Software www.christian-jaumain.be

Verkoop op lijfrente

Aanbevolen technische basissen – Jaar 2026

Herhaling van de methodologie:

1° wat de sterftetafel betreft. Het is duidelijk dat de levensverwachting van lijfrenten *gemiddeld* hoger is dan de levensverwachting van de algemene bevolking. Ook al is zijn motivatie financieel, een verkoper sluit normaal gesproken geen contract van verkoop op lijfrente af wanneer zijn gezondheid is aangetast. Daarom zullen we een leeftijdsverlaging van 2 jaar voortaan hanteren voor de verkoper. Deze verlaging is lager dan die welke levensverzekeringsmaatschappijen toepassen in hun lijfrenteverzekeringscontracten, die kunnen oplopen tot 6 jaar op de leeftijd van 60 jaar en vervolgens geleidelijk afnemen tot 2 jaar op de oudste leeftijden (80 jaar of meer).

2° wat de rentevoet betreft. De waarderingsrentevoet van een lijfrente (net als die van het vruchtgebruik), wordt bepaald in functie van de solvabiliteit van de lijfrente betaler (of de blote eigenaar die ervoor moet zorgen dat de waarde van het goed op peil blijft). Aangezien deze solvabiliteit lager is dan die van de Staat, zal de rentevoet hoger zijn dan de risicovrije rentevoet (OLO). Rekening houdend met de voordelen[1] die aan de verkoper worden toegekend, wordt deze toeslag vastgesteld op 1% t.o.v. de overeenstemmende OLO rentevoet.

Aanbevolen rentevoet (waardering lijfrente en vruchtgebruik)

gemiddelde looptijd	aanbevolen rentevoet	gemiddelde looptijd	aanbevolen rentevoet	gemiddelde looptijd	aanbevolen rentevoet
1 jaar	**2,40%**	**11 jaar**	**3,40%**	**21 jaar**	**3,80%**
2 jaar	**2,50%**	**12 jaar**	**3,40%**	**22 jaar**	**3,90%**
3 jaar	**2,60%**	**13 jaar**	**3,50%**	**23 jaar**	**3,90%**
4 jaar	**2,70%**	**14 jaar**	**3,50%**	**24 jaar**	**3,90%**
5 jaar	**2,80%**	**15 jaar**	**3,60%**	**25 jaar**	**3,90%**
6 jaar	**2,90%**	**16 jaar**	**3,60%**	**26 jaar**	**3,90%**
7 jaar	**3,00%**	**17 jaar**	**3,70%**	**27 jaar**	**3,90%**
8 jaar	**3,10%**	**18 jaar**	**3,70%**	**28 jaar**	**3,90%**
9 jaar	**3,20%**	**19 jaar**	**3,80%**	**29 jaar**	**3,90%**
10 jaar	**3,30%**	**20 jaar**	**3,80%**	**≥ 30 jaar**	**3,90%**

De waarde van het vruchtgebruik wordt berekend op basis van het netto-inkomen van het goed. In het geval van een woongebouw is het netto-inkomen het bruto-inkomen minus de kosten die de eigenaar voor zijn rekening neemt: onroerende voorheffing, verzekeringskosten, forfaitair bedrag voor grote reparaties, voor het risico op huurwerkloosheid, voor renovatie en verhuur van het goed. Deze kosten worden over het algemeen beschouwd als tussen de 2 en 4 maanden huurgeld.

---

[1] In geval van niet-betaling van de lijfrente wordt de verkoper opnieuw volle eigenaar van het goed, mits uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde. Bovendien, mits derdenbeding, blijven eigendom van de verkoper, voor prijs van de verlopen risico en schadevergoeding:
- verbeteringen die door de koper aan de woning zijn aangebracht;
- reeds betaalde rentestortingen;
- evenals het betaalde boeket.

Overigens hangt de hypothecaire rentevoet af van de geleende verhouding ten opzichte van de waarde van het onroerend goed. Als deze ratio lager is dan 90%, kan de hypothecaire rentevoet met ongeveer 10% worden verlaagd, bijvoorbeeld van 4% naar 3,60%. Naar analogie moet de waarderingsrentevoet van de lijfrente met hetzelfde percentage van 10% worden verlaagd wanneer het boeket groter is dan 10%, wat in het algemeen het geval is.

Daarenboven is de door de verkoper ontvangen lijfrente niet belastbaar1, in tegenstelling tot de "gewone" lijfrentes en de roerende inkomsten in het algemeen.

Daarentegen heeft de koper bij de verkoop op lijfrente de mogelijkheid niet om zijn lening te heronderhandelen in geval van een daling van de rentevoeten. Dit is een nadeel voor de koper.

3° wat betreft het inflatiecijfer (sedert de update 2024). Het Federaal Planbureau geeft inflatievooruitzichten op 1 jaar[2]. We zullen deze cijfers dan ook overnemen voor het lopende jaar om het streefcijfer (2%) van de Europese Centrale Bank voor de daarna volgende jaren te bereiken.

Dit cijfers 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.

2 https://www.plan.be/databases/17-nl-indexcijfer_der_consumptieprijzen_inflatievooruitzichten
Deze inflatievooruitzichten worden elke eerste dinsdag van de maand (behalve in augustus) geactualiseerd.