

ECHTSCHIEDING EN DE EIGEN WONING

Wanneer partners besluiten te scheiden, zal de man veelal naar een andere woning vertrekken en blijft de vrouw in de praktijk met de kinderen in de woning achter. Voor de man kwalificeert de huidige woning dan niet meer als eigen woning, waardoor de rente niet meer aftrekbaar en de bijleenregeling van toepassing is. Bij echtscheiding geldt er echter een overgangsregeling vanaf het moment dat de man de eigen woning verlaten heeft.

Hoe zit het met de inkomstenbelasting tijdens de overgangsregeling?

Vanaf het moment dat zij duurzaam gescheiden leven, zijn ze geen fiscaal partners meer van elkaar, waardoor het niet meer mogelijk is aftrekposten aan elkaar toe te rekenen. Wel kunnen zij in het jaar van scheiding hiervoor nog opteren. Indien de woning gezamenlijk is, kwalificeert 50 % van de woning voor de vrouw nog steeds als eigen woning. Zij kan

50 % van de hypotheekrente aftrekken en moet 50 % van het eigenwoningforfait bijtellen. Voor de andere helft van de woning krijgt zij het genot en zal zij 50 % van het eigenwoningforfait als alimentatie bij moeten tellen. De man kan zijn aandeel in de rente nog maximaal 2 jaar aftrekken en moet 50 % van het eigenwoningforfait bijtellen. Aangezien hij het woongenot zelf niet heeft, maar aan zijn partner geeft, kwalificeert dit eigenwoningforfait voor hem tevens weer als betaalde alimentatie. Maar hoe zit het dan als de man de volledige hypotheeklasten blijft voldoen? Voor de vrouw kwalificeert ook de voor haar betaalde rente als alimentatie, hetgeen bij haar is belast en voor de man weer aftrekbaar is. Per saldo kan de man de hypotheekrente volledig aftrekken en zal de vrouw het gehele eigenwoningforfait moeten bijtellen. In draagkrachtberekeningen wordt dit nog wel eens over het hoofd gezien!

Wat als deze 2 jaar voorbij zijn?

De partners kunnen besluiten de woning onverdeeld te laten. Bijvoorbeeld omdat de vrouw verwacht binnen afzienbare tijd weer inkomen te genieten, zodat zij de hypotheek alsnog kan overnemen. De woning staat nog steeds te koop of de ouders wensen de woning aan te houden, zolang de kinderen nog studeren en thuiswonend zijn. Na 2 jaar kwalificeert de oude woning voor de man niet meer als eigen woning, met als gevolg dat zijn aandeel in de woning met bijbehorende schuld naar box 3 verhuist (renteafrek vervallen). Op dat moment zal ook de bijleenregeling ingaan, dat wil zeggen dat zijn aandeel in de ongerealiseerde meerwaarde in de woning een eigenwoningreserve vormt. Wanneer de

man binnen 5 jaar een andere woning aankoopt, kan hij voor het bedrag van de eigenwoningreserve geen renteaftrek meer claimen. Wanneer de man de rentebetaling voor haar in alimentatie omzet, kan hij op deze wijze de 2-jaars termijn verlengen (voor haar belast, voor hem aftrekbaar).

De vrouw kan haar aandeel in de hypotheekrente blijven aftrekken en hoeft alleen haar aandeel in het eigenwoningforfait nog bij te tellen. Het aandeel in de woning van de man kwalificeert immers niet meer als eigen woning (geen eigenwoningforfait van toepassing).

Uitkopen van de ander

De vrouw kan besluiten de man uit te kopen. Zij krijgt dan volledige renteaftrek (ook over het bedrag van de uitkoop) en de man krijgt een eigenwoningreserve ter grootte van het uitkoopbedrag; Afhankelijk van de eigendomsverhouding van de woning zal er wel of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Wanneer zij binnen de bandbreedte 40 %/60 %

eigenaar zijn, zal bij overdracht van de woning aan de ander geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Samenwonenden, geregistreerde partners of gehuwden onder huwelijkse voorwaarden, bij wie het bezit van de woning buiten deze bandbreedte valt, kunnen dit oplossen door alsnog een gemeenschap met betrekking tot de eigen woning aan te gaan.

Verkopen van de woning

De partners kunnen besluiten de woning te verkopen, beiden krijgen dan te maken met een eigenwoningreserve ter grootte van hun aandeel in de overwaarde.

Wat gebeurt er met de polis van levensverzekering (gekoppeld aan de hypotheek)?

Bij een gemeenschap van goederen kunnen de partners de polis geruisloos aan elkaar toedelen. De waarde van de polis wordt dan gesplitst en ieder krijgt voor zijn/haar aandeel in de waarde een nieuwe polis op zijn of haar naam. Bij samenwoners c.q. huwelijkse voorwaarden ligt de

zaak gecompliceerder. Het luistert dan zeer nauw wie welk aandeel in de premie heeft betaald, wil er geen sprake zijn van een schenking. De premies die uit het vermogen van de ander zijn betaald zullen alsnog moeten worden verrekend.

Tot slot

In plaats van een periodieke alimentatiebetaling kunnen partners ervoor kiezen de alimentatieplicht in een keer af te kopen, door deze te verrekenen met de overwaarde in de woning. Hierbij wordt de alimentatieplicht (maximaal 12 jaar) bij de huidige rentestand contant gemaakt, welk bedrag vervolgens wordt verrekend met het aandeel in de overwaarde van de woning van de alimentatieplichtige. De achterblijvende partner zal voldoende inkomsten moeten hebben om de bestaande hypotheek over te nemen. Bij voldoende overwaarde in de woning is het thans mogelijk ook zonder inkomensgegevens een hypotheek te verkrijgen. ■

Voor vragen of reacties naar aanleiding van dit onderwerp kunt u een e-mail sturen aan info@finetuning.nl ter attentie van Iris Brik.



Fine Tuning Personal Finance

Westersingel 92 - 3015 LC Rotterdam

Tel. 010 - 450 46 76 - www.finetuning.nl