



MIJN GELD

PAUL D'HOORE

Huis verkopen op lijfrente vooral fiscaal interessant

De verkoop van woningen op lijfrente wint aan belangstelling. Er worden op dit moment zeker 10% méér woningen op lijfrente verkocht dan vorig jaar en sommige vastgoedmakelaars verwachten dit jaar zelfs een stijging met 30%. Vooral fiscaal is die formule interessant voor de verkoper want een lijfrente is geen inkomen en wordt niet belast.



? Hoe werkt het?

Bij een verkoop op lijfrente, wordt maar een deel van de aankoopssom betaald bij het sluiten van de overeenkomst. Dat 'voorschot' wordt ook wel eens 'het boekje' genoemd. De rest van de aankoopssom wordt betaald in de vorm van een maandelijkse rente aan de verkoper. Dat is de lijfrente. Die moet normaal betaald worden zolang de verkoper in leven blijft. De koper weet dus op het moment van de aankoop niet precies welk bedrag hij uiteindelijk voor de woning zal betalen.

Als de verkoper vrij snel het tijdelijke voor het eeuwige verwisselt, doet de koper een zaakje. Maar ook het omgekeerde kan zich voordoen. Er is het inmiddels legendarische voorbeeld van de Françoise Jeanne Calment, die op 90-jarige leeftijd haar appartement verkocht op lijfrente. Aan haar notaris, nota bene. De man was ongetwijfeld ervan overtuigd dat hij een koopje had gedaan. Maar Jeanne Calment leefde nog 32 jaar en werd met haar 122 jaar de oudste mens van wie de leeftijd officieel vaststaat. De notaris was 42 jaar jonger dan Jeanne Calment, maar overleed veel eerder. Zijn erfgenamen moesten vervolgens lijfrente blijven betalen. Tot ook Jeanne Calment het loodje legde. Om te voorkomen dat je bij een aankoop op lijfrente in een 'Jeanne Calment'-scenario terecht komt, kan je in de verkoopovereenkomst opnemen dat er lijfrente verschuldigd is voor een maximale overeengekomen periode.

? Voor wie?

Voor wie is het interessant om de eigen woning te verkopen op lijfrente? Voor mensen die zelf nog bij leven de waarde van hun woning willen incasseren. Een alleenstaande of een koppel zonder kinderen, bijvoorbeeld. Want waarom zouden zij een woning nalaten aan verre familieleden, die daarop ook nog eens hogere erfenisrechten moeten betalen? Je woning verkopen op lijfrente, kan ook een interessante manier zijn om je maandelijkse pensioen aan te vullen.

Het is bovendien fiscaal interessant. De lijfrente is geen inkomen en wordt dus niet belast. De lijfrente is een manier van betaling van de ver-

kooprij van de woning en daarop zijn normaal geen belastingen verschuldigd. Wie zijn woning verkoopt op lijfrente, kan er tot de laatste snik in blijven wonen. Als een koppel zijn woning op lijfrente verkoopt, kan ook de langst levende er blijven wonen én maandelijks de lijfrente blijven opstrijken.

Je kan in de verkoopovereenkomst laten opnemen dat de lijfrente geïndexeerd wordt. Zo blijft de koopkracht van de lijfrente al die tijd op peil.

Als er zoveel voordelen zijn voor de verkoper(s), waarom zou jij dan een woning aankopen op lijfrente? Omdat ook de koper met die formule zijn voordeel kan doen. Als je een woning wil aankopen als investering, maar je beschikt maar over een beperkt budget, bijvoorbeeld. Dan betaal je nu 'het boekje' en vervolgens in maandelijkse schijfjes (de lijfrente) de rest van het aankoopbedrag. Intussen blijft de verkoper er wonen. Er bestaat weinig twijfel dat die zijn eigen (ex-)woning goed zal blijven onderhouden. Minstens even goed als een kortstondige huurder zou doen.

Het is ook mogelijk een woning aan te kopen op lijfrente zonder dat de verkoper er blijft wonen. In dat geval kan de koper er zelf intrekken of de woning verhuren.

? Verkooprij

Of de verkoper in zijn woning blijft, heeft uiteraard een invloed op de verkooprij. Als de verkoper er blijft wonen, kan hij bijvoorbeeld ook alleen de naakte eigendom verkopen en het vruchtgebruik houden. Het vruchtgebruik dooft uit bij het overlijden van de verkoper(s). Op dat moment wordt de koper volledig eigenaar van de woning. De verkoop op lijfrente is een zogenaamd 'kanscontract'. De uiteindelijke totale aankooprij van de woning is onzeker. Het hangt ervan af hoelang de verkoper(s) nog in leven blijft/blijven.

Voor de berekening van de lijfrente bestaan er tabellen die worden opgemaakt door de Federale Overheidsdienst Economie. Daarbij wordt rekening gehouden met het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen. Aan een vrouwelijke verkoper zal je dus een lagere maandelijkse lijfrente betalen, maar statistisch

zal je die lijfrente wel langer moeten betalen. Verzekeringsmaatschappijen zijn verplicht voor de berekening van lijfrente de tabellen van de Federale Overheidsdienst Economie te gebruiken. Die verplichting geldt niet voor privépersonen.

? Betwistingen

Er kunnen zich in een mensenleven altijd onverwachte situaties voordoen. In Frankrijk verkocht een vrouw van 90 jaar in de prestigieuze badplaats La Baule haar appartement van ruim anderhalf miljoen euro op lijfrente aan haar dokter. De dokter stortte de overeengekomen aanbetaling van 208.000 euro en de eerste maandelijkse som van 3.000 euro. Zes dagen later overleed de verkoper. De dokter dacht dat hij een gouden zaak had gedaan. Maar de zoon van de verkoper betwistte de geldigheid van het lijfrentecontract voor de rechtbank. De rechter gaf de zoon gelijk en annuleerde de verkoop.

Als er een betwisting is naar aanleiding van een onverwacht snel overlijden, zal de rechtbank altijd nagaan of de verkoper al ziek was bij het afsluiten van een lijfrenteovereenkomst. De wet bepaalt dat een lijfrentecontract nietig is als de verkoper al aangetast was door de ziekte waaraan hij binnen twintig dagen na de ondertekening van het contract is overleden. Ook als de verkoper bij het aangaan van het contract al een ernstige ziekte heeft waaraan hij riskeert voortijdig te overlijden, kan dat een element zijn om te zeggen dat er geen sprake is van een geldig kanscontract en dat de verkoop op lijfrente dus nietig is.

? Alternatief

Een alternatief voor de verkoop op lijfrente is de 'sale & lease back'. In die formule verkoop je je woning, ontvang je meteen het volledige verkoopbedrag en kan je er blijven wonen door een levenslang huurcontract af te sluiten met de koper. Het huurcontract wordt notarieel vastgelegd en kan alleen opgezegd worden door de huurder. Ook de huurprijs ligt vast: die wordt onderling overeengekomen en kan alleen nog geïndexeerd worden.

«De verkoop op lijfrente is een 'kanscontract'. De totale aankooprij van de woning is onzeker»

«Wie zijn woning verkoopt op lijfrente, kan er tot de laatste snik blijven wonen»