

## **Scheidende samenwoners met een eigen woning, opletten!**

In het volgende voorbeeld proberen wij u inzicht te geven in deze complexe materie.

Paul en Jenny wonen al 10 jaar samen (zonder samenlevingsovereenkomst) in de door hen gekochte woning waarvan zij beiden voor de helft eigenaar zijn. Bij het aankopen van de woning in 2005 heeft Paul € 40.000 spaargeld meegebracht. Jenny heeft € 10.000 ingebracht. Voor het resterende deel hebben zij gezamenlijk een hypotheek afgesloten van € 250.000.

Het stel komt erachter dat ze niet voor elkaar gemaakt zijn. De koek is op! Paul en Jenny gaan scheiden.

Zij komen overeen dat Paul de woning overneemt voor een waarde van € 320.000. Paul gaat een nieuwe hypothecaire lening aan van in totaal € 275.000. De kosten voor de akte van verdeling zijn € 1.000. Deze kosten betalen zij ieder voor de helft. De kosten voor de hypotheekakte (€ 750) en het hypotheekadvies (€ 2.500) worden volledig door Paul voldaan.

### **Toelichting en beantwoording:**

Bij een situatie van samenwoners of gehuwden met huwelijkse voorwaarden (zonder beperkte gemeenschap) dient goed gekeken te worden naar de begrippen aansprakelijkheid en draagplicht. Deze begrippen worden hieronder toegelicht:

#### Aansprakelijkheid

Aansprakelijkheid voor een schuld ontstaat doordat de schuldenaar een geldlening aangaat bij een schuldeiser. Ook kan aansprakelijkheid ontstaan als de wetgever dit bepaalt. Voor schulden met betrekking tot de normale gang van de huishouding, zijn beide echtgenoten altijd hoofdelijk aansprakelijk<sup>1</sup>. Het maakt dan niet uit welke partner de schuld is aangegaan. Wat schulden voor de normale gang van de huishouding zijn, is mede afhankelijk van de levensstandaard van het gezin.

Paul en Jenny zijn, omdat zij gezamenlijk een schuld zijn aangegaan, beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige hypothecaire geldlening.

#### Draagplicht

Bij draagplicht gaat het om de vraag wie uiteindelijk de schuld voor zijn rekening moet nemen.

Paul en Jenny hebben in 2005 de woning verwerfd voor € 250.000 (hypotheek) + € 40.000 (eigen middelen Paul) + € 10.000 (eigen middelen Jenny) = € 300.000.

Paul en Jenny hebben bij de aankoop beiden 50% \* € 300.000 = € 150.000 verworven. Dat betekent dat zij op dat moment beiden € 150.000 nodig hadden om hun deel van de woning te kopen. Paul heeft op het moment van verwerving € 40.000 eigen middelen ingebracht. Dat betekent dat hij daarnaast € 110.000 heeft moeten financieren. Jenny heeft ook € 150.000 verworven. Zij had € 10.000 eigen middelen. Zij heeft daarom € 140.000 moeten financieren.

Paul heeft een draagplicht van € 150.000 – € 40.000 = € 110.000.

Jenny heeft een draagplicht van € 150.000 – € 10.000 = € 140.000.

Het gezamenlijk aangaan van een geldlening zegt niets over de draagplicht maar over de aansprakelijkheid. De draagplicht kan aan de hand van de feitelijke situatie worden vastgesteld.

### **Situatie Paul:**

In de casus is gegeven dat Paul de woning overneemt voor € 320.000 en daarvoor een nieuwe hypotheek aangaat van € 275.000.

Hoeveel bedraagt de maximale nieuwe eigenwoningschuld van Paul? En welk deel valt onder het oude regime? Hoe lang is er nog renteaftrek? Welke financieringskosten mogen éénmalig worden afgetrokken?

De maximale eigenwoningschuld van Paul kan als volgt worden vastgesteld:

Verwerving aandeel partner	€	160.000
50% Kosten van verwerving (akte van verdeling)	€	500
Totale verwerving	€	160.500
Financieringskosten (naar rato verwerving)		
€ 160.500 / € 275.000 * € 3.250	€	1.897
Bestaande eigen woningschuld	€	110.000
Maximale eigenwoningschuld	€	272.397
Nieuwe schuld	€	275.000
Box 3-schuld	€	2.603

#### Berekening maximale eigenwoningschuld

- Paul verwerft € 160.000. De kosten van de akte van verdeling mag hij hierbij optellen. Hierbij geldt de regel dat hij de kosten slechts mag meenemen voorzover deze kosten op hem drukken. In casu € 500. -
- De financieringskosten die worden toegevoegd aan de eigenwoningschuld mogen slechts voor het deel dat ziet op de verwerving worden meegenomen. Dit leidt tot een pro rata berekening waarbij de verwerving wordt gedeeld door de totale geldlening. Deze uitkomst wordt vermenigvuldigd met de financieringskosten.
- Vervolgens kan de bestaande eigenwoningschuld worden betrokken bij het totaal.

#### Fiscale aspecten nieuwe geldlening:

- Van de totale lening valt € 110.000 onder het ouder regime<sup>2</sup>. Deze lening mag aflossingsvrij worden voortgezet. De resterende renteaftrekperiode bedraagt 20 jaar.
- Voor het overige deel van de eigenwoningschuld gelden de huidige fiscale regels. Dat betekent dat € 162.397 ten minste annuïtair afgelost moet worden. De resterende renteaftrekperiode bedraagt voor deze lening 30 jaar.
- Voor het box 3 deel gelden in casu geen specifieke regels.

#### Enmalig aftrekbare kosten:

- De financieringskosten die Paul kan aftrekken bedragen  $(€ 160.500 + € 110.000) / € 275000 * € 3.250 = € 3.197$ .

#### Situatie Jenny:

Jenny vervreemd haar deel van de woning. Zij realiseert een eigenwoningreserve van € 160.000 - € 140.000 = € 20.000. Als zij gaat huren, zal deze komen te vervallen na 3 jaren<sup>3</sup>.

#### Conclusie:

De vaststelling van de aanwezigheid (en hoogte) van een eigenwoningschuld vindt plaats op het niveau van een individuele belastingplichtige. Bij samenwoners en gehuwden (of geregistreerde partners) met huwelijkse voorwaarden is de civielrechtelijke eigendomsverhouding en ieders aandeel in de schuld bepalend. Bij echtgenoten die in wettelijke gemeenschap zijn gehuwd, is het uitgangspunt dat ieder de halve eigen woning (onverdeelde helft) en bijbehorende eigenwoningschuld heeft<sup>4</sup>.

1 Art. 1:85 BW

2 Art. 10bis. 1 Wet IB 2001

3 Art. 3.119aa lid 3 Wet IB 2001

4 Besluit, 26 augustus 2010, nr. DGB2010/3057M