

Aanbevolen rentevoet en inflatievoet – Jaar 2020

Algemeen principe

De rentevoet is de rentevoet waartegen men, als goede familievader, het omzettings-kapitaal kan investeren om een inkomen ervan te ontvangen dat gelijkwaardig is aan de waarde van het omgezet vruchtgebruik. Deze investering begint op de datum van de evaluatie en wordt voortgezet gedurende een looptijd die gelijk is aan de gemiddelde duur van het vruchtgebruik¹. De rentevoet zal dus afhangen van de datum van evaluatie en van de gemiddelde duur van het vruchtgebruik.

1. Benadering “Waarde”

We gaan uit van de waarde van het goed in volle eigendom. Hier moet de *risicoloze* rentevoet (t.t.z. van de OLO staatsleningen) worden gebruikt, na toepassing van de roerende voorheffing (30%).

In principe is de aanbevolen rentevoet dus gelijk aan de (netto) rentevoet van de OLO waarvan de duurtijd die gelijk is aan de gemiddelde duur van het vruchtgebruik. In de praktijk dient er weliswaar rekening te worden gehouden met de financiële actualiteit, maar een te grote volatiliteit en te veel wijzigingen van de rentevoet tijdens de voorbereiding van het dossier moeten worden vermeden. Daarom bevelen we de gemiddelde OLO-rentevoet aan over het jaar dat het waarderingsjaar voorafgaat, wat een jaarlijkse *update* betekent. Als die rentevoet negatief is – een situatie die nu al sinds 2015 duurt voor de rentevoeten op korte en middellange termijn (0 tot 5-7 jaar) – wordt hij vervangen door 0 %, wat betekent dat het omzettingskapitaal beschikbaar blijft en niet wordt toegewezen aan een rentedragende belegging².

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

Aanbevolen rentevoet: benadering “Waarde”

looptijd jaar	Gemiddelde OLO rentevoet 2019 ³		looptijd jaar	Gemiddelde OLO rentevoet 2019	
	bruto	netto (R.V.30%) Aanbevolen rentevoet		bruto	netto (R.V.30%) Aanbevolen rentevoet
1	-0,59%	0,00%	16	0,59%	0,41%
2	-0,60%	0,00%	17	0,64%	0,45%
3	-0,56%	0,00%	18	0,70%	0,49%
4	-0,47%	0,00%	19	0,75%	0,53%
5	-0,35%	0,00%	20	0,80%	0,56%
6	-0,24%	0,00%	21	0,85%	0,60%
7	-0,14%	0,00%	22	0,90%	0,63%
8	-0,03%	0,00%	23	0,94%	0,66%
9	0,08%	0,06%	24	0,98%	0,69%
10	0,19%	0,13%	25	1,02%	0,71%
11	0,28%	0,20%	26	1,05%	0,74%
12	0,35%	0,25%	27	1,08%	0,76%
13	0,42%	0,29%	28	1,10%	0,77%
14	0,48%	0,34%	29	1,12%	0,78%
15	0,53%	0,37%	30 of +	1,13%	0,79%

Voorbeeld. Gemiddelde duur van het vruchtgebruik: 20 jaar (vrouw van ongeveer 68 jaar of man van ongeveer 65 jaar). Gemiddelde bruto OLO-rentevoet: 0,80%. Gemiddelde netto OLO-rentevoet: 0,80% – 0,80% × 30% = 0,56%

Waarde van het vaste vruchtgebruik gedurende 10 jaar (benaderde waarde van de beoogde waarde):
 $1 - (1 + 0,56\%)^{-20} = 10,6\%$.

¹ Indien het een levenslang vruchtgebruik op één hoofd betreft, is deze duur gelijk aan de levensverwachting van de vruchtgebruiker.

² De veiligheid van een zichtrekening wordt verzekerd door het Waarborgfonds (tot € 100.000 per persoon en per bank).

³ Zie <http://stat.nbb.be/?lang=nl>

2. Benadering “Inkomen”

We gaan uit van het gemiddelde – werkelijke of waarschijnlijke – inkomen van het goed, netto van alle lasten en belastingen. Indien dit inkomen niet zeker is, moet het bedrag ervan herleid worden tot dat van zijn waarschijnlijke waarde. Voorbeeld: een maandelijks huurinkomen van €600, dat gemiddeld 1 maand per jaar niet wordt betaald, moet herleid worden tot $€600 \times 11/12 = €550$.

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

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

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

In de benadering « Inkomen » is de aanbevolen rentevoet gelijk aan het netto rendementsvoet van het goed.

Voorbeeld. Waarde van het goed = €240.000. Netto gemiddeld jaarlijks inkomen van het goed = $€550 \times 12 = €6.600$. Het netto rendementsvoet van het goed is gelijk aan: $€6.600 / €240.000 = 2,75\%$.

2.1. Constant inkomen

We nemen een rentevoet aan die gelijk is aan het netto rendementsvoet van het goed. Deze rentevoet aannemen veronderstelt dat het omzettingsskapitaal wordt geïnvesteerd in een goed van dezelfde aard als het overwogen goed.

Voorbeeld. Wij hernemen het vorige voorbeeld: waarde van het goed = €240.000. Netto gemiddeld jaarlijks inkomen van het goed = $€550 \times 12 = €6.600$. We veronderstellen bovendien dat de duur van het vruchtgebruik 20 jaar bedraagt.

Het netto rendementsvoet van het goed is gelijk aan: $€6.600 / €240.000 = 2,75\%$.

De rentevoet is dus gelijk aan 2,75%.

Benaderde waarde van het vruchtgebruik die eruit voortvloeit: $€6.600 \times 15,2273$ (vaste annuïteit 10 jaar tegen 2,75%) = €100.500 hetzij 41,9% van de waarde van het goed (benadering “Waarde”: 10,6%).

2.2. Geïndexeerd inkomen

Indien de softwaregebruiker rekening wil houden met de inflatie, dient hij naast een rentevoet een gemiddeld inflatievoet voortaan vast te stellen voor de hele duur van het vruchtgebruik. Welnu is het zoeken naar de toekomstige inflatie een blik werpen in de beroemde kristallen bol. We worden dus ertoe geleid om ons naar het verleden te richten, bijvoorbeeld naar de laatste tien jaar (2009-2018), waar de gemiddelde inflatie 1,72%⁴ bereikte. We veronderstellen dat de inflatievoet die eruit voortvloeit zal worden waargenomen tijdens de duur van het vruchtgebruik (aanbevolen inflatievoet).

In tegenstelling tot de vorige gevallen, waarbij men in principe een kortstondige rentevoet zou moeten aannemen die geldt op de waarderingsdatum, moet men hier een rentevoet aannemen die gebaseerd wordt op een gemiddeld inflatievoet. Dit gemiddelde verdient de voorkeur boven het tijdelijke inflatievoet, dat wordt waargenomen op het moment van de waardering en dat onderhevig is aan sterke wijzigingen.

Voorbeeld. Wij hernemen het vorige voorbeeld, behalve het feit dat het inkomen van het goed wordt geïndexeerd. De rentevoet is gelijk aan $2,75\% - 1,72\% = 1,01\%$.

Benaderde waarde van het vruchtgebruik die eruit voortvloeit: $€6.600 \times 17,9912$ (vaste annuïteit 20 jaar tegen 1,03%) = €118.742.

⁴ Zie <http://stat.nbb.be/?lang=nl>

Gezondheidsindex van 2010 tot 2019

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	gemiddelde
1,67%	3,06%	2,65%	1,24%	0,40%	1,05%	2,09%	1,85%	1,77%	1,39%	1,72%

Samenvatting

Benadering	Aanbevolen rentevoet en inflatievoet
“Waarde”	de gemiddelde rentevoet, over het jaar dat het waarderingsjaar voorafgaat, van de OLO waarvan de maturiteit gelijk is aan de gemiddelde duur van het vruchtgebruik, na toepassing van de roerende voorheffing (30%).
“Constant inkomen”	De rentevoet die gelijk is aan het netto rendementsvoet van het goed
“Geïndexeerd inkomen”	De rentevoet die gelijk is aan het netto rendementsvoet van het goed en de inflatievoet die gelijk is aan de gemiddelde inflatievoet van de laatste 10 jaar.

Een willekeurige rentevoet wordt als rentevoet in de software gebruikt, zulks bij ontstentenis van een ander gekozen rentevoet.

De gebruiker blijft echter vrij om de rentevoet en de inflatievoet te kiezen.