



Van der
Loeff **familierecht** 
Advocaten

TEAM
VERVOORT

waardevol fiscaal advies op maat

Scheiden & wonen



Scheiden & wonen



Of je nu gehuwd of geregistreerd partners bent of niet, de gevolgen van uit elkaar gaan zijn groot en dat geldt zeker voor de woonsituatie. Wat gebeurt er met onze koopwoning? Kan ik blijven wonen in ons huurhuis? Kan ik alvast een ander huis kopen? Allemaal vragen waarbij het verstandig is ze bij een (voorgenomen) scheiding tijdig onder ogen te zien om onvoorziene financiële gevolgen bij de afwikkeling van de scheiding te voorkomen.

Scheiding en koopwoning

Ben je in gemeenschap van goederen getrouwd of ben je een geregistreerd partnerschap (GP) aangegaan, dan ben je beiden eigenaar van de woning. Ook als de woning op naam van één van de partners staat.

Het huis kan ook gemeenschappelijk bezit zijn als je huwelijks- of partnerschapsvoorwaarden hebt gesloten. De leveringsakte geeft hierover dan uitsluitsel. In dit geval zal de woning na de scheiding moeten worden verkocht, ófwel aan één van jullie ófwel aan een derde. Maar voor het zo ver is, is het van belang om afspraken te maken:

- Wie voldoet de lasten nadat de samenwoning is verbroken? Jullie blijven beiden aansprakelijk voor de eigenaarslasten, óók als je niet meer in de woning woont.
- Wie mag de woning voorlopig gebruiken?
- Hoe bepaal je de waarde van de woning?
- Op welke termijn wordt de woning te koop gezet en voor welke vraagprijs? En wat is de opleveringstermijn?

Ook als de woning op naam van één van de part-

ners staat, kan de andere partner het recht krijgen om een beperkte periode de woning alleen te gebruiken. Dan moeten afspraken worden gemaakt of er wel of niet een gebruiksvergoeding betaald moet worden en zo ja, hoeveel. Realiseer je wel dat het gebruik van de woning door de fiscus kan worden gezien als partneralimentatie in natura (zie hierover verderop meer).

Als jullie een eigen woning bezitten en jullie gaan uit elkaar dan kunnen er verschillende problemen ontstaan. Van groot belang is wie de eigenaar is van de woning en wie de hypotheekrente betaalt: één van de partners, of allebei? En hoe zit het met de eigenwoningschuld, waarvoor sinds 1 januari 2013 nieuwe en strenge regels gelden?

Eigenwoningschuld

Als beide partners eigenaar zijn, de woning verkopen en allebei vertrekken, dan is de situatie relatief eenvoudig: de overwaarde wordt pro rata verdeeld, met inachtneming van eventuele vergoedingsrechten over en weer.

In het geval van onderwaarde is de situatie natuurlijk anders. Stel: de ene partner wil in de eigen woning blijven en moet dus de ander uitkopen.

Beide partners zijn ieder voor 50% eigenaar en de aankoopprijs, tevens eigenwoningschuld (waarbij het aankoopbedrag voor 100% is gefinancierd met een hypothecaire geldlening), bedraagt € 500.000. De verkoopwaarde is gedaald naar € 450.000, de prijs om de ander uit te kopen is dan € 225.000. In dat geval heeft de vertrekkende partner een restschuld (onderwaarde) van € 25.000. Voor de partner die het huis en de hypothecaire geldlening overneemt, is dit deel van de lening niet meer aftrekbaar omdat dit deel van de schuld niet is aangegaan ter verwerving van de eigen woning.

Maar let op: ook als een van de partners 100% (juridisch) eigenaar van de woning is, geldt de andere partner in fiscale zin vaak als (economisch) mede-eigenaar. In die gevallen doen zich dan vergelijkbare vragen voor.

Eigenwoningregeling

De eigenwoningregeling (aftrek van hypotheekrente) is van toepassing op fiscale partners voor wie de woning hoofdverblijf is. Wijzigingen in de woonomstandigheden hebben dus ook gevolgen

voor de eigenwoningregeling. Dit geldt vooral als één van de partners de woning verlaat: voor hem/haar is de woning dan geen hoofdverblijf meer en dus is de eigenwoningregeling eigenlijk op hem/haar niet meer van toepassing. Als deze partner (mede-)eigenaar van de woning is, verhuist zijn/haar deel van de woning en de eigenwoningschuld van box 1 naar box 3. Er is dan nog wel hypotheekrenteaftrek, maar tegen een veel lager tarief.

Om dit ongewenste effect te voorkomen, is in de wet bepaald dat de woning voor de woningverlater nog gedurende maximaal twee jaar als eigen woning kwalificeert, mits deze woning zijn/haar (ex-) partner als hoofdverblijf ter beschikking staat (de zogenaamde echtscheidingsregeling). De woningverlater kan betaalde rente gedurende maximaal twee jaar blijven aftrekken en soms zijn/haar deel van het eigenwoningforfait opgeven

De fiscus heeft het niet makkelijker gemaakt



als betaalde partneralimentatie. Dit laatste mag echter alleen, als de blijvende partner geen huur aan de woningverlater betaalt. Wel betaalde huur hoeft de woningverlater niet aan te geven. De woningverlater kan zijn/haar deel van het woningforfait dan echter ook niet aftrekken. De partner die in de woning blijft, mag de voor zijn/haar deel betaalde rente vanzelfsprekend wel aftrekken.

Alimentatie in natura

Voor zover de blijvende partner geen eigenaar is van de woning en geen huur betaalt, is sprake van gratis woongenot, die als partneralimentatie wordt aangemerkt.

De vraag wie de rente betaalt, kan dus van belang zijn voor het vaststellen van alimentatie. Als één van beide partners meer rente betaalt dan overeenkomt met zijn/haar aandeel in de schuld, dan kan de fiscus het 'meerdere' kwalificeren als een alimentatiebetaling. Dit moet wel expliciet in een echtscheidingsconvenant geregeld worden.

Bij een scheiding heb je dus twee jaar de tijd om de woning (volledig) toe te delen aan de partner die in de woning blijft wonen, of aan een derde te verkopen, voordat de eigenwoningregeling afloopt. Er moet per situatie bekeken worden of en door wie van de partners huur en/of rente verschuldigd is en wat de invloed daarvan is op de eventuele alimentatie.

Woning te koop

Daarnaast kent de wet de zgn. 'verhuisregeling'. Op grond van deze regeling kan een gezamenlijke woning, die (nog) niet is verdeeld, maar leeg te koop staat, nog gedurende maximaal drie jaar eigen woning blijven. Gedurende die tijd is de rente dan nog pro rata aftrekbaar, maar de partners moeten de woning dan wel hebben verlaten.

Scheiden en huurwoning

Wie mag of kan er in de woning blijven wonen? Als het huurcontract op naam van beide partners staat, ongeacht of je getrouwd bent of niet, hebben allebei de partners het recht om er te blijven wonen. Als je getrouwd bent of een geregistreerd partner-

schap bent aangegaan, dan ben je volgens de wet medehuurder. Ook dan heb je dezelfde rechten.

Als er geen discussie is over wie in het huurhuis blijft wonen, is het alleen van belang dat de huurovereenkomst, zo nodig, wordt aangepast en alleen op naam van degene komt te staan, die er blijft wonen.

Als er wel discussie ontstaat, zal het nodig zijn om een rechter te vragen een beslissing te nemen. Die kijkt wie het meeste belang heeft bij toewijzing van het huis. Alle omstandigheden spelen dan een rol, zoals of het huis is aangepast aan een van de partners (bijvoorbeeld bij een handicap), de financiële situatie van de partners, wie van de partners kan het makkelijkst andere woonruimte vinden, bij wie blijven de kinderen wonen, etc.

Scheiden en aankoop nieuwe woning

Sinds 2012 kun je na je scheiding veel eerder een nieuw huis kopen. Dat geldt met name voor de huwelijken en GP's met een algehele gemeenschap van goederen. Na het indienen van een scheidingsverzoek eindigt namelijk die algehele goederengemeenschap. Gevolg: een nieuwe woning, aangekocht na dit tijdstip, valt niet meer in de gemeenschap. Maar ook de hypotheekschuld die

jij of je ex-partner aangaat, valt niet meer in deze gemeenschap, zodat de ander ook niet hoofdelijk aansprakelijk wordt.

Rente-aftrek

Als de woningverlater een andere eigen woning koopt, eindigt de tweejaarsperiode niet en is de rente voor de andere woning ook aftrekbaar. Maar let op: de totale duur van de hypotheek-renteaftrek is beperkt tot dertig jaar en nieuwe hypotheekrenten moeten sinds 1 januari 2013 annuïtair aflosbaar zijn, wil de rente aftrekbaar zijn. Voor hypotheekrenten die vóór deze datum zijn afgesloten, geldt de aflossingsrekening niet. Voor deze hypotheekrenten geldt overgangsrecht. Op grond van dit overgangsrecht blijft de rente aftrekbaar. Van de niet-aflossingsvrije hypotheekrenten, die na 1 januari 2013 zijn afgesloten, is de rente echter niet meer aftrekbaar. Juist als je gaat scheiden, is het belangrijk om hier rekening mee te houden omdat hypotheekrenten dan vaak worden afgelost of overgesloten. Hoeveel recht op renteaftrek behoudt ieder van de partners dan?

❖ **Zonder advies van een deskundige loop je een fiscaal risico**





❖ Fiscale gevolgen bij scheiding zijn ingrijpend op korte en lange termijn

Voorbeeld “oude” en “nieuwe” leningen

A koopt op 1 januari 2005 een eigen woning van € 200.000 en financiert dit met een aflossingsvrije hypotheek van € 210.000, looptijd 30 jaar.

Vervolgens trouwt A op 1 januari 2010 in gemeenschap van goederen met B (die nooit een eigen woning heeft gehad) en B gaat bij A inwonen. A en B zijn fiscale partners geworden. Door het huwelijk (boedelmenging) worden A en B ieder in economische zin gerechtigd tot de helft van de woning en de schuld. Fiscaal gezien heeft A de helft van de eigen woning en een eigenwoningschuld van € 105.000 met een resterende looptijd van 25 jaar. Voor B geldt hetzelfde.

Deze eigenwoningschulden bestaan op 31 december 2012 en vallen om die reden onder het overgangsrecht.

Op 1 januari 2014 verkopen A en B hun eigen woning voor € 210.000 en kopen zij een nieuwe woning van € 400.000. Hiervoor gaan zij een extra

annuïtaire hypotheek aan van € 190.000. Zij maken geen winst ten opzichte van de schuld, dus ontstaat er geen eigenwoningreserve. Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije schuld van € 105.000 met een resterende looptijd van 21 jaar. Deze schulden kunnen onder het overgangsrecht worden voortgezet. Daarnaast krijgen A en B door de verwerving van de nieuwe woning ieder een lening onder de nieuwe regeling van € 95.000 met een annuïtair aflossingsschema van 30 jaar.

Op 1 januari 2016 vindt de echtscheiding plaats. Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije eigenwoningschuld van € 105.000 met een resterende looptijd van 19 jaar. Daarnaast hebben A en B ieder een aanvullende eigenwoningschuld van (bijv.) nog € 92.000 met een annuïtair aflossingsschema met een nog resterende looptijd van 28 jaar.

Als A of B de woning verlaat, is de woning voor hem/haar nog twee jaar een eigen woning en is de

rente nog aftrekbaar. Daarna verhuist de woning bij die partner naar box 3. Als binnen die termijn een nieuwe woning wordt gekocht en daarvoor een hypotheek nodig is, dan bestaat de mogelijkheid om een bestaande aflossingsvrije hypotheek over te sluiten. Dat moet dan binnen die tweejaarstermijn gebeuren. Anders kan een nieuwe hypotheek alleen een annuïtaire of lineaire zijn, wil de rente aftrekbaar blijven.

Eigenwoningreserve

Ten slotte moet nog worden gelet op de zogenaamde eigenwoningreserve en de bijleenregeling. De eigenwoningreserve is het bedrag dat ontstaat uit de overwaarde bij verkoop van de eigen woning. Dit bedrag, de overwaarde, beïnvloedt de hoogte van het bedrag waarover rente mag worden afgetrokken bij een nieuwe hypotheek of lening.

Bijleenregeling

Met de bijleenregeling krijg je te maken, als je de eigen woning verkoopt. Door de werking van deze regeling kan mogelijk niet alle rente worden afgetrokken, als een nieuwe woning wordt aangekocht.

Beide regelingen, die individueel uitwerken, kunnen aanzienlijke financiële gevolgen hebben.

In het bovenstaande voorbeeld:

Indien de partners de woning verkopen en overgaan naar een huurwoning of overgaan naar een goedkopere eigen woning zal voor het annuïtaire leningdeel de aflossingsstand worden vastgelegd. Wanneer de verkoopprijs van de woning (bijv.) € 420.000 bedraagt geldt voor elk van beiden een eigenwoningreserve van € 13.000 (dit is het bedrag van de overwaarde, dat voor iedere partner resteert, als uit de verkoopopbrengst de bestaande hypotheken worden afgelost, dus $€ 420.000 - (-€ 210.000 - (-€ 184.000) = € 26.000 / 2 = € 13.000$). Voor dit bedrag is hypotheekrente-aftrek bij aankoop van een nieuwe woning niet meer mogelijk.

Het voorgaande illustreert dat het van belang is om bij een (voorgenomen) scheiding tijdig inzicht te krijgen in de fiscale en financiële gevolgen die een eigen woning met zich meebrengt en zo nodig advies te vragen (www.vanderloeff.nl/nl).



Dit e-book is het resultaat van een samenwerking tussen Van der Loeff familierecht Advocaten uit Amsterdam en Team Vervoort uit Haarlem. Twee specialisten, die de handen ineen slaan om op een prettig leesbare wijze de angels en voetklemmen rond scheiden te verhelderen. Niet alleen juridische, maar ook fiscale gevolgen van een relatie en de beëindiging daarvan worden besproken. Uiteraard kan in dit e-book niet worden ingegaan op alle bijzondere, individuele gevallen. Wel worden de grote lijnen verduidelijkt en valkuilen benoemd.

Indien na lezing van dit e-book vragen onbeantwoord blijven, neem dan gerust contact op met een van de kantoren.

Er is ook een e-book 'Scheiden & partnerschap'. Beide e-books zijn te vinden op de websites van Team Vervoort (www.teamvervoort.nl) en Van der Loeff familierecht Advocaten (www.vanderloeff.nl).



Van der
Loeff familierecht 
Advocaten

TEAM
VERVOORT
waardevol fiscaal advies op maat