Software www.christian-jaumain.be

Kapitalisatie van het vruchtgebruik
Aanbevolen technische grondslagen – Jaar 2026

1. Waardering van het vruchtgebruik volgens de "Waarde"- benadering

Om het vruchtgebruik te waarderen volgens deze benadering gaan we uit van de waarde van het goed in volle eigendom en veronderstellen we dat:
- het goed verkocht wordt (zelfs al is dat in werkelijkheid niet het geval!) tegen een prijs die gelijk is aan deze waarde;
- de opbrengst van deze verkoop herbelegd wordt als "goede familiehuisvader" in een obligatie van de Belgische Staat (OLO[1]), die geacht is zonder risico te zijn, en waarvan de looptijd gelijk is aan de gemiddelde duur van het vruchtgebruik[2].

Het omzettingskapitaal is gelijk aan het samenstellend kapitaal van de rente die door de coupons van deze obligatie wordt gevormd, na aftrek van de roerende voorheffing (30%). Deze coupons zijn gelijk aan de waarde van het goed vermenigvuldigd met de (netto)rentevoet van de obligatie.

De hiernavolgende tabel verstrekt de aanbevolen rentevoet in functie van de gemiddelde duur van het vruchtgebruik.

Benadering « Waarde » - Aanbevolen rentevoet

gemiddelde duur vruchtgebruik	aanbevolen rentevoet	gemiddelde duur vruchtgebruik	aanbevolen rentevoet
1 jaar	**1,43%**	16 jaar	**2,64%**
2 jaar	**1,49%**	17 jaar	**2,68%**
3 jaar	**1,58%**	18 jaar	**2,72%**
4 jaar	**1,71%**	19 jaar	**2,77%**
5 jaar	**1,83%**	20 jaar	**2,79%**
6 jaar	**1,93%**	21 jaar	**2,83%**
7 jaar	**2,03%**	22 jaar	**2,86%**
8 jaar	**2,12%**	23 jaar	**2,88%**
9 jaar	**2,21%**	24 jaar	**2,91%**
10 jaar	**2,30%**	25 jaar	**2,92%**
11 jaar	**2,37%**	26 jaar	**2,93%**
12 jaar	**2,44%**	27 jaar	**2,94%**
13 jaar	**2,49%**	28 jaar	**2,95%**
14 jaar	**2,55%**	29 jaar	**2,94%**
15 jaar	**2,60%**	≥ 30 jaar	**2,94%**

Om de gemiddelde duur van het vruchtgebruik te kennen vul de tabel « Gegevens » van de software in. Klik vervolgens op de knop « Berekening » hieronder. Daarna kijk naar de tabel « Antwoorden ».

De "Waarde"-benadering zou moeten worden opgegeven ten gunste van de benadering "Inkomen" (met uitzondering van de waardering van goederen zonder inkomen). Bij de waardering van een vruchtgebruik moet immers rekening worden gehouden met de inkomsten uit het goed en, in voorkomend geval, met de indexering van deze inkomsten.

2. Waardering van het vruchtgebruik volgens de "Inkomen"- benadering

Om het vruchtgebruik te waarderen volgens deze benadering gaan we uit van het gemiddelde – werkelijke of waarschijnlijke – inkomen van het goed, na aftrek van alle lasten en belastingen. Indien het een onroerend goed bestemd voor verhuur betreft: brutohuurwaarde verminderd met de kosten ten laste van de eigenaar (onroerende voorheffing, verzekeringskosten, forfait voor grote herstellingen en forfait voor het risico op huurleegstand). Bij gebreke aan een nauwkeurige raming, weerhouden we 8/12 tot 10/12 van het jaarlijks brutohuurinkomen (4 à 2 maanden per jaar).

Het omzettingskapitaal moet het de vruchtgebruiker mogelijk maken een netto-inkomen te bekomen dat gelijkwaardig is aan de netto-inkomsten van het goed. Dit kapitaal is dus gelijk aan het samenstellend kapitaal van de lijfrente die door deze inkomsten wordt gevormd. Wij zullen het omzettingskapitaal in twee gevallen berekenen: constant inkomen, vervolgens geïndexeerde inkomen.

---

[1] Dit typisch Belgische acroniem betekent *Obligation Linéaire - Lineaire Obligatie*.
[2] Indien het een levenslang vruchtgebruik op één hoofd betreft, is deze duur gelijk aan de levensverwachting van de vruchtgebruiker.

Met het oog hierop berekenen wij eerst het **netto-rendementscijfer van het goed** vanaf het netto gemiddelde jaarlijkse inkomen op de volgende manier:

$$\text{Netto-rendementscijfer van het goed} = \frac{\text{Netto gemiddeld jaarlijks inkomen van het goed}}{\text{Waarde van het goed}}$$

Bij de benadering « Inkomen » is de aanbevolen rentevoet gelijk aan het netto-rendementscijfer van het goed.

2.1. Constant inkomen

We nemen een rentevoet aan die gelijk is aan het netto-rendementscijfer van het goed. Deze rentevoet aannemen, komt erop neer te veronderstellen dat het omzettingskapitaal wordt geïnvesteerd in een goed van dezelfde aard als het overwogen goed.

2.2. Geïndexeerd inkomen

Wij hanteren het streefpercentage van de Europese Centrale Bank (2%), ongeacht de gemiddelde looptijd van de rente of het vruchtgebruik.

Dit cijfer zal echter moeten worden verhoogd. Over de jaren 2022 en 2023 zal België immers het equivalent van een inflatiepiek van ongeveer 14% over 1 jaar hebben gekend. Als een dergelijke piek zich in de toekomst zou voordoen, zou het kapitaal van de inmiddels gekapitaliseerde renten deze piek nooit meer inhalen. Om het risico van een dergelijk verlies te dekken, wordt het percentage van 2% verhoogd met een toeslag van 0,25%. Deze toeslag maakt het mogelijk om een inflatiepiek op te vangen die zich om de (14% – 2%) / 0,25% = 48 jaar voordoet.

Het aanbevolen inflatiepercentage voor 2026, ongeacht de vergoedingsduur, zal dus 2,25% bedragen.

Een willekeurige rentevoet wordt voorlopig vermeld in de software,
en moet vervangen worden door de gebruiker. Hetzelfde geldt voor het inflatiecijfer.
De software voert de berekeningen uit volgens de aanbevolen rentevoet en het aanbevolen inflatiecijfer evenals volgens de door de gebruiker aangenomen rentevoet en het aangenomen inflatiecijfer.

De gebruiker blijft inderdaad vrij om de rentevoet en het inflatiecijfer te kiezen.