

Eventueel vruchtgebruik met voorafgaand vast vruchtgebruik

Een probleem voorgelegd door Me Lesage, notaris te Hoogede

Een handelspand van 1.000.000 euro wordt aangekocht door:

- 1° het vennootschap FRAMOSIA, dat het vaste vruchtgebruik gedurende 20 jaar koopt;
- 2° het echtpaar Wilfried (M, geboren op 15/9/1955) en Marcelle (F, geboren op 19/10/1964), gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen, die het eventuele vruchtgebruik na de duur van 20 jaar kopen;
- 3° door de 2 kinderen: Marc en Laura, en de 3 kleinkinderen van het echtpaar: Bruno, Marie en Kevin, die de blote eigendom kopen.

De software levert niet rechtstreeks de oplossing van dit probleem, maar maakt het mogelijk om het gemakkelijk op te lossen zoals hierna aangegeven.

Waarderingsdatum = begindatum van het vruchtgebruik: 15/11/2011

1) Levenslang vruchtgebruik op 2 hoofden (tot 2de overlijden) : 794.982,50 euro. Zie Bijlage 1 (Software, p.3).

N.B.

- prospectieve sterftetafel.
- waarschijnlijkste duur van het vruchtgebruik: 42,1 jaar.
- aanbevolen waarderingsrentevoet: 3,99%, gemiddelde OLO rentevoet tot 30 jaar en meer (october 2011).

Opmerking. Al de berekeningen zullen uitgevoerd worden op basis van dezelfde rentevoet van 3,99%: het totaal vruchtgebruik vervangt immers inkomsten gedurende 42,1 jaar.

2) Vast vruchtgebruik gedurende 20 jaar: 542.734,50 euro. Zie Bijlage 2 (Software, p.7).

3) Tijdelijk vruchtgebruik op 2 hoofden (tot 2^e overlijden en ten laatste tot 15/11/2031): 540.673,49 euro. Zie Bijlage 2 (Software, p.6).

Opmerking. De waarde van het vaste vruchtgebruik is natuurlijk hoger dan die van het tijdelijke vruchtgebruik, omwille van de geringe sterftetekansen gedurende de eerste 20 jaren.

4) Eventueel vruchtgebruik na 20 jaar: 794.892,50 euro – 540.673,49 euro = 254.219,01 euro

5) Verdeling van de volle eigendom. De tabel hieronder recapituleert de vorige resultaten (2^{de} kolom). Hij geeft eveneens de resultaten volgens de arbitraire waarderingsrentevoet van 2,50% (3^e kolom).

Waarderingsrentevoet	aanbevolen 3,99%	arbitrair 2,5%
Vast vruchtgebruik	542.734,50 euro	388.103,07 euro
Eventueel vruchtgebruik	254.219,01 euro	248.128,20 euro
Blote eigendom	203.046,49 euro	363.768,73 euro
Totaal = Volle eigendom	1.000.000,00 euro	1.000.000,00 euro

Opmerkingen

1° De waarde van het totale vruchtgebruik = 542.734, 50 euro + 254.219, 01 euro = 796.953, 51 euro is natuurlijk hoger dan die van het levenslange vruchtgebruik op 2 hoofden (794.892, 50 euro), omwille van de geringe sterftetekansen gedurende de eerste 20 jaren (aanbevolen waarderingsrentevoet 3,99%).

2° Een arbitraire waarderingsrentevoet van 2,5% zou tot de resultaten van de derde kolom van dezelfde tabel leiden. Deze resultaten berusten op geen enkele financiële rechtvaardiging in het geval dat ons bezig houdt, maar de software maakt het mogelijk om ze even gemakkelijk te verkrijgen.

Bijlage 1

A.2. Levenslang vruchtgebruik (of rente) op 2 hoofden

Gegevens	<i>hier invullen</i> ↓
<i>Datum van waardering van het vruchtgebruik of van de rente</i>	15/11/2011
<i>Jaartal van de sterftetafel°</i>	2011
<i>Stationaire of prospectieve sterftetafel (S/P)°</i>	P
<i>Geboortedatum 1ste vruchtgebruiker of rentenier</i>	15/09/1955
<i>Geslacht 1ste vruchtgebruiker of rentenier (F/M)</i>	M
<i>Geboortedatum 2de vruchtgebruiker of rentenier</i>	19/10/1964
<i>Geslacht 2de vruchtgebruiker of rentenier (F/M)</i>	F
<i>Waardering van het vruchtgebruik</i>	-
<i>1) Benadering "Waarde": waarde van het goed in volle eigendom (€)¹</i>	1.000.000,00 €
<i>2) Benadering "Inkomen": effectief inkomen van het goed (€)²</i>	
<i>Periode van het inkomen (A=jaar/T=kwartaal/M=maand)²</i>	
<i>Waarderingsrentevoet</i>	3,99%

¹ Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Inkomen"

² Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Waarde"

1. Aanbevolen waarderingsrentevoet°			
Gemiddelde duur vruchtgebruik of rente	Benadering "Waarde"	Benadering "Inkomen" of Rente Constant inkomen	Benadering "Inkomen" of Rente Geïndexeerd inkomen
42,1 jaar	3,99%	3,99%	1,26%

2. Waarde van het vruchtgebruik°			
19,922118	x	1	x 39.900,00 € = 794.892,50 €

Bijlage 2

C. Vast vruchtgebruik

Gegevens

hier invullen

Datum van waardering van het vruchtgebruik	15/11/2011
Waardering van het vruchtgebruik	-
1) Benadering "Waarde": waarde van het goed in volle eigendom (€) ¹	1.000.000,00 €
2) Benadering "Inkomen": effectief inkomen van het goed (€) ²	
Periode van het inkomen (A=jaar/T=kwartaal/M=maand) ²	
Einddatum van het vruchtgebruik ^o	15/11/2031
Waarderingsrentevoet	3,99%

¹ Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Inkomen"

² Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Waarde"

Antwoorden

1. Aanbevolen waarderingsrentevoet^o

Duur van het vruchtgebruik	Benadering "Waarde"	Benadering "Inkomen"	
		Constant inkomen	Geïndexeerd inkomen
20,0 jaar	3,87%	3,87%	1,26%

2. Waarde van het vruchtgebruik^o

13,602368	x	1	x	39.900,00 €	=	542.734,50 €
-----------	---	---	---	-------------	---	--------------

Bijlage 3

B.2. Tijdelijk vruchtgebruik (of rente) op 2 hoofden

Gegevens	<i>hier invullen</i> ↓
Datum van waardering van het vruchtgebruik of van de rente	15/11/2011
Jaartal van de sterftetafel ^o	2011
Stationaire of prospectieve sterftetafel (S/P) ^o	P
Geboortedatum 1ste vruchtgebruiker of rentenier	15/09/1955
Geslacht 1ste vruchtgebruiker of rentenier (F/M)	M
Geboortedatum 2de vruchtgebruiker of rentenier	19/10/1964
Geslacht 2de vruchtgebruiker of rentenier (F/M)	F
Waardering van het vruchtgebruik	-
1) Benadering "Waarde": waarde van het goed in volle eigendom (€) ¹	1.000.000,00 €
2) Benadering "Inkomen": effectief inkomen van het goed (€) ²	
Periode van het inkomen (A=jaar/T=kwartaal/M=maand) ²	
Einddatum van het vruchtgebruik of van de rente	15/11/2031
Waarderingsrentevoet	3,99%

¹ Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Inkomen"

² Niets invullen indien gekozen wordt voor de benadering "Waarde"

Antwoorden

1. Aanbevolen waarderingsrentevoet^o

Gemiddelde duur vruchtgebruik of rente	Benadering "Waarde"	Benadering "Inkomen" of Rente	
		Constant inkomen	Geïndexeerd inkomen
19,9 jaar	3,87%	3,87%	1,26%

2. Waarde van het vruchtgebruik^o

13,550714	x	1	x	39.900,00 €	=	540.673,49 €
-----------	---	---	---	-------------	---	--------------