

UW GELD

Het aantal echtgenoten dat zijn of haar ex uitkoopt uit het gezamenlijke huis om daar zelf te blijven wonen, neemt de laatste jaren af, merkt Michiel Meijer (47), algemeen directeur van hypotheekketen Van Bruggen Adviesgroep. Dat is volgens hem vooral het effect van de stijgende huizenprijzen.

Leuk voor de meeste huiseigenaren, maar een domper als u de helft van de overwaarde moet overmaken naar uw ex. Zeker als u dat bedrag niet paraat hebt.

Gesteld dat u genoeg financiële armslag hebt om de volledige hypotheeklasten op u te nemen, dan moet de bank ook bereid zijn tot een extra lening waarmee u uw ex uitkoopt. Weliswaar is de hypotheekrente op zo'n nieuwe lening erg laag, maar u zult wel maandelijks moeten aflossen om gebruik te

mogen maken van de hypotheekrenteaf trek. De bank zal scherp controleren of u zich die extra maandlasten kunt veroorloven.

Stel dat de bank niet thuis geeft, dan kunt u de verschuldigde overwaarde ook lenen bij familie of met uw ex afspreken het verschuldigde bedrag in een later stadium te betalen, bijvoorbeeld als de kinderen het huis uitgaan en u alsnog gaat verhuizen.

Scheidingsfiscalist Hester Bosch (51) ziet dit in de praktijk gebeuren. 'Dat geldt dan wel als een lening en daarover moet je een marktconforme rente betalen,' waarschuwt ze. 'Anders kan dit problemen geven met de fiscus. Die kan zeggen dat het om een schenking gaat en schenkbelasting heffen.'

Los van die overwaarde, wat doet u met het hypotheekdeel van uw ex? Van de meeste banken mag u dat volgens hypotheekadviseur

Michiel Meijer zo overnemen, gesteld natuurlijk dat uw inkomen toereikend is. De hele hypotheek herfinancieren kan ook, met als voordeel dat de rente nu laag is.

Nadeel is dat veel banken een oversluitboete in rekening brengen. Hebt u een (deels) aflossingsvrije hypotheek, dan gaan uw maandlasten sowieso omhoog. U mag alleen voor uw eigen helft gebruikmaken van de renteaftrek. De helft van uw ex zult u maandelijks moeten aflossen. Sinds 2013 is dat voor nieuwe hypotheekverplicht.

Tenzij u afziet van de renteaftrek, dat kan ook altijd nog, zegt fiscalist Bosch. 'De rente is nu zo laag dat sommigen in deze situatie toch voor een aflossingsvrije lening kiezen, omdat maandelijks aflos-

sen ze te duur wordt.' Wat in specifieke situaties het gunstigst is, is voer voor de rekenmodellen van financieel adviseurs.

De bank zal beoordelen of u die nieuwe maandlasten kunt dragen. Daarbij kunnen niet alleen de hogere hypotheeklasten in de weg zitten, maar ook de nieuwe regels voor partneralimentatie die volgend jaar ingaan: de maximale duur gaat dan omlaag van twaalf naar vijf jaar. Dat kan een probleem worden als degene die in het huis blijft wonen alimentatie krijgt.

Op dit moment telt de bank die toelage op bij het inkomen om te bepalen of de nieuwe hypotheek betaalbaar is. Hypotheekadviseur Meijer betwijfelt of dat zo blijft. 'Die twaalf jaar biedt de bank vol-

doende comfort om een financiering te verstrekken. Dat wordt anders als de alimentatie al na een paar jaar stopt en er geen snelle inkomensgroei valt te verwachten. Ik vermoed dat de bank dan alleen nog op het eigen inkomen afgaat.'

Toestanden met de financiering omzeilen kan ook, door samen het huis aan te houden. Meestal is dat een tijdelijke oplossing, merkt financieel scheidingsmediator Rik Smit (60). Zeker als andere partners in het spel komen, wordt het op den duur vervelend. Voordeel is wel dat er voorlopig niets hoeft te gebeuren met de overwaarde. Degene die in het huis blijft wonen, kan alle hypotheeklasten op zich nemen. Maar het kan gunstiger zijn als de vertrekkende partner de helft van de hypotheekrente blijft betalen, die is namelijk nog twee jaar aftrekbaar. Daarna wordt deze situ-

atie ook financieel minder aantrekkelijk: dan verhuist het woningdeel van de vertrokken ex naar box 3 en betaalt die vermogensbelasting over de overwaarde.

En laten er nu net plannen zijn om die belasting te verhogen, zegt Smit. 'Het plan is om alles wat geen spaargeld is, zoals beleggingen, maar dus ook een woning, vanaf 2022 zwaarder te belasten.'

Het wordt ongunstiger om het huis na een echtscheiding aan te houden, concludeert Smit. 'Mensen willen het vaak vanwege de kinderen, maar de stijgende huizenprijzen en belastingwetgeving werken dat tegen.'

Ex-partners besluiten vaker om dan toch maar het gezamenlijke huis te verkopen, constateert scheidingsfiscalist Hester Bosch. Het is natuurlijk niet makkelijk om in deze markt twee betaalbare koopwoningen te vinden. 'Maar je hebt in elk geval geen schuld en de overwaarde is financieel gezien een goed begin.'

Lizanne Schipper

Ex uitkopen is steeds duurder



Tóch overwaarde betalen

Wie een huis op eigen naam heeft staan en met huwelijkse voorwaarden is getrouwd, moet de overwaarde bij een scheiding soms tóch delen. Heeft uw ex trouw de helft van de kosten van levensonderhoud betaald, dan kan de rechter oordelen dat

die ook recht heeft op de helft van de overwaarde die in de jaren samen is opgebouwd. Dat ziet directeur Michiel Meijer van Van Bruggen Adviesgroep steeds vaker. 'Bij rechtszaken is dat de laatste paar jaar meer regel dan uitzondering.'

Wie bij een echtscheiding de ex-partner wil uitkopen, is niet blij met de stijging van de huizenprijzen. De ex heeft immers recht op de helft van de overwaarde.