



## De koop “en viager”

Heel wat (vooral oudere) Fransen hebben een hypotheekvrij huis, maar onvoldoende inkomen voor hun levensonderhoud. Zij willen hun stenen graag omzetten in contanten en dat kan via de verkoop “en viager”. Een koper doet hierbij een aanbetaling (*bouquet*) – dat is overigens niet verplicht – en voldoet daarna aan de verkoper een levenslange periodieke uitkering. De eigendom gaat meteen over zodat het hier niet gaat om huurkoop waarbij de koper pas bij de laatste betaling, eigenaar wordt. Ook is het geen koop op afbetaling omdat daarvan de einddatum vaststaat en de uitkeringen bij een *viager* aan iemands leven zijn gekoppeld. Dat geeft meteen het risico aan, namelijk dat de verkoper heel lang kan blijven leven. Er is zelfs een geval bekend van een verkoper die maar liefst honderdwaalf werd. Niettemin komt deze koop vaak voor en zijn er aparte sites (bijvoorbeeld [www.franceviager.fr](http://www.franceviager.fr)) waarop uitsluitend huizen *en viager* worden aangeboden. Het kan voor een koper immers gemakkelijk zijn om alleen in termijnen te betalen en een verkoper kan op deze wijze het huis ook overdragen en nalaten aan iemand die anders hoge successierechten verschuldigd zou zijn. Eveneens is het mogelijk dat de koper zorgtaken op zich neemt en dan geen, of slechts een gedeeltelijke periodieke uitkering hoeft te doen.

De prijs wordt bepaald op basis van de leegwaarde met correctiefactoren. Wat is volgens de sterftetabellen, de levensverwachting van de verkoper? Mag hij na zijn vertrek het huis nog verhuren of niet, of te wel heeft hij nog een recht van vruchtgebruik of alleen een woonrecht voor zichzelf? Is de uitkering alleen aan zijn leven gekoppeld of ook aan dat van de echtgenoot?

Een voorbeeld: bij een huis van € 200.000 van een weduwe van 68 jaar die alleen een woonrecht voor zichzelf heeft, wordt de waarde gehalveerd tot € 100.000. Stel dat een *bouquet* van € 33.000 wordt betaald, dan moet de koper daarna tot haar overlijden jaarlijks € 4.187 aan haar uitkeren (per maand € 349). Dit bedrag wordt verhoogd met 30% wanneer zij het huis voortijdig verlaat. Overigens zijn er ook verkopen van een huis *en viager* dat meteen leeg wordt opgeleverd. Dan is de waarde uiteraard hoger. Verder wordt het bedrag geïndexeerd.

De overdrachtsbelasting ad 5,09% wordt berekend over bovengenoemde € 100.000. Wanneer de koper een Frans inkomen heeft, mag hij daarvan het rentedeel van de uitkering, aftrekken. Omgekeerd moet de verkoper een percentage van deze rente bij zijn inkomen optellen. De Franse fiscus kijkt er wel naar of de

verkoop niet als een verkapte schenking moet worden beschouwd. Is de gezondheid van de verkoper niet zeer wankel? De koop en viager is namelijk een kanscontract. Dat betekent dat niet op voorhand mag vaststaan dat de verkoper weinig levenskansen heeft. Heeft hij wel een periodieke uitkering nodig? Worden de uitkeringen ook feitelijk gedaan? Is de koper in staat om ze te betalen? Behoort hij tot de erfgenamen etc? Het is dus zaak om de transactie zo reëel mogelijk in te richten met, als men wil, ook mogelijkheden die gunstig voor een koper zijn.

Ik noem ten slotte dat in Frankrijk sinds 2007 de zgn. opeethypotheek bestaat (zie een artikel daarover op onze site onder “overige”). Dan verstrekt een bank een periodieke uitkering onder het vestigen van een hypotheek. Banken zijn daar echter niet zo happig op en er zijn er maar een paar die dit doen. 🇫🇷



**Ton Steinz** is advocaat bij Steinz & Dijkstra Advocaten in Laren.

[www.steinz-dijkstra.nl](http://www.steinz-dijkstra.nl)  
[info@steinz-dijkstra.nl](mailto:info@steinz-dijkstra.nl)