



Echtscheiding en de eigen woning

Het percentage echtscheidingen in Nederland bevindt zich sinds 2014 weer in een stijgende lijn. Een en ander blijkt onder andere uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daarentegen zijn de prijzen van koopwoningen de laatste jaren flink gedaald. Ondanks dat de daling van de huizenprijzen lijkt te zijn gestopt, krijgen scheidende partners vaak te maken met financiële, fiscale en juridische problemen verbonden aan de verdeling van de eigen woning. Reden om in dit artikel aandacht te besteden aan de diverse aspecten van de eigen woning bij scheiding.

Wat moet er met de woning gebeuren?

Voor scheidende echtelieden met een eigen woning is het vraagstuk wat er met de woning moet gebeuren vaak het meest lastige (financiële) onderdeel van de scheiding.

De gezamenlijke verkoop van de woning aan een derde is de meest eenvoudige situatie. De echtelieden krijgen ieder recht op hun aandeel in de overwaarde dan wel in het tekort dat ontstaat bij verkoop. Partijen kunnen daarna hun eigen weg bewandelen. Afhankelijk van de financiële situatie kan er weer een nieuwe woning worden gekocht of gaat men huren. Wel moeten er in het echtscheidingsconvenant duidelijke afspraken worden gemaakt over de toerekening van de overwaarde van de woning welke ontstaat na verkoop gecombineerd met een goede vastlegging over de verdeling van de reeds genoten fiscale aftrek hypotheekrente in de periode na 2001. Goede begeleiding door een fiscaal/financieel adviseur is aan te raden. Niet elke mediator of scheidingsadvocaat kan namelijk het fiscale gedeelte goed op waarde schatten.

Partner uitkopen?

Ook de uitkoop door één van de partners is vaak een mogelijkheid om tot een echte juridische verdeling te komen. De uitkoop van de ex-partner leidt daarbij wel vaak tot een lastig financieringsvraagstuk. De geldverstrekker beoordeelt een dergelijke hypotheekwijziging namelijk alsof het een nieuwe hypotheekaanvraag is. Dit doet hij wel met aangepaste financieringslasttabellen met (hogere) woonquotes. Er wordt vandaag de dag namelijk onderscheid gemaakt tussen acceptatiecriteria voor nieuwe en bestaande situaties. Omdat de achterblijvende partner in deze situatie het gedeelte van de woning koopt welke toebehoort aan

de vertrekkende partner valt dit deel van de hypotheek onder de fiscale regels per 1 januari 2013. De hypotheeklening dient daarbij minimaal annuïtair te worden afgelost om de rente ook in mindering te mogen blijven brengen op het fiscale inkomen. Zeker als het inkomen van de

deze periode van 24 maanden is het aandeel van de vertrekkende partner in de hypotheekschuld en de daaraan verbonden te betalen rente niet meer fiscaal aftrekbaar. De netto maandlasten zullen dus per saldo na 24 maanden flink toenemen. Dit is uiteraard niet gewenst.



overnemende partner niet voldoende hoog is, zal de geldverstrekker niet meewerken aan ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van de vertrekkende partner.

Gezamenlijke eigendom aanhouden?

Omdat een echte uitkoop van de vertrekkende partner niet altijd haalbaar is maar het wel vaak gewenst is dat een van de partijen in de woning blijft wonen, wordt vaak gezocht naar alternatieve wegen om te bewandelen. Daarbij wordt in toenemende mate de variant gekozen om de woning juridisch onverdeeld te laten. Belangrijk daarbij is dat deze variant zo wordt vormgegeven dat de rente op de hypotheekschuld wel langdurig fiscaal aftrekbaar blijft. Het in gezamenlijk eigendom aanhouden van de eigen woning kan normaal maar gedurende een periode van 24 maanden, nadat de vertrekkende partner op een ander woonadres is ingeschreven, leiden tot een volledige hypotheekrenteaftrek. Na

Een oplossing voor deze situatie biedt veelal de overdracht van het economisch eigendom. De hypotheekrente blijft daarbij voor de achterblijvende partner volledig fiscaal aftrekbaar. Ook na 24 maanden. De regeling wordt veelal vastgelegd in het echtscheidingsconvenant. De geldverstrekker hoeft hiervoor geen toestemming te geven. Uiteraard is de hypotheekrente alleen aftrekbaar als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de achterblijvende partner de woning als hoofdverblijf ter beschikking blijven staan. Ook moeten de voor- en nadelen verbonden aan de woning aan de achterblijvende partij toekomen. Bijvoorbeeld de toekomstige meerwaarde van de woning en de toekomstige onderhoudskosten dienen daarbij voor rekening van de achterblijvende partij te komen. De geschetste oplossing op basis van de overdracht van het economisch eigendom lijkt fiscaal alleen maar voordelen te bieden. Opgemerkt dient daarbij te worden dat het helaas niet alleen

goud is wat er blinkt. De vertrekkende partner blijft immers wel juridisch eigenaar van de woning. De woning en de hypotheek blijven dus in eigendom bij beide partners. De geldverstrekker kan daarbij bij bijvoorbeeld betalingsachterstanden beide partijen aanspreken. Aan onderlinge afspraken tussen de ex-partners heeft de geldverstrekker geen boodschap. Ook kan de vertrekkende partner niet zomaar een andere woning kopen. De voormalige eigen woning met bijbehorende schuldpositie leidt bij de vertrekkende partner dus tot een beperkende factor voor de woontekomst. Verder dient ook niet uit het oog te worden verloren dat ook hier de hypotheekschuld voor de achterblijvende partner alleen volledig aftrekbaar is als de overgenomen lening voldoet aan de fiscale spelregels. De meest essentiële voorwaarde is daarbij dat de overgenomen schuldpositie annuïtair wordt afgelost. De verplichting tot het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek leidt op korte termijn tot een verhoging van de woonlasten wat zeker niet altijd wenselijk is.

Gezien de huidige lage rentestand kan in een dergelijke situatie eventueel worden overwogen om niet aan de genoemde annuïtaire aflossingsverplichting te voldoen voor het overgenomen deel van de lening. Een deel van de totale schuld krijgt in een dergelijke situatie een ander fiscaal karakter (box 3). De fiscale aftrekbeperking van de rente over een deel van de totale lening weegt echter minder zwaar dan de lagere aflossingsverplichting welke ontstaat vanwege het aflossingsvrije karakter van de lening.

Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur. (06 13 01 04 20)