.000 €.
- Boeket 10.000 €.
- Geïndexeerde maandelijkse rente 560 €, te betalen door de koper tot het overlijden van de verkoper, met een maximum van 15 jaar. **Wij zullen dit resultaat analyseren.**
- Het goed komt vrij bij het overlijden van de verkoper. Als deze in leven is op de datum van stopzetting van de rente (15 jaar), zal hij het goed kunnen blijven bewonen tot zijn overlijden, zonder een huurprijs te moeten betalen.

ANTWOORDEN

De software www.christian-jaumain.be geeft de waarde van het vruchtgebruik (Tabel 3) en de waarde van de rente (Tabel 4).

Tabel 1. Invoering van de gegevens die nodig zijn voor de waardering van het vruchtgebruik. We moeten het netto maandelijkse inkomen van het goed ramen. Omdat het een geïndexeerd bedrag is nemen we een jaarlijks bedrag aan dat gelijk is aan 3% van de waarde van het goed, t.t.z. $3\% \times 197.000 \text{ €} / 12 = 492,50 \text{ €} / \text{maand}$.

Tabel 2. Invoering van de bijkomende gegevens die nodig zijn voor de waardering van de rente. Het valt te noteren dat de duur van de rente niet noodzakelijk gelijk is aan de duur van het vruchtgebruik.

Tabel 3. De software geeft de volgende resultaten voor de waardering van het vruchtgebruik:

- Gemiddelde duur van het vruchtgebruik = 14,80 jaar (levenslang vruchtgebruik).
- Aanbevolen rentevoet = 1,09%. Om deze waarde te bekomen, vertrekt de software van het netto rendement van het goed, dat gelijk is aan het netto jaarlijkse inkomen verdeeld met de waarde van het goed, t.t.z. $492,50 \text{ €} \times 12 / 197.000 = 3\%$. Omdat het een geïndexeerd bedrag is (i), leidt men het inflatiecijfer ervan af, dat verondersteld wordt gelijk te zijn aan het gemiddelde inflatiecijfer op de laatste 10 jaar (1,91%). Men krijgt aldus de aanbevolen rentevoet van $3,00\% - 1,91\% = 1,09\%$.
- Waarde van het vruchtgebruik = 79.454,51 €.

Tabel 4. De software geeft de volgende resultaten voor de waardering van de rente:

- Gemiddelde duur van de rente = 12,01 jaar (tijdelijke rente gedurende maximum 15 jaar).
- Aanbevolen rentevoet = 1,06%. Het is de rentevoet van de hypothecaire leningen terugbetaalbaar over 12 jaar (2,97%), verminderd met het inflatiecijfer dat verondersteld is gelijk te zijn aan het gemiddelde inflatiecijfer over de laatste 10 jaar (1,91%).
- Samenstellend kapitaal van de rente = 107.545,49 € (waarde van het goed – waarde van het vruchtgebruik – boeket)
- Geïndexeerde maandelijkse rente = 800,76 €.

Analyse van het resultaat. Dit bedrag is groter dan de 560 € gevraagd door de makelaar. Als we een verjonging van 4 jaar toepassen en als we de overeenstemmende aanbevolen rentevoeten toepassen, dan krijgen we een veel nabijer resultaat (620,84 €).

B.2. Verkoop op lijfrente met voorbehoud van vruchtgebruik, op 2 hoofden

Voorbeeld 4

GEGEVENS (waardingsdatum: 01/01/2015)

Op de website van een lijfrentemakelaar vindt men de volgende aankondiging:

- Echtpaar vrouw 72 jaar en man 89 jaar (geboortedatum 01/01/1943 en 01/01/1926).
- Waarde van het goed 300.000 €.
- Boeket 30.000 €.
- Geïndexeerde maandelijkse rente 690 €, te betalen door de koper tot het overlijden van de overlevende verkoper, met een maximum van 15 jaar. **Wij zullen dit resultaat analyseren.**
- Het goed komt vrij bij het overlijden van de overlevende verkoper. Als deze in leven is op de datum van stopzetting van de rente (15 jaar), zal hij het goed kunnen blijven bewonen tot zijn overlijden, zonder een huurprijs te moeten betalen.

ANTWOORDEN

De software www.christian-jaumain.be geeft de waarde van het vruchtgebruik (Tabel 3) en de waarde van de rente (Tabel 4).

Tabel 1. Invoering van de gegevens die nodig zijn voor de waardering van het vruchtgebruik. We moeten het netto maandelijkse inkomen van het goed ramen. Omdat het een geïndexeerd bedrag is nemen we een jaarlijks bedrag aan dat gelijk is aan 3% van de waarde van het goed, t.t.z. $3\% \times 300.000 \text{ €} / 12 = 750 \text{ €} / \text{maand}$.

Tabel 2. Invoering van de bijkomende gegevens die nodig zijn voor de waardering van de rente.

Tabel 3. De software geeft de volgende resultaten voor de waardering van het vruchtgebruik:

- Gemiddelde duur van het vruchtgebruik = 16,75 jaar (levenslang vruchtgebruik).
- Aanbevolen rentevoet = 1,09%. Het is het netto jaarlijkse inkomen van het goed ($750 \text{ €} \times 12 / 300.000 \text{ €} = 3\%$), verminderd met het inflatiecijfer dat verondersteld is gelijk te zijn aan het gemiddelde inflatiecijfer over de 10 laatste jaar (1,91%).
- Waarde van het vruchtgebruik = 135.786,80 €.

Tabel 4. De software geeft de volgende resultaten voor de waardering van de rente:

- Gemiddelde duur van de rente = 12,85 jaar (tijdelijke rente gedurende maximum 15 jaar).
- Aanbevolen rentevoet = 1,06%. Het is de rentevoet van de hypothecaire leningen terugbetaalbaar over 12 jaar (2,97%), verminderd met het inflatiecijfer dat verondersteld is gelijk te zijn aan het gemiddelde inflatiecijfer over de 10 laatste jaar (1,91%).
- Samenstellend kapitaal van de rente = 134.213,20 € (waarde van het goed – waarde van het vruchtgebruik – boeket)
- Geïndexeerde maandelijkse rente = 935,46 €.

Analyse van het resultaat. Dit bedrag is groter dan de 690 € gevraagd door de makelaar. Als we enkele proeven vanaf andere gegevens uitvoeren (Tabel 1) zien we dat dit bedrag overeenkomt hetzij:

- met een huurwaarde van ongeveer 945 € (i.p.v. 750€), t.t.z. 3,78% van de waarde van het goed.
- met een waarde van het goed van 240.000 € (i.p.v. 300.000 €) met een huurwaarde die een rendement van 3% betekent.
- met leeftijden van ongeveer 68 en 85 jaar (i.p.v. 72 en 89 jaar), t.t.z. een verjonging van 4 jaar.