

# Waarom uw huis op lijfrente verkopen?

## IK BEN MET PENSIOEN

Mathilde Ridole

01 januari 2020 00:00



©Filip Ysenbaert

Verkoopt u uw huis op lijfrente, dan krijgt u een extra inkomen boven op uw pensioen. Maar is die optie in alle gevallen interessant? Wie heeft er voordeel bij om dat te doen?

## Ik ben met pensioen

Ontdek hier alle relevante informatie rond uw project.



**M**et pensioen gaan betekent meestal ook een verlies aan inkomen. Door uw huis op lijfrente te verkopen kunt u in bepaalde gevallen **goed rondkomen en dus volop van uw pensioen genieten**. Maar lijfrente is niet voor iedereen geschikt. Ook het doel ervan kan verschillen.

## 1. Wat is een verkoop op lijfrente?

De verkoper op lijfrente (lijfrentegenieter) **verkoopt de naakte eigendom van zijn goed aan een koper** (lijfrenteplichtige), maar behoudt het vruchtgebruik. Hij mag er met andere woorden blijven wonen. Bij de verkoop krijgt hij een boeket, zo noemt men het voorschot. Vervolgens ontvangt hij een maandelijkse rente. Die is vastgesteld op basis van enkele voorwaarden (waarde van het goed, leeftijd van de verkoper, aantal verkopers, duurtijd van de rente...).

Geen enkele wet in België verbiedt een rente waarvan de betaling onbeperkt is in de tijd. Als verkoper kunt u dus een rente vooropstellen van 12, 15, 20 jaar of langer. Maar meestal ligt de termijn tussen **15 en 20 jaar**.

- Bij een verkoop op lijfrente verkoopt u de naakte eigendom van uw eigendom aan een koper en **behoudt u het vruchtgebruik**.
- De verkoper krijgt op het moment van de verkoop naast een boeket ook een **maandelijkse rente**, waardoor hij een hoger inkomen geniet zodra hij met pensioen is.
- Maar let op! Een verkoop op lijfrente heeft tot gevolg dat **het pand in kwestie uit het familiaal vermogen** en dus uit de erfenis wordt gelicht.

TIP

Slim omgaan met uw portemonnee?  
Schrijf u nu in voor de dagelijkse Netto Geldtip.

IK SCHRIJF ME IN

Elke dag (ma.-vrij.) via e-mail - Uitschrijven in één klik

‘De lijfrente kan verschillende vormen aannemen: de betaling van een boeket gevolgd door een rente tot op het moment van overlijden, of een rente die beperkt is in de tijd. Een lijfrente kan ook op **twee hoofden worden** afgesloten. Dat beïnvloedt de rente. Die zal lager zijn, omdat het risico dat beiden overlijden kleiner is dan dat één persoon sterft. Het hangt ook af van het doel dat de verkoper voor ogen heeft: als hij plots voor een grote uitgave staat, zal hij voor een hoger boeket en een lagere rente kiezen. Wil hij eerder een hoger pensioen, dan zal hij net het omgekeerde doen’, zegt Corentin Minne, financial planner bij Pareto. Hij wijst er ook op dat alleen eigenaars op lijfrente kunnen verkopen.

Maar er bestaan ook verkopen op lijfrente waar ‘geen sprake is van een boeket, omdat de rentes hoger liggen. Het is het principe van de communicerende vaten. Als het de bedoeling is om een hoger inkomen te genereren, heeft het geen zin om op zoek te gaan naar een hoog boeket, want dan valt de rente lager uit’, adviseert Philippe Verdonck, lijfrentemakelaar bij VIAH!

## 2. Voor wie?

Lijfrente is alleen mogelijk **voor wie een onroerend goed bezit**. Er bestaat geen leeftijdsbeperking, maar verwacht niet dat u een koper vindt als u op uw 45<sup>ste</sup> uw woning op lijfrente wilt verkopen. ‘De optimale leeftijd om op lijfrente te verkopen ligt tussen 70 en 80 jaar. U wacht het best niet tot u te oud of te ziek bent. Lijfrente richt zich tot mensen die anticiperen op het feit dat ze ouder worden. U kunt het ook een beetje vroeger of later doen, maar dat heeft niet veel zin’, legt Verdonck uit.



## De optimale leeftijd om op lijfrente te verkopen ligt tussen 70 en 80 jaar.

Philippe Verdonck  
Lijfrentemakelaar bij VIAH!

Thomas Roelands, jurist en fiscalist bij Pareto, noemt **drie gevallen waarin de verkoop op lijfrente interessant kan zijn**: ‘de gepensioneerde heeft nood aan **extra inkomsten**, hij wil zijn erfgenaam of erfgenamen **volledig onterven** of hij wil zijn pand nalaten **aan een vriend of een verre erfgenaam**.’

Hij legt uit: ‘Verkoop op lijfrente is een van de enige technieken in België waarbij u iemand volledig kunt onterven. Maar als dat de bedoeling is, moet u wel het volledige kapitaal (het boeket én de rentes, nvdr) opsouperen. Doet u dat niet, dan komt het alsnog in de erfenis terecht. Wilt u daarentegen het goed nalaten aan niet-beschermde erfgenamen die niet in rechte lijn zijn, zoals vrienden of een neef, dan heeft de verkoop op lijfrente als voordeel dat uw erfgenaam geen

torenhoge erfbelasting verschuldigd is. In de plaats daarvan betaalt hij 10 procent registratiebelasting. Maar opgelet: het goed moet tegen zijn werkelijke waarde geschat worden en de rente en het boeket moeten effectief door de koper en niet door de verkoper betaald worden. Anders loopt u het risico dat de fiscus dat als een verdoken schenking beschouwt.’

## 3. Wat zijn de voordelen?

Naast het feit dat de verkopers **dankzij de rente een bijkomend inkomen** ontvangen, ‘willen ze in de eerste plaats thuis kunnen blijven wonen, en vooral ook een veilig extra inkomen genereren. Want als de koper gedurende twee maanden geen rente betaalt, verliest hij de totaliteit’, zegt Verdonck. ‘Met een klassieke lijfrente – dat is een bewoonde lijfrente en geen vrije lijfrente – kunt u zolang u leeft in uw eigen huis blijven wonen en van al uw bezittingen gebruik blijven maken’, aldus Minne.



Nog een voordeel voor de verkoper: **grote kosten en grote herstellingen zijn ten laste van de koper**.

# Verkoop op lijfrente is een van de enige technieken in België waarbij u iemand volledig kunt onterven.

Thomas Roelands  
Jurist-fiscalist bij Pareto

Als u op een dag naar een woon-zorgcentrum moet, kunt u met de koper ook afspreken dat hij het vruchtgebruik overkoopt op het ogenblik dat u het huis verlaat. 'Het is belangrijk dat de verkoper en de koper vanaf het begin overeenkomen dat als de verkoper het huis verlaat, de koper het vruchtgebruik overkoopt. Het bedrag van de overname moet dus vooraf worden bepaald. Dat gebeurt vaak in de vorm van een maandelijkse rente', legt Verdonck uit.

## 4. Wat zijn de nadelen?

Wanneer u uw onroerend goed op lijfrente verkoopt, **onttrekt u uw woning aan het familiaal vermogen**. Met als onvermijdelijk gevolg dat **u uw erfgenamen hun erfenis deels of volledig ontnemt**. Is dat de bedoeling van de verkopende partij, dan vormt dat geen enkel nadeel. Maar wat in het omgekeerde geval, dus wanneer de verkoper nog een goede verstandhouding met zijn erfgenamen heeft? 'Speel dan open kaart en bespreek dat vooraf met hen', adviseert Roelands. 'U moet goed beseffen dat de woning dan uit het familiaal vermogen verdwijnt', zegt Minne. 'Een onroerend goed onttrekken aan uw erfenis is niet echt een goed idee. Wilt u zulke vastgoedtransactie doorvoeren, denk dan eerst na over wat u aan uw erfgenamen wilt nalaten', voegt Roelands eraan toe.

Nog een nadeel. Wanneer u bijvoorbeeld een rente op 15 jaar bent overeengekomen en u na die 15 jaar nog in leven bent, stopt weliswaar de rentebetaling, maar blijft het vruchtgebruik ongewijzigd. Anders gezegd: u krijgt geen extra inkomen meer, maar u kunt er wel blijven wonen.

[IK BEN MET PENSIOEN](#)

DELEN     

 BEWAAR  <sup>10</sup> SCHENK DIT ARTIKEL  REAGEER

Stel hier uw vraag



**Bijvoorbeeld:** Welke kosten betaal ik bij de aankoop van mijn

## Nieuws

- 1 [Zes jongeren op tien vrezen financiële problemen bij pensioen](#)
- 2 [Pensioendienst verzendt minder fiscale fiches op papier](#)
- 3 [Werkgevers moesten vorig jaar niet bijpassen voor groepsverzekering](#)

Advertentie



## Lees ook

## **Met pensioen in het buitenland**

Een recordaantal Belgen laat zijn pensioen in het buitenland uitbetalen. Er gelden dan ook nauwelijks voorwaarden om buiten de landsgrenzen van uw pensioen te genieten.

### **PENSIOEN**

## **In welk type woning wilt u graag wonen als u met pensioen bent?**

Als uw kinderen het huis uit zijn of uw gezondheid achteruit gaat, is uw gezinswoning niet meer altijd aangepast aan uw situatie. Wat zijn de mogelijkheden? En wat zijn daarvan de gevolgen op menselijk en financieel vlak?

### **PENSIOEN**

## **Hoe uw huis aanpassen en zo uw oude dag thuis slijten?**

Bent u met pensioen? Denk dan even na over de aanpassingen die uw woning nodig heeft om zolang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

### **NEWS**

## **Wat is de invloed van de coronamaatregelen op uw pensioen?**

Gepensioneerden die opgeroepen worden in de strijd tegen het coronavirus zullen geen impact ondervinden op hun pensioen.

### **PENSIOEN**

## **Met pensioen? Vijf tips voor uw nalatenschap**

Uw pensioen hebt u perfect geregeld. Eindelijk geniet u van het comfort en de extraatjes die u tijdens uw loopbaan verzamelde. Maar wat gebeurt er straks, als u er niet meer bent of als uw partner overlijdt? Regel uw nalatenschap nu, en doe dat liefst net zo secuur als voor uw pensioen.

# **Nog te ontdekken op Netto**

### **AUTO**

## **Vijf vragen over de gevolgen van de komst van de elektrische bedrijfswagen**

Onder impuls van de nieuwe fiscaliteit voor bedrijfswagen die minister van Financiën Vincent Van Peteghem (CD&V) dinsdag presenteerde, is de kans groot dat ons land de komende jaren overspoeld wordt met elektrische auto's. Tegen 2030 zoeven er wellicht zo'n 600.000 over de Belgische wegen. Vijf vragen over de gevolgen.

## BUDGET

### **Videobellen als een pro**

Voor veel thuiswerkers is een videocall met de collega's of de baas dagelijkse kost geworden. Met de ingebouwde luidsprekers en microfoon van uw pc redt u het wel, maar een goede headset maakt zo'n virtueel gesprek een stuk aangenamer.

## AUTO

### **Vijf vragen over de gevolgen van de komst van de elektrische bedrijfswagen**

Onder impuls van de nieuwe fiscaliteit voor bedrijfswagen die minister van Financiën Vincent Van Peteghem (CD&V) dinsdag presenteerde, is de kans groot dat ons land de komende jaren overspoeld wordt met elektrische auto's. Tegen 2030 zoeven er wellicht zo'n 600.000 over de Belgische wegen. Vijf vragen over de gevolgen.

## BUDGET

### **Hoeveel geld mag in een envelopje voor kerst of nieuwjaar?**

Tijdens de feestdagen worden niet alleen pakjes uitgewisseld. Vaak krijgen de oogappels een envelop met bankbiljetten toegestopt. Maar waar ligt de grens tussen een geschenk en een schenking?

## VERZEKEREN

### **Zo vermijdt u een fors duurdere hospitalisatieverzekering**

Na uw pensioen kunt u de collectieve hospitalisatieverzekering van uw werkgever individueel voortzetten. Om torenhoge premies te vermijden sluit u beter een wachtpolis af. Daarvoor betaalt u doorgaans zelf, maar soms neemt de werkgever de extra premie voor zijn rekening.

## GELDVVRAGEN

### **10 geldvragen aan Matthias Dobbelaere-Welvaert**

De privacy-activist en jurist Matthias Dobbelaere-Welvaert (33) is niet vies van risico's. Hij sprong al vroeg op de trein van de virtuele munten. 'Toch zou ik vandaag niemand aanraden 50.000 euro te betalen voor een bitcoin.'

# Lezersvragen

## **Waarom ligt mijn pensioen lager in januari?**

Het pensioen dat ik in januari gestort kreeg, is lager dan dat van december. Hoe kan dat?

### **LEZERSVRAGEN - PENSIOEN**

## **Loop ik het risico mijn pensioen te verliezen als ik ga samenwonen?**

Ik woon alleen in een sociale huurwoning. Omdat de woning niet goed onderhouden wordt, wil ik er weg. Een vriendin stelt voor om samen iets te huren, en zo de kosten te delen. Loop ik het risico mijn pensioen te verliezen als ik met iemand ga samenwonen?

> **[Bekijk al onze lezersvragen in pensioen](#)**

### **GESPONSORDE INHOUD**



**Tijd Connect** biedt organisaties toegang tot het netwerk van De Tijd. De partners zijn verantwoordelijk voor de inhoud.





### **De energietransitie is meer dan alleen windparken op zee**

Bij het thema hernieuwbare elektriciteit in België komt automatisch het offshore potentieel als eerste in beeld. Logisch, gezien de mogelijkheden van de windparken op zee. Maar hoe zit het met het potentieel aan land? En hoe integreer je die ...

### **'Dit jaar maken we de omslag naar een groeibedrijf'**

Het businessmodel van klassieke postbedrijven staat stevig onder druk. Maar Dirk Tirez, Chief Executive Officer a.i. bij bpost, ziet vooral opportuniteiten. 'Door te innoveren, spelen we in op wat onze klanten morgen en overmorgen verwachten.'



### **'5G opent een nieuwe wereld aan revolutionaire toepassingen voor bedrijven'**

### **'Met al onze nieuwe activiteiten spelen we in op de Green Deal'**

De kwalitatieve en kwantitatieve sprong voorwaarts die 5G mogelijk maakt, biedt particulieren, bedrijven en overheden oneindig veel opportuniteiten. En het levert een essentiële bijdrage aan de Belgische economie. Lees meer ...

PARTNER  
CONTENT

**Partner content** biedt organisaties toegang tot het netwerk van De Tijd. De partners zijn verantwoordelijk voor de inhoud.

[Vaccinatie, motivatie, privacy: wat mag wel en niet op de werkvloer?](#)

[Thuiswerken, dat vergt extra vierkante meters](#)

['Onze externe hr-specialiste is een volwaardig teamlid'](#)

[ESG is meer dan een afvinkoefening](#)

Wat kan waterbouwbedrijf DEME doen aan mondiale uitdagingen zoals een stijgende zeespiegel, CO<sub>2</sub>-uitstoot, vervuilde rivieren en schaarste van natuurlijke hulpbronnen?

## GESPONSORDE BEDRIJFSBERICHTEN

Deze berichten zijn ingezonden, de bedrijven zijn verantwoordelijk voor de inhoud.

SHAREHOLDER

[Ageas verwerft het belang van 40% van Aviva in de Turkse levensverzekeraar AvivaSA](#)

**door ageas**

SHAREHOLDER

[Green Retail Bond](#)

**door atenor**

SHAREHOLDER

[Jaarresultaten 2020](#)

**door home invest**

SHAREHOLDER

[UCB Announces Launch of Nile AI, Inc., \(a Digital Health Company Set to Transform the Course of Epilepsy\).](#)

**door ucb**

## Met onze nieuwsbrieven in een oogopslag mee

Wees onmiddellijk op de hoogte van de jongste nieuwsfeiten met onze vernieuwde nieuwsbrieven.

## Uw portefeuille nu nog slimmer

Met de nieuwe features van de portefeuilletool volgt u uw beleggingen nog beter op.

### RAADPLEEG UW PORTEFEUILLE

## Lees De Tijd op uw smartphone of tablet

Download onze gratis app

 [Apple App Store](#)

 [Google Play Store](#)

### NIEUWS

[Homepage](#)

[Meest recent](#)

[Politiek & economie](#)

[Ondernemen](#)

[Tech & media](#)

[Opinie](#)

[Cultuur](#)

[Dossiers](#)

### MARKTEN LIVE

[Overzicht](#)

[Koersenbord](#)

[Beurzen](#)

[Fondsen](#)

[Wisselkoersen](#)

[Grondstoffen](#)

[Rente](#)

[Beursrally](#)

### NETTO

[Overzicht](#)

[Analyse](#)

[Belastingen](#)

[Vastgoed](#)

[Erven en schenken](#)

[Pensioen](#)

[Verzekeren](#)

[Lenen](#)

### SABATO

[Home](#)

[Architectuur](#)

[Interieur](#)

[Food](#)

[Kunst](#)

[Mode](#)

[Reizen](#)

[Auto](#)

[Interactief](#)

[Podcasts](#)

[PDF-krant](#)

## **TOOLS**

[Portefeuille](#)

[Volglijst](#)

[Fondsenradar](#)

[Company risk review](#)

[Immo Invest](#)

[Pensioencoach](#)

[Loopbaan](#)

[Budget](#)

[Energie](#)

[Reizen](#)

[Sparen & fondsen](#)

[Auto](#)

[Mind & body](#)

[Wijn](#)

[Entertainment](#)

[SabatoShop](#)

[Restaurantgids](#)

## **ABONNEMENTEN**

[Abonneren](#)

[Ontdekkingsaanbod](#)

[Business pack](#)

[Corporate pack](#)

[Startende bedrijven](#)

[Young potentials](#)

[Docenten](#)

## **GESPONSORDE INHOUD**

[Partner Content](#)

[Pulse+](#)

[Talent District](#)

[Vastgoed](#)

[Financiële berichten](#)

[Jaarverslagen](#)

## **MIJN TIJD**

[Mijn account](#)

[Mijn abonnementen](#)

[Nieuwsbrieven](#)

[Mijn nieuws](#)

[Bewaarde artikels](#)

## **MEER**

[Help](#)

[Algemene voorwaarden](#)

[Privacy](#)

[Cookie policy](#)

[Cookies bewerken](#)


[Contact & suggesties](#)

[Tipbox](#)


[Adverteren](#)


[Jobs bij Mediafin](#)

 [Facebook](#)

 [Twitter](#)

 [LinkedIn](#)

 [RSS](#)

 [Mobiele app](#)

