

Levenslange huurovereenkomst op twee hoofden

Tekortkomingen van de methode “op het jongste hoofd” Geïndexeerde huurprijs

Probleem voorgelegd door meester Bertrand Nerincx, notaris te Brussel

Ik ben belast met het opstellen van een akte met betrekking tot een levenslange huurovereenkomst ten gunste van een echtpaar met de respectieve leeftijden van 71 jaar (echtgenote geboren op 15/5/1941) en 67 jaar (echtgenoot geboren op 16/3/1945). De huurprijs (750 euro per maand) wordt gekapitaliseerd en in één schijf betaald bij ondertekening van de akte.

Ik heb me op twee manieren gebaseerd op uw site www.christian-jaumain.be:

1) door uitsluitend rekening te houden met de leeftijd van de jongste persoon met gebruik van pagina A.1. Levenslang vruchtgebruik op 1 hoofd;

2) door beide leeftijden in aanmerking te nemen met gebruik van pagina A.2. Levenslang vruchtgebruik op 2 hoofden.

Op basis van de op uw site aanbevolen waarderingsrentevoet kom ik, op de waarderingsdatum 16/7/2012 en met de prospectieve sterftetafel voor 2012, uit op respectievelijk:

- € 108.439 (vruchtgebruik op 1 hoofd, waarderingsrentevoet 3,46%) ;*
- € 132.833 (vruchtgebruik op 2 hoofden, waarderingsrentevoet 3,52%).*

Hoe valt een dergelijk verschil te verklaren als sommige bronnen aanbevelen de leeftijd van de jongste persoon te gebruiken? En hoe houdt men eigenlijk rekening met de indexering van de huurprijzen?

Antwoord

1. Waardering van het levenslang huren op twee hoofden

Alleen de methode waarbij beide leeftijden in overweging genomen worden, is correct. Deze kapitaliseert immers de nog te storten huurgelden tot aan het tweede overlijden. De methode “op het jongste hoofd” kapitaliseert de huursommen slechts tot aan het overlijden van de jongste persoon en leidt dus tot een systematische onderschatting.

Deze onderschatting kan zeer hoog oplopen als de twee hoofden een hoge en gelijkaardige leeftijd hebben. In het voorbeeld bedraagt de relatieve afwijking ongeveer 20 %, wat bezwaarlijk aanvaardbaar te noemen is. Is een van beide hoofden daarentegen een stuk jonger dan de andere persoon, dan kan de methode “op het jongste hoofd” leiden tot een minder ruwe schatting, zoals blijkt uit onderstaande tabel¹. In dit geval benadert de verwachte levensduur van het jongste hoofd echter die van de langstlevende.

Leeftijd en geslacht van de 2 hoofden	Exacte waarde	Methode “op het jongste hoofd”	Relatieve afwijking
Man 70 – Vrouw 70	131.040 € (3,52%)	116.026 € (3,48%)	11,5%
Man 70 – Vrouw 65	144.283 € (3,56%)	135.123 € (3,54%)	6,3%
Man 70 – Vrouw 60	158.234 € (3,57%)	152.405 € (3,56%)	3,7%
Man 70 – Vrouw 50	183.915 € (3,57%)	181.099 € (3,57%)	1,5%

^o tussen haakjes wordt de aanbevolen waarderingsrentevoet vermeld

¹ Deze resultaten werden behaald met behulp van website www.christian-jaumain.be.

De methode “op het jongste hoofd” wordt voorgeschreven door de belastingwetgeving (art.22 W.succ., art.50 en 133 W.reg.), waarin bovendien geen onderscheid wordt gemaakt op basis van geslacht. Deze methode en haar meest relevante variant, de methode “op het hoofd met de grootste levensverwachting” konden worden voorgelegd in een tijdperk waarin men uitsluitend beschikte over “papieren” tabellen met de levenslange annuïteiten op een enkel hoofd. Sinds de intrede van informaticasoftware zijn deze vaak te onnauwkeurige ramingsmethodes voorbijgestreefd.

We nemen met belangstelling kennis van de bedenkingen van professor Levie hieromtrent².

2. Indexering van de huurprijzen

Indien het er om gaat een *geïndexeerde* huurprijs te kapitaliseren, is het de *reële* rentevoet die moet worden aangenomen. Hetzelfde geldt natuurlijk voor een geïndexeerd vruchtgebruik in het burgerlijk recht of voor een geïndexeerde schade in het gemeen recht. *Grosso modo* wordt de *reële* rentevoet gedefinieerd als het verschil tussen de netto rentevoet van de staatsleningen en de jaarlijkse inflatie.

In tegenstelling tot het vorige geval (constante huurprijs), waarbij men in principe de rentevoet aanneemt die geldt op de waarderingsdatum, moet hier een gemiddelde reële rentevoet worden aangenomen. Deze rentevoet moet berekend worden op een voldoende lange duur, bijvoorbeeld de 5 of 10 jaar die aan het waarderingsjaar voorafgaan. Deze rentevoet aannemen komt erop neer de veronderstelling te maken dat deze gemiddelde reële rentevoet tijdens de hele kapitalisatieduur zal worden waargenomen. Indien het een levenslang kapitalisatie op één hoofd betreft, is deze duur gelijk aan de levensverwachting (voorbeeld: 32 jaar voor een man van 50 jaar).

Deze gemiddelde reële rentevoet is vrij stabiel en verdient natuurlijk de voorkeur boven de reële rentevoet op het bepaald ogenblik van de waardering, die zeer volatiel is (voorbeeld: de reële rentevoeten op 10 jaar in 2009, 2010 en 2011 bedragen respectievelijk 3,37%, 0,12% en 0,09%; tegenwoordig zijn de reële rentevoeten op korte en middellange termijn negatief!)

Gaat het om een geïndexeerde huurprijs, dan is de aanbevolen waarderingsrentevoet voor 2012 vastgesteld op 1 %. De site www.christian-jaumain.be raadt niet alleen een waarderingsrentevoet aan bij een constant inkomen, maar ook in het geval van een geïndexeerd inkomen.

In het voorbeeld in kwestie geeft pagina A.2. *Levenslang vruchtgebruik op 2 hoofden* een resultaat van € 171.923 (vruchtgebruik op 2 hoofden, aanbevolen waarderingsrentevoet 1 %), tegenover €132.833 voor een niet-geïndexeerde huur.

3. Verkoop van het gebouw achteraf

Bij een verkoop van het gebouw achteraf blijft de huurder in het goed, tenzij anders overeengekomen. Dit maakt het goed minder aantrekkelijk voor kandidaat-kopers, konden we

² Zie Guy Levie, *Tables de mortalité pour l'indemnisation des accidents en droit commun et les calculs de l'usufruit*, Bruylant, 2009, p. 75 :

"Artikel 22 van het Wetboek der successierechten en artikel 50 van het Wetboek der registratierechten stellen dat "Indien (...) het vruchtgebruik op het hoofd van twee of meer personen is gevestigd, de in aanmerking te nemen leeftijd die van de jongste persoon is."

Maar kan men deze oplossing aanwenden in burgerlijk recht?

Indien het voordeel van het vruchtgebruik verworven is tot aan het 2e overlijden, wat doorgaans het geval is, dan duurt het vruchtgebruik normaal gezien het langst voor de jongste persoon. De berekening op zijn hoofd lijkt derhalve een vrij logische oplossing.

Maar ze gaat niet helemaal op en is nogmaals ten nadele van de vruchtgebruiker, aangezien er hierbij geen rekening gehouden wordt met de sterftkans of meer bepaald met de levensverwachting van de oudste persoon. Het is immers mogelijk dat deze nog in leven is bij het overlijden van de jongste persoon. En aangezien het vruchtgebruik verworven is tot aan het 2e overlijden zou de werkelijke waarde hiervan hoger liggen indien men rekening zou houden met de levensverwachting van beide personen. De berekeningen worden gemaakt op basis van de levenslange annuïteiten en dienen rekening te houden met de sterftkans van beide vruchtgebruikers, de gekozen actualiseringsvoet, en de looptijd om tegemoet te komen aan de hypothese van een in de tijd beperkt vruchtgebruik. Aangezien de resultaten van deze berekeningen 80 pagina's cijfermateriaal beslaan, kunnen we deze niet integraal publiceren."

onlangs lezen (zie La Libre Belgique 23/8/2012, Libre Immo, *Bail à vie : un engagement de "longue durée"*, p. 5). Om tot een billijke transactie te komen, volstaat het nochtans de tegenwaarde te berekenen van de toekomstige huurgelden en deze van de verkoopprijs af te trekken.

In de veronderstelling dat de verkoop voltrokken wordt op 1 september 2015, dat de geïndexeerde huurprijs die overeenstemt met de huidige huurprijs van € 750/maand € 802 bedraagt en dat de aanbevolen waarderingsrentevoet nog steeds 1 % is, komen we³, rekening houdend met de leeftijd van de huurders op deze datum en de prospectieve sterftetafel voor het jaar 2015, uit op een bedrag van € 162.858 dat afgetrokken dient te worden van de verkoopprijs.

Christian Jaumain, 27/08/2012

³ Deze resultaten werden behaald met behulp van website www.christian-jaumain.be.