

Echtscheiding, de eigen woning en de hypotheek

Bij een echtscheiding moeten er veel financiële zaken worden geregeld. De eigen woning met de bijbehorende hypotheek kan daar een onderdeel van zijn. In deze wegwijzer leggen wij een aantal algemene zaken uit die kunnen helpen bij een goede afwikkeling in het geval van een echtscheiding.

De eerste stappen

Het is belangrijk te weten hoe de situatie nú geregeld is. Op wiens naam staat de woning? Wie is er hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek? Bent u getrouwd in gemeenschap van goederen of op huwelijkse voorwaarden?

Hoofdelijke aansprakelijkheid wil zeggen dat beide partners ieder voor zich 100% aansprakelijk zijn voor de schuld die zij samen hebben. Als er betalingsproblemen zijn, dan zijn zij elk volledig aansprakelijk. In veel gevallen is het zo dat elke partner voor 50% eigenaar van de woning is. Hetzij door huwelijk, hetzij doordat dit in de eigendomsakte staat. In dit geval heeft elke partner dus recht op 50% van de waarde van de woning.

Om deze waarde te bepalen, zal er een taxatie moeten plaatsvinden. Deze kan uitgevoerd worden door een onafhankelijke taxateur. Bij onenigheid over de waarde, is het mogelijk dat beide partners een eigen taxateur inschakelen. Aan de hand van deze twee taxaties wordt de uiteindelijke waarde vastgesteld.

Hoe alle bezittingen verdeeld worden, wordt vastgelegd in een akte van scheiding en deling. Deze wordt ook wel verdelingsakte of echtscheidingsconvenant genoemd en deze kan door de notaris of de advocaat worden opgesteld.

De hypotheek

Behoudens de woning die voor 50% eigendom is van elke partner, hebben beide partners vaak een gelijk deel aan hypotheekschuld. (Let op: dit heeft niets te maken met de hoofdelijke aansprakelijkheid; deze blijft gelden zolang de hypotheek loopt en elke partner kan voor het volledige hypotheekbedrag worden aangesproken wanneer de ander niet meer aan de betalingsverplichting kan of wil voldoen.)

Meestal wordt de hypotheekschuld gedeeld, maar er kan ook afgesproken worden dat deze verrekend wordt met andere schulden en/of bezittingen.

De verdeling bij overwaarde

Hiervoor gebruiken wij een voorbeeld. Wij gaan er vanuit dat er geen overige schulden of bezittingen zijn en de woning en de bijbehorende hypotheekschuld 50%-50% verdeeld worden.

Woningwaarde: € 200.000. Bijbehorende hypotheek: € 150.000.

De zogenaamde overwaarde bedraagt €50.000 (woningwaarde minus hypotheekschuld). Elke partner heeft dus recht op € 100.000 van de woningwaarde. Aan de andere kant hebben beide partners ook ieder € 75.000 hypotheekschuld op de woning. Als er is afgesproken dat één van beide partners in de woning blijft wonen, zal de vertrekkende partner 'uitgekocht' moeten worden.

In dit voorbeeld bedraagt de overwaarde € 50.000 en zal over beide partners verdeeld moeten worden. De partner die in de woning blijft wonen, is aan de vertrekkende partner de helft van de overwaarde (in dit geval € 25.000) schuldig.

Vaak wordt dit opgelost door een extra hypotheek te nemen en hiermee de vertrekkende partner uit te kopen. De rente over dat nieuwe deel van de hypotheek is dan ook gewoon aftrekbaar.

De verdeling bij onderwaarde

Het kan ook voorkomen dat de waarde van de woning niet hoger is dan de bijbehorende hypotheek. In plaats van overwaarde spreekt men dan van zogenaamde 'onderwaarde'. In dat geval werkt het exact de andere kant op: de vertrekkende partner zal in dit voorbeeld aan de achterblijvende partner de helft van deze 'onderwaarde' dienen te betalen, er is immers een hogere schuld dan de waarde van de woning.

De kapitaalverzekering

Een ander punt waar wellicht rekening mee moet worden gehouden is de aan de hypotheek gekoppelde kapitaalverzekering of beleggingsrekening waarmee door middel van het betalen van premies gedurende de looptijd van de hypotheek een vermogen is opgebouwd. Dit behoort tot het (gezamenlijke) vermogen en moet dus ook worden verdeeld, of verrekend met de overwaarde. De waarde kan worden opgevraagd bij de maatschappij waar de polis of rekening loopt.

Een nieuwe hypotheek/dezelfde woning

Als één van de partners in de woning blijft wonen, zal in de meeste gevallen de woning en de daarbij behorende hypotheek op zijn/haar naam gezet moeten worden. In dat geval is een bezoek aan de notaris zeker nodig. De eigendomsakte moet worden aangepast, de huidige hypotheek doorgehaald (geroyeerd, beëindigd) en er zal een nieuwe hypotheekakte moeten worden opgesteld.

Het komt erop neer dat er een compleet nieuwe hypotheek wordt afgesloten, waarbij de bank alle zaken (inkomen, waarde van de woning) opnieuw zal beoordelen om te bepalen of de achterblijvende partner wel in aanmerking kan komen voor zo'n hypotheek. Het kan dus gebeuren dat de partner die in de woning zou willen blijven wonen, door onvoldoende financiële middelen geen hypotheek van de bank verstrekt krijgt en dat de woning alsnog verkocht moet worden.

Het is aan te raden om in het geval van echtscheiding uw hypotheekadviseur te raadplegen. Deze kan u dan uitleggen wat bijvoorbeeld de achterblijvende partner aan "aftrekposten" overhoudt en wat de gevolgen zijn voor de vertrekkende partner. Het is namelijk mogelijk dat de vertrekkende partner, als er overwaarde aan hem/haar is uitbetaald, te maken krijgt met een 'eigenwoningreserve'. Bij aankoop van een nieuwe woning is het raadzaam deze eigenwoningreserve voor de financiering van de nieuwe woning te gebruiken. Alleen dan blijft de rente over de nieuwe hypotheek namelijk volledig aftrekbaar.

Dit geldt alleen als de vertrekkende partner een woning koopt die duurder is dan de helft van de waarde van de woning die hij/zij achterlaat. In ons voorbeeld gaat het dus om een nieuwe woning die duurder is dan de helft van de waarde van de oude woning, in dit geval € 100.000 (namelijk € 200.000 / 2).

De alimentatie en de hypotheek

Als er alimentatie wordt betaald, heeft dit consequenties voor de mogelijkheden om een hypotheek af te sluiten. Sommige hypotheekverstrekkers beschouwen de alimentatie van de partij die alimentatie ontvangt, als inkomen waarop de hypotheek gebaseerd kan worden.

Als verstrekkers (partner-)alimentatie beschouwen als inkomen, doen zij dat alleen voor de periode dat de alimentatie ontvangen wordt. Deze is maximaal 12 jaar. Kinderalimentatie wordt nooit als inkomen beschouwd. Verder is het zo dat de partner die alimentatie betaalt, dit bedrag van zijn/haar inkomen moet aftrekken, waardoor de hypotheekmogelijkheden minder zijn. Het inkomen is dan immers lager.

Als beide partners vertrekken

De woning zal verkocht worden, als beide partners vertrekken. Wat er met de verkoopopbrengst van de woning en de hypotheek moet gebeuren, staat vermeld in het echtscheidingsconvenant. Als de woning verkocht is, zal de hypotheek bij overdracht door de notaris worden doorgehaald (geroyeerd, beëindigd). Als er een restschuld overblijft, dan moet deze direct worden voldaan bij de notaris. Is dit niet mogelijk, dan is het raadzaam voordat de aktes getekend worden bij de notaris, contact op te nemen met uw hypotheekverstrekker.

Conclusie

Al met al is een echtscheiding een zeer ingewikkeld onderwerp als het gaat om de financiële gevolgen. Het is belangrijk om alle opties en de consequenties van keuzes in uw situatie te overzien. Uw hypotheekadviseur en de notaris kunnen u helpen om hier duidelijkheid in te krijgen. Leg hen goed uit hoe de zaken in elkaar steken, zodat er later niet alsnog een financieel probleem de kop opsteekt.

In het kort:

1. Inventarisatie van de huidige situatie, eventueel met behulp van uw hypotheekadviseur en de notaris
2. Waardebepaling/taxatie van de woning
3. Opvragen van de waarde van de kapitaalverzekering en/of beleggingsrekening
4. Bepalen of één van de beide partners en zo ja, welke achterblijft in de huidige woning
5. Bezoek aan de hypotheekadviseur
6. Bedrag bepalen voor de uitkoop van de vertrekkende of achterblijvende partner.
7. Aanvraag van de hypotheekofferte (indien nodig)
8. Ondertekenen van de hypotheekofferte en verzamelen van de relevante financiële gegevens, zoals loonstrook en werkgeversverklaring¹- zie ook de handleiding "*het afsluiten van een hypotheek*"²-(indien nodig)
9. Bezoek aan de notaris (ondertekenen van de hypotheekakte en wijzigen van de eigendomsakte).

¹ Deze kunt u vinden op www.hypotheekbond.nl/download/werkgeversverklaring

² Meer informatie vindt u in de wegwijzer "het afsluiten van een hypotheek" op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers