

Arme vruchtgebruikster van 80 jaar!

Overwegingen over de ministeriële omzettingstabellen van het vruchtgebruik, geldig van 1/7/2014 tot 30/6/2015, die verschenen zijn in het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2015

1. Overeenkomstig de wet van 22 mei 2014 zijn deze tabellen gebaseerd op de gemiddelde rentevoet over de laatste twee jaar van de Staatsobligatie (OLO) waarvan de maturiteit gelijk is aan de gemiddelde duur van het vruchtgebruik.

Voor een vrouw van 80 jaar leveren deze tabellen:

- de levensverwachting: 9,48 jaar,
- de waarderingsrentevoet: 1,78%,
- de waarde van het vruchtgebruik: 15,40%.

2. Op hetzelfde moment wordt de OLO rentevoet op 10 jaar lager dan 0,7% bruto (0,525% netto).

Als de huidige financiële situatie zich verlengt, zal de “wettelijke” waarde van het vruchtgebruik van onze weduwe van 80 jaar ongeveer gelijk zijn aan (de factor van korting wordt om 1 rekening houdend met de zwakte van het rentetarief) afgerond (de discontofactor wordt afgerond op 1 rekening houdend met de lage rentevoet):

$$0,525\% \text{ (OLO rentevoet)} \times 10 \text{ (levensverwachting)} = 5,25\% \text{ van de waarde van het goed!}$$

3. Gelukkig is de wet van 22 mei 2014 niet dwingend. De partijen kunnen perfect akkoord gaan om de officiële omzettingstabellen niet toe te passen.

Als het vruchtgebruik van onze weduwe van 80 jaar betrekking heeft op een huis waarvan het netto huurgeld 2,5%/jaar bedraagt, dan is haar billijke waarde ongeveer gelijk aan:

$$2,5\% \text{ (netto huurgeld)} \times 10 \text{ (levensverwachting)} = 25\%.$$

Wij zijn ver van de huidige “wettelijke” waarde van 15,40%, en nog verder van de toekomstige “wettelijke” waarde van 5,25%!

4. Bij de voorbereiding van de wet had ik de gemiddelde rentevoet over de laatste vijf jaar aanbevolen, dit om een overdreven volatiliteit te vermijden.

Deze aanbeveling werd echter niet gevolgd wegens de weerstand van sommige actuarissen van de KFBN werkgroep “Vruchtgebruik”. Hun houding was gemotiveerd door de (denkbeeldige) zorg om dichter bij de financiële actualiteit aan te sluiten, zonder evenwel oog te hebben voor de volatiliteit van de cijfers die eruit voortvloeien. Daarentegen ontwikkelt een ministerieel besluit van 26/10/2012 van FOD Economie, na advies van de Nationale Bank van België, de volgende overwegingen, die perfect kunnen worden overgenomen in de context die ons hier bezighoudt: *in de perioden van financiële crisis is er een grotere volatiliteit in de rendementen, waarbij deze veelal afwijken van hun structureel niveau terwijl crisisperioden van voorbijgaande aard zijn. De gemiddelde rendementen over een lange periode geven beter het structureel niveau weer.*

Vandaag kan men de betreuenswaardige gevolgen vaststellen van de beslissing om zich op de gemiddelde rentevoet over de laatste twee jaar te baseren.

Ik bevestig dus mijn aanbeveling om de gemiddelde rentevoet over de laatste vijf jaar aan te nemen. In bepaalde omstandigheden, zou men ook met het inkomen van het goed rekening moeten kunnen houden, eerder dan zich uitsluitend op de waarde van het goed te baseren.

Mijn website www.christian-jaumain.be wordt in die zin bijgewerkt.

Christian Jaumain
23 januari 2015