

Scheiden en uw woning

Een van u blijft in de woning

U gaat uit elkaar en bent samen eigenaar van de woning. Een van u wil de woning overnemen. Dan moet de ex-partner worden uitgekocht. Uw ex-partner kan wel vertrekken zonder te worden uitgekocht, maar de scheidingsregeling maakt dat in fiscaal opzicht ingewikkeld. Koopt u uw ex-partner uit, dan moet u de eventuele overwaarde in het huis onderling verrekenen.

Dat kan op twee manieren:

1. U gebruikt eigen geld of andere bezittingen.
2. U verhoogt de hypotheek.

Bij de tweede optie beoordeelt een geldverstrekker of uw inkomen toereikend is om de lopende hypotheek over te nemen én om de extra hypotheek voor de overwaarde te betalen. In een notariële akte, de akte van verdeling, wordt vastgelegd wie het huis krijgt.

Het uiteindelijke resultaat is dat u volledig eigenaar wordt van de woning.

Vanaf 2013 wordt dit feit door de wet gezien als een nieuwe (deel)verkrijging van de woning. Het hypotheekdeel dat u overneemt van uw ex-partner en het eventuele nieuwe hypotheekdeel voor het uitbetalen van de overwaarde, moeten hierdoor voldoen aan de aflossingseis. Dit betekent dat als u de rente van deze hypotheekdelen in aftrek wilt nemen op uw inkomen, de delen als annuïtaire of lineaire hypotheek moeten worden afgesloten.

Uw ex-partner neemt voor het hypotheekdeel dat u heeft overgenomen, de hypotheekrechten van vóór 2013 mee. In de praktijk betekent dit dat uw ex-partner zo het recht behoudt dat bij aankoop van een nieuwe woning het oude hypotheekdeel aan de eisen van vóór 2013 mag voldoen. Het hypotheekdeel dat aanvullend nodig is voor de financiering van de woning moet wel voldoen aan de aflossingseis 2013. Dit nieuwe deel zal als annuïtaire of lineaire hypotheek moeten worden afgesloten om de rente in aftrek op het inkomen te nemen.

Pas dus op want zelfs als er geen overwaarde op het huis zit en u wel gebruik wilt blijven maken van de renteaftrek, kan aanpassing van de bestaande hypotheek noodzakelijk zijn.

Hypotheekakte wijzigen

Bent u beiden eigenaar, dan staat de hypotheekakte op naam van allebei. Zowel u als uw partner zijn dan hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van rente en aflossing. Dit betekent dat de geldverstrekker u beiden kan aanspreken voor de hele schuld. Degene die geen eigenaar blijft van de woning moet er daarom voor zorgen dat deze aansprakelijkheid vervalt.

De volgende mogelijkheden zijn er:

1. Onderhandse akte:

U komt met de geldverstrekker via een onderhandse akte overeen dat de vertrekkende ex-partner ontslagen wordt uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Sommige geldverstrekkers brengen hiervoor administratiekosten in rekening. Tussenkost van een notaris is niet nodig.

2. Royementsakte:

De geldverstrekker geeft schriftelijk toestemming dat de naam van de ex-partner uit de hypotheekakte wordt geschrapt. De notaris hoeft dan alleen maar te worden ingeschakeld voor een 'royementsakte'. Daarmee kan op het Kadaster de hypothecaire registratie worden aangepast. De kosten hiervan variëren sterk per notaris.

Blijft u eigenaar, dan moet u de hypotheeklasten wel kunnen betalen. De geldverstrekker zal van tevoren beoordelen of u de hypotheek alleen kunt dragen. Is dat niet het geval dan blijft u beiden aansprakelijk voor de gehele schuld.

U besluit de woning te verkopen

U kunt of wilt geen van beide in de woning blijven wonen? Dan kunt u besluiten de woning te verkopen. Staat het huis op naam van u beiden dan moet u in principe allebei akkoord zijn met de verkoop van het huis.

Hypotheek aflossen

Bij verkoop wordt ook de hypotheek afgelost. Beide ex-partners zijn daarna vrij om een eigen hypotheek af te sluiten voor een volgende eigen woning. Door de bijleenregeling kan dan wel een beperking gelden voor de duur van de hypotheekrenteaftrek en de hoogte van de schuld waarover de aftrek mogelijk is.

Overwaarde

Overwaarde is het positieve verschil tussen de waarde van de woning en de resterende hypotheekschuld op een bepaald moment. Bij verkoop komt die overwaarde vrij. Bent u beiden eigenaar en gaat u uit elkaar? Dan moet de overwaarde onderling verdeeld worden in overeenstemming met de eigendomsverhouding. De een krijgt bijvoorbeeld 60% van de overwaarde en de ander 40%. Bent u getrouwd in gemeenschap van goederen dan krijgt ieder de helft van de overwaarde. Houd er rekening mee dat u volgens de bijleenregeling uw deel van de overwaarde mee moet nemen naar een volgende koopwoning als u binnen drie jaar een nieuwe woning koopt.

Alimentatie

Het ontvangen of betalen van alimentatie beïnvloedt uw inkomen en daarmee ook de maximale hypotheek.

Wat kunt u nog lenen als u alleen bent

Voorbeeld:

	leeftijd	inkomen	toetsrente	maximaal	werkelijk
Man	35	35000	5,0%	€ 149.413	Na scheiding
Vrouw	32	20000	5.0%	€ 66.750	Na scheiding
Samen				€ 234.792	

Ziet u dat de optelling niet gelijk is? Gezamenlijk kunt u dus meer dan als twee individuen.

Het is van groot belang dat uw adviseur op de hoogte is van de situatie. Zo kan hij het beste advies geven.