

"Veel scheidende stellen weten niet precies hoe het eigendom van hun woning geregeld is"

Uit elkaar... en dan?

Jaarlijks worden ruim 35.000 huwelijken ontbonden. Vaak hebben beide echtelieden veel energie, tijd en geld gestoken in de eigen woning, niet alleen voor de aankoop, maar ook voor verbouwingen en onderhoud. Meestal is de woning het belangrijkste deel van het eigen vermogen. Maar van wie is het huis precies? Mag en/of kan één van de scheidende partners erin blijven wonen, of is verkoop de beste optie? Hoe moet je dit financieel en juridisch regelen?

“Verrassend veel scheidende stellen weten niet precies hoe het eigendom van hun woning geregeld is. Bij een echtscheiding wordt dan pijnlijk duidelijk dat de zaken anders liggen dan werd gedacht”, vertelt de Nijmegense vastgoedadvocaat Rudolf Sleutels. “Bij het eigendomsrecht van de woning is het niet van belang wie de hypotheek betaalt, maar op wiens naam het huis staat. Bij een huwelijk ‘in gemeenschap van goederen’ is elk van de partners eigenaar, in principe ieder voor de helft. Het huis staat dan op naam van beide partners. Als er ‘onder huwelijkse voorwaarden’ is getrouwd, is de situatie heel anders. In dat geval staat de woning vaak volledig op naam van één van de partners.”

Evenveel recht

Bij gemeenschappelijke eigendom hebben beide partners evenveel recht op de woning. Of de woning verkocht moet worden of dat één van beiden er mag blijven

Voor de verdeling van de boedel moet de waarde van de woning worden bepaald. Dit is de waarde van het huis in het economische verkeer, vrij van bewoning. Wie bij een scheiding zijn partner wil uitkopen, is gebaat bij een zo laag mogelijke taxatie, terwijl de ander een zo hoog mogelijke taxatie wenst. Taxaties kunnen behoorlijk uiteenlopen. Daarom is het niet ongebruikelijk om twee taxatierapporten te laten opmaken en bij de boedelverdeling uit te gaan van het gemiddelde. Na aftrek van de hypotheek kan worden berekend hoeveel de achterblijver aan de vertrekkende partner moet betalen om in het huis te kunnen blijven wonen.

Eerlijk delen

“Is het stel onder huwelijkse voorwaarden getrouwd, dan staat de woning vaak volledig op naam van de ene partner, bijvoorbeeld om de woning buiten het ondernemingsvermogen van de andere partner te houden. Ook in dat geval is echter van



Bij gemeenschappelijke eigendom hebben beide partners evenveel recht op de woning.

belang om evenredig te delen tussen de partners”, zegt Sleutels. “Vaak is in de huwelijkse voorwaarden een

finaal verrekenbeding opgenomen dat in werking treedt bij echtscheiding, of bij overlijden van een van de partners. Zo'n beding bepaalt dat wordt afgerekend alsof men in gemeenschap van goederen getrouwd was. Een verrekenbeding wordt opgenomen in de huwelijkse voorwaarden als partijen het erover eens zijn dat zij alles delen qua inboedel en vermogen. Ook vanwege successierechten bij overlijden kan het opnemen van een verrekenbeding aantrekkelijk zijn.”

ken dan de ander”, legt de vastgoedadvocaat uit.

“Zeker bij een eventuele echtscheiding zou dit leiden tot onverwikkelijke complicaties, die men beter vooraf kan voorkomen. Als de partners er niet samen uitkomen, doen zij er goed aan om in elk geval een schuldbekentenis te laten opstellen waarin de aflossingsbedragen van de ene partij worden goedgekeurd, ondertekend door beide partijen.”

“Bent u getrouwd op huwelijkse voorwaarden zonder finaal verrekenbeding, maar draagt u wel ieder de helft van de hypotheeklasten, dan hebt u in beginsel allebei evenveel recht op de woning.”

wonen - en zo ja, wie - dat zijn vragen waarover beide partners het eens moeten worden. Lukt dat niet, dan is het uiteindelijk aan de rechter om te beslissen. Sleutels: “Stel dat u in gemeenschap van goederen bent getrouwd en dat de waarde van het huis gelijk moet worden verdeeld. Uw partner wil graag in het huis blijven wonen, u niet. Uw partner zal dan over genoeg financiële middelen moeten beschikken om u uit te kopen én om na de scheiding de hypotheeklasten te dragen. Zijn deze middelen er niet, dan is verkoop van het huis onvermijdelijk. Met de opbrengst van de woning wordt de hypotheek afgelost, wat overblijft (winst of verlies) wordt gelijk verdeeld over de partners.”

Onenigheid

Als er onenigheid bestaat over de vraag wie in het huis mag blijven wonen, is het in de praktijk vaak zo dat de woning door de rechter wordt toegewezen aan de partner bij wie de kinderen blijven wonen. Stel dat twee scheidende echtelieden afspreken dat de één met de kinderen in de koopwoning blijft wonen en dat de ander verrekt. Hoe gaat dan de verdeling van de gemeenschappelijke boedel (alle eigendommen, inclusief de woning) in zijn werk?



Vastgoedadvocaat Rudolf Sleutels: “Vaak is de situatie waarin echtelieden zich bevinden nog veel complexer.”

“Bent u getrouwd op huwelijkse voorwaarden zonder finaal verrekenbeding, maar draagt u wel ieder de helft van de hypotheeklasten, dan hebt u in beginsel allebei evenveel recht op de woning. Wilt u bij scheiding in het huis blijven wonen, dan zult u uw partner moeten uitkopen. Hierbij bent u overigens wel overdrachtsbelasting verschuldigd over het uitkoopbedrag.”

Nog veel complexer

Vaak is de situatie waarin echtelieden zich bevinden nog veel complexer. Het komt regelmatig voor dat partijen getrouwd zijn onder huwelijkse voorwaarden, ieder voor de helft eigenaar is van de woning en ieder de helft van hypotheeklasten betaalt. Wat nu te doen wanneer de ene partner tijdens het huwelijk hypotheek wil aflossen en de andere partner niet?

“In elk geval is het verstandig om ervoor te zorgen dat beide partners steeds evenveel aflossen. Anders zouden de investeringen in het huis immers scheef gaan lopen: de waardestijging van de woning blijft ieder voor de helft toekomen, maar de ene partner heeft meer eigen geld in het huis gesto-

Goed overleg

Sleutels vertelt dat de partners zich goed kunnen bespreken, mits zij dit in goed overleg kunnen bespreken. “Wat er dan ook regelmatig gebeurt, is dat huwelijkse voorwaarden worden omgezet in een gemeenschap van goederen. Daarvoor kunnen verschillende redenen zijn, al naar gelang de leeftijd en omstandigheden van de huwelijkspartners. Wie wat ouder is, kan op deze manier de vermogens van de partners gelijk laten trekken in verband met toekomstige heffing van successierecht. Wie in goed overleg en op termijn gaat scheiden, kan op deze manier een gemeenschap van goederen creëren waarin ook het huis is opgenomen. Bij de scheiding kan het huis vervolgens belastingvrij worden overgedragen aan de partner die erin blijft wonen.”

<<