

## Checklist Hypotheek

Onder aan deze pagina's tref je een overzicht aan van de stukken die nodig zijn als er door de scheiding veranderingen zijn met betrekking tot je hypotheek.

Naast emotionele waarde die een huis heeft, is een huis ook gewoon een zaak die geld waard is. En de waarde ervan moet dus verdeeld worden als je gaat scheiden. Het is natuurlijk mogelijk dat een van jullie in het huis blijft wonen. Maar dan moet diegene wel genoeg geld hebben om alleen de hypotheek op te brengen. Is dat geld er niet? Dan moet je het huis verkopen en de waarde, de winst en de schulden, ervan verdelen.

## Ik blijf in het huis wonen

Als jij in het huis blijft wonen, moet je je partner uitkopen. Houd er rekening mee dat dat niet alleen betekent dat je in je eentje de hele hypotheek moet betalen. Het betekent ook dat je de helft van de overwaarde van het huis aan je ex-partner moet betalen. Als je dat niet kan betalen, kun je de hypotheek verhogen. Op het moment dat jij de helft van het huis koopt van je ex-partner heeft je ex-partner geen enkele verplichting meer aan de hypotheekverstrekker. Je koopt je ex-partner zagezegd uit. Als je partner in het huis blijft, geldt deze regeling uiteraard andersom. De afspraken die jullie maken worden vastgelegd bij de notaris in een akte van verdeling.

## Huwelijkse voorwaarden en eigen woning

Vaak is er bij de huwelijkse voorwaarden sprake van een periodiek verrekenbeding. Dat houdt in dat je bijvoorbeeld op jaarbasis het bedrag dat je van het inkomen van jou en je partner spaart, verrekend. Wanneer er dan sprake is van 1 eigenaar van een woning komen er problemen. Veel stellen voeren deze regeling namelijk niet uit en stuiten bij een echtscheiding op problemen. Je dient dan bij de scheiding alsnog te verrekenen. Is er tijdens het huwelijk geld in de woning gestoken, bijvoorbeeld in een verbouwing, een aflossing of de betaling van de inleg van een mee verbonden beleggings- of spaarrekening en dit is niet periodiek verrekend, dan deelt je ex-partner pro rata mee bij een waardestijging.

## Energiecontract

Een energiecontract is verbonden aan een persoon en niet aan een woning. Het is dus belangrijk om bij de verkoop van een huis na een scheiding te controleren wie de contracthouder van het energiecontract is. Deze contracthouder kan er vervolgens voor kiezen om voor zijn nieuwe

woning een nieuw contract af te sluiten, het energiecontract te behouden of om de naam op het contract te wijzigen. Wat de beste optie is hangt af van de nieuwe woonsituaties van beide partners. Wanneer het huis op afwachting van de verkoop leegstaat kan je een leegstandscontract voor de energievoorziening van het huis aanvragen.

## Uitkoop en belasting

De hypotheekverhoging in geval van uitkoop is aftrekbaar. De Belastingdienst ziet het extra geld dat jij aan je partner moet betalen bij uitkoop als geld dat je uitgeeft voor de aankoop van een eigen huis. Daarmee is de betaalde rente gewoon aftrekbaar.

## Bijleenregeling

Als je je eigen woning verkoopt en een andere woning koopt, heeft dat mogelijk gevolgen voor je renteaftrek. Bij verkoop is de opbrengst in de meeste gevallen hoger dan de (eigenwoning)schuld. Je woning heeft dan overwaarde. Deze overwaarde moet je gebruiken bij de aankoop van een je nieuwe huis. Dit heet de bijleenregeling. Gebruik je de overwaarde niet? Maar leen je dit bedrag (voor een deel) bij om je nieuwe huis te kopen? Dan is de rente over het bijgeleende bedrag niet aftrekbaar. De lening waarover je de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van je nieuwe woning min de overwaarde van je oude woning.

## Uitkopen

Stel dat je de gezamenlijke woning verlaat, dan zal je ex-partner je uitkopen. Voor de Belastingdienst telt deze uitkoopsom weer vijf jaar mee voor de bijleenregeling. Dit betekent dat je bij de aankoop van een nieuw huis de overwaarde in dat nieuwe huis moet steken, wil je de hypotheekrente kunnen blijven aftrekken.

## De ex-partner betaalt mee aan het huis

Als jij in het huis blijft en je ex-partner betaalt toch mee aan de hypotheekrente, dan is dat nog twee jaar aftrekbaar. Jij moet het huis dan wel als hoofdverblijf blijven gebruiken. En je ex-partner moet het huis wel voor het eigen woningforfait aangeven.

## Overdrachtsbelasting

Als jij of je partner in het huis blijft wonen hoeft er geen overdrachtsbelasting te worden betaald.

Ook als het huis alleen op naam van één van beiden stond en er in gemeenschap van goederen is getrouwd, is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Wél moet er een notariële akte van verdeling worden gemaakt en bij het kadaster worden ingeschreven.

## Nationale hypotheekgarantie

Het kan bij je scheiding zo zijn dat je je huis gaat verkopen en dat de opbrengst van de woning lager is dan het bedrag dat je nog moet terugbetalen aan hypotheek. Er ontstaat dan een restantschuld. Het Waarborgfonds betaalt deze restantschuld aan de geldverstrekker. Wanneer je geen schuld hebt aan de gedwongen verkoop, bijvoorbeeld als één inkomen wegvalt door scheiding, kan het Waarborgfonds je dit bedrag kwijtschelden en hoef je dit bedrag dus niet meer terug te betalen. Voorwaarde hiervoor is dat je hebt meegeholpen de restantschuld zoveel mogelijk te beperken.

## Ruzie over wie het huis krijgt

Het is ook heel goed mogelijk dat je er samen niet uit komt wie het huis krijgt. Je wilt beiden in het huis blijven. Dan wijst de rechter in de praktijk meestal het huis toe aan de partner bij wie de kinderen blijven wonen. De rechter kan in het uiterste geval de verkoop van het huis ook afdwingen. Een openbare veiling is dan het gevolg. Een groot nadeel is dat de verkoop van het huis op deze manier minder oplevert en de kosten hoger zijn.

## Je wilt beiden niet in het eigen huis blijven wonen

Als je geen van beiden in het huis wilt of kan blijven, dan vindt vaak een notarieel vastgelegde boedelverdeling plaats. Daarin wordt ook de waarde van het huis opgenomen, waarna een verdeling kan worden afgesproken die is gebaseerd op de opbrengst als het wordt verkocht. Soms kiezen mensen ervoor om het huis onverdeeld in de boedel te laten. Als jij of je ex-partner het huis naderhand toch wil verkopen kan dat alleen met toestemming van de ander.

## Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

De partner die het huis op naam krijgt is voortaan in zijn eentje aansprakelijk voor de hypotheekschuld. De notaris vraagt dan aan de bank die de hypotheek vertrekt een schriftelijke verklaring dat jij de ex-partner niet meer zal aanspreken voor de hypotheekschuld. Men spreekt dan van ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Het is logisch dat een bank alleen dán bereid is zo'n verklaring af te geven, als degene die het huis en de hypotheekschuld 'overneemt' voldoende financiële middelen heeft.

## HYPOTHEEK OVERZICHT

### **Benodigd bij (over-) sluiting na relatiebreuk**

- legitimatiebewijs
- opgave huidige hypotheek
- kopie salarisstroom
- originele werkgeversverklaring
- bij zelfstandigen: 3 x jaarcijfers en IB-aangiften + prognose lopend jaar
- recent taxatierapport / opgave woz waarde
- kopie koop/aanneemovereenkomst
- kopie eigendomsbewijs huidige woning
- overzicht huidige hypotheek
- lopende kapitaalsverzekeringen/risico verzekeringen
- overzicht lopende leningen en kredieten
- echtscheidingsconvenant
- inschrijving burgerlijke stand
- akte van verdeling

plus:

- ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid hypotheek en kredieten

### **Benodigd bij (over-)sluiten hypotheek**

- legitimatiebewijs
- opgave huidige hypotheek
- kopie salarisstroom
- originele werkgeversverklaring
- bij zelfstandigen: 3 x jaarcijfers en IB-aangiften + prognose lopend jaar
- recent taxatierapport / opgave woz waarde
- kopie koop/aanneemovereenkomst
- kopie eigendomsbewijs huidige woning
- overzicht huidige hypotheek
- lopende kapitaalsverzekeringen/risico verzekeringen
- overzicht lopende leningen en kredieten

**Benodigd bij (over-) sluiten met Borgstelling:**

- legitimatiebewijs
- opgave huidige hypotheek
- kopie salarisstroom
- originele werkgeversverklaring
- bij zelfstandigen: 3 x jaarcijfers en IB-aangiften + prognose lopend jaar
- recent taxatierapport / opgave woz waarde
- kopie koop/aanneemovereenkomst
- kopie eigendomsbewijs huidige woning
- overzicht huidige hypotheek
- lopende kapitaalsverzekeringen/risico verzekeringen
- overzicht lopende leningen en kredieten
- echtscheidingsconvenant
- inschrijving burgerlijke stand
- akte van verdeling

plus:

- N.A.W. gegevens borgsteller(s)
- Legitimatie borgsteller(s)
- Opgave huidige hypotheek borgsteller(s)
- Opgave lopende kredieten borgsteller(s)
- Recent taxatierapport
- Inkomensgegevens borgsteller(s)

**Benodigd bij Aankoop:**

- Legitimatiebewijs
- Opgave huidige hypotheek
- Kopie salarisstroom
- Originele werkgeversverklaring
- Bij zelfstandigen: 3 x jaarcijfers en IB-aangiften + prognose dit jaar
- recent taxatierapport / opgave woz waarde
- kopie koop/aanneemovereenkomst
- lopende kapitaalsverzekeringen/risico verzekeringen
- overzicht lopende leningen en kredieten
- echtscheidingsconvenant
- inschrijving burgerlijke stand

- akte van verdeling
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid  
leningen en kredieten

plus:

- opgave eigen woningreserve