

seh college tour 2025

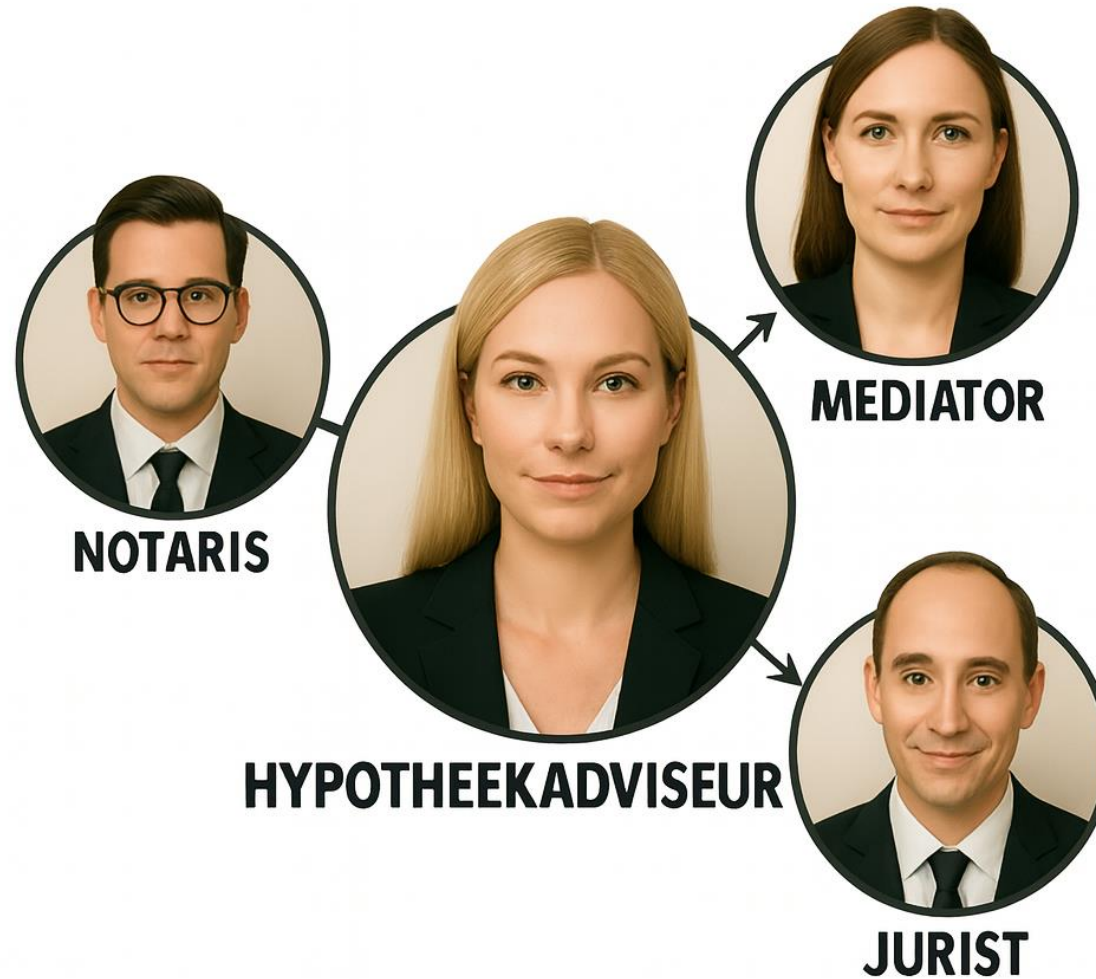
Echtscheiding & de adviespraktijk



Rob Timmermans MFP



De rol van jou als (hypotheek)adviseur



De eerste uitdaging... ratio versus emotie



Het begint met een zorgvuldige inventarisatie

- Wat zijn de partners van elkaar? (huwelijksvermogensrecht)
- Is de hypotheekschuld gezamenlijk aangegaan en wat is hierover afgesproken?
- Welke afspraken zijn gemaakt? (huwelijkse voorwaarden/samenlevingscontract)
- Wettelijke regeling (vergoedingsrechten) of draagplichtovereenkomst?
- Zijn voorhuwelijkse investeringen gedaan door de partners?
- Is sprake van een (finaal) verrekenbeding?
- Is door de afspraken economisch eigendom overgegaan?
- Leningen door- en/of schenkingen van ouders.
- Wordt de woning verkocht of koopt één van de partners de ander uit?



Wat zijn de partners van elkaar? (huwelijksvermogensrecht)

- Samenwoners of gehuwd/geregistreerde partners?
- Van wie is de woning? (is er een andere eigendomsverhouding?)
- Zijn er huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden of afspraken in een samenlevingscontract?
- Is tijdens deze periode iets gewijzigd in de partnerrelatie? (dit kan direct gevolgen hebben voor het eigendom en eigenwoningregeling)

Een voorbeeld

- Agnes en Jos zijn sinds 2023 samenwoners. De woning waarin ze wonen is volledig in eigendom bij Jos.
- Jos wil de woning verbouwen. De bank stelt dat hiervoor ook het inkomen van Agnes nodig is én dat ze mede-eigenaar moet worden.
- Agnes wordt in 2024 voor 1% eigenaar van de woning.
- In 2025 fietsen Agnes en Jos naar het gemeentehuis en worden geregistreerde partners (zónder partnerschapsvoorwaarden).

Wat is het gevolg hiervan?

Een voorbeeld

- Agnes en Jos zijn sinds 2023 samenwoners. De woning waarin ze wonen is volledig in eigendom bij Jos.
- Jos wil de woning verbouwen. De bank stelt dat hiervoor ook het inkomen van Agnes nodig is én dat ze mede-eigenaar moet worden.
- Agnes wordt in 2024 voor 1% eigenaar van de woning.
- In 2025 fietsen Agnes en Jos naar het gemeentehuis en worden geregistreerde partners (zónder partnerschapsvoorwaarden).

Wat is het gevolg hiervan?

De woning en de schuld vallen in de beperkte gemeenschap (dus 50%-50%).

Welke afspraken zijn gemaakt? (in huwelijkse voorwaarden of samenlevingscontract)

- Vraag **ál**tijd huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden (of het samenlevingscontract) op!
- De inhoud hiervan is leidend!
 - *Wat is de status van de woning (wie is eigenaar)?*
 - *Is er sprake van boedelmenging (valt de woning in een (beperkte) gemeenschap)?*
 - *Is een verrekening afgesproken over de woningwaarde bij scheiding?*
 - *Welke voorhuwelijkse investeringen zijn gedaan door de partners?*
- Kindregelingen worden geregeld in het ouderschapsplan (taak mediator)

De eigendomsverhouding

“Wat zijn de gevolgen van een andere eigendomsverhouding?”

- In de wettelijke regeling volgt de schuldverhouding dan de eigendomsverhouding.
- Dit geldt dan ook voor de leningdelen. Houd hierbij rekening met:
 - *Verhouding schulden onder overgangsrecht*
 - *Verhouding schulden met aflossingsschema*
- Ook bij de verwerving van het eigendomsdeel van de partner speelt dit een grote rol.



70%-30%



Wettelijke regeling (vergoedingsrechten) of DPO?

Huwelijksvermogensrecht en adviesopties (per 1-1-2022)



Maar wat doe je, als onduidelijk is wat tussen partners is afgesproken in het vorige advies?

- Wanneer is de woning gekocht en het advies gegeven?
- Wat waren de partners van elkaar op het moment van afsluiten?
- Probeer te achterhalen of de leningdelen uit de hypotheekconstructie logischerwijs volgen uit de individuele eigenwoningverledens van de partners.
- Bij twijfel?

Maar wat doe je, als onduidelijk is wat tussen partners is afgesproken in het vorige advies?

- Wanneer is de woning gekocht en het advies gegeven?
- Wat waren de partners van elkaar op het moment van afsluiten?
- Probeer te achterhalen of de leningdelen uit de hypotheekconstructie logischerwijs volgen uit de individuele eigenwoningverledens van de partners.
- **Bij twijfel?**
- Uitgangspunt: gezamenlijke schuld naar rato van eigendomsverhouding (vaak 50%-50%).
 - *Tot 2022: gezamenlijk volgens de oude wettelijke regeling.*
 - *Tussen 2018 en 2022: gezamenlijk o.b.v. het Goedkeurend besluit.*
 - *Vanaf 2022: gezamenlijk volgens de nieuwe wettelijke regeling.*

Is de hypotheekschuld gezamenlijk aangegaan?

Wat is hierover vastgelegd?

- Een stel was gehuwd onder huwelijkse voorwaarden (koude uitsluiting).
Volgens de huwelijkse voorwaarden komen schulden, die tijdens het huwelijk zijn aangegaan, ten laste van degene die deze schuld aangaat.
- De woning behoorde tot het vermogen van de vrouw, maar de hypotheek was door beide partners gezamenlijk afgesloten en later verhoogd om verbouwingen aan de woning van de vrouw te financieren.
- Het stel gaat scheiden en er ontstaat discussie over de draagplicht van de schuld.

Is de hypotheekschuld gezamenlijk aangegaan?

Wat is hierover vastgelegd?

- Een stel was gehuwd onder huwelijkse voorwaarden (koude uitsluiting).
Volgens de huwelijkse voorwaarden komen schulden, die tijdens het huwelijk zijn aangegaan, ten laste van degene die deze schuld aangaat.
- De woning behoorde tot het vermogen van de vrouw, maar de hypotheek was door beide partners gezamenlijk afgesloten en later verhoogd om verbouwingen aan de woning van de vrouw te financieren.
- Het stel gaat scheiden en er ontstaat discussie over de draagplicht van de schuld.
- De rechtbank oordeelde dat de man draagplichtig was voor de helft van de hypotheekschuld.

Wanneer is sprake van een vergoedingsrecht?

Nominaliteitsleer vs. beleggingsleer

Bij gehuwden / geregistreerde partners

- Investering of verwerving vóór 01-01-2012 → nominaliteitsleer
- Investering of verwerving ná 01-01-2012 → beleggingsleer

Bij samenwoners

- Voor samenwoners is niet geregeld in BW.
- Bij samenwoners ontstaat een (nominaal) regresrecht



Wanneer is sprake van een vergoedingsrecht?

Nominaliteitsleer vs. beleggingsleer

Bij gehuwden / geregistreerde partners

- Investering of verwerving vóór 01-01-2012 → nominaliteitsleer
- Investering of verwerving ná 01-01-2012 → beleggingsleer

Bij samenwoners

- Voor samenwoners is niet geregeld in BW.
- Bij samenwoners ontstaat een (nominaal) regresrecht

Dit is **regelend** recht!

“Hebben partners afwijkende afspraken gemaakt?”



Voorhuwelijkse investeringen

- Man en vrouw hebben vóór hun huwelijk samen woning verkregen.
- Man en vrouw hebben over en weer recht op vergoeding wegens meerinbreng i.v.m. betaling door man van koopsom en i.v.m. aflossing door vrouw op lening die is aangegaan ter financiering van verbouwing.
- Vervolgens trouwen zij in 2018 in gemeenschap van goederen, waardoor woning in huwelijksgemeenschap valt.

Voorhuwelijkse investeringen

- Man en vrouw hebben vóór hun huwelijk samen woning verkregen.
- Man en vrouw hebben over en weer recht op vergoeding wegens meerinbreng i.v.m. betaling door man van koopsom en i.v.m. aflossing door vrouw op lening die is aangegaan ter financiering van verbouwing.
- Vervolgens trouwen zij in 2018 in gemeenschap van goederen, waardoor woning in huwelijksgemeenschap valt.
- *Hoge Raad: Voorhuwelijkse vergoedingsrechten uit meerinbreng vallen niet in de beperkte gemeenschap!*

Is sprake van een (finaal) verrekenbeding?

- Wat houdt een finaal verrekenbeding (bij een woning) is...?
 - Verrekening van de woningwaarde (of de verandering van de woningwaarde) bij scheiding en/of overlijden.
 - **Let op:** verschil tussen de 'pot met geld' en de fiscale gevolgen.

2.4 woning van een van beide partners

a

De huidige door de partners gezamenlijk bewoonde woning aan de [REDACTED] geheel eigendom van de man.

De partners komen overeen dat de man in de navolgende gevallen verplicht is de overwaarde van deze woning bij helfte te verrekenen met de vrouw, zoals hierna bepaald. De gevallen waarin deze verrekenplicht bestaat zijn:

- a. geheel of gedeeltelijke vervreemding van de woning; in dit geval bestaat de verrekenplicht slechts voorzover vervreemding heeft plaatsgevonden; of
- b. het beëindigen van het geregistreerd partnerschap door overlijden of door scheiding.

b. Het risico van tenietgaan van de woning is geheel voor rekening van de eigenaar van de woning. De eigenaar is in verband hiermee verplicht de woning tegen herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden.

c. De waarde van de woning wordt vastgesteld in onderling overleg of indien partners niet tot overeenstemming komen door een in onderling overleg aan te wijze taxateur in onroerende zaken. Hierbij moet worden uitgegaan van de waarde van de woning in het economisch verkeer, in onbewoonde staat, vrij van elk gebruiksrecht.

Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één taxateur aan. Beide aldus aangewezen taxateurs wijzen vervolgens tezamen een derde taxateur aan.

d. De waarde van de woning wordt verminderd met de hypothecaire schulden die partners samen zijn aangegaan en met de hypothecaire schulden die de eigenaar is aangegaan ten behoeve van de aanschaf, onderhoud en verbetering van de woning.

e

De huidige waarde van de woning bedraagt vierhonderd duizend euro (€.400.000,00) en de hoogte van de hypothecaire schuld is tweehonderd tienduizend euro (€.210.000,00).

Bij de toepassing van dit verrekenbeding zal de huidige overwaarde van de woning groot éénhonderd negentigduizend euro (€.190.000,00) bij voorrang aan de man toekomen en zal dit verrekenbeding betrekking hebben op de resterende overwaarde.

f. In het kader van deze afspraken komen de partners overeen dat investeringen ter verfraaiing en verbetering van deze woning en kosten en lasten met betrekking tot de woning, voor zover niet onder de kosten van de huishouding begrepen, voor rekening komen van beide partners, ieder voor de helft. Indien er extra aflossingen plaatsvinden op de hypothecaire schuld (buiten de maandelijks te betalen annuïteiten die onder de kosten van de huishouding vallen), dan dienen deze door de partners ieder voor de helft te worden betaald.

Indien niet overeenkomstig het vorenstaande wordt bijgedragen, ontstaat voor degene die meer dan de ander bijdraagt een vordering ter vergoeding ten bedrage van de helft van het verschil.

Voorbeeld van een verrekenbeding

“Wat is het (fiscale) gevolg als de woning wordt verkocht voor € 500.000 en de (annuïtaire) EWS dan € 185.000 bedraagt?”

2.4 woning van een van beide partners

a

De huidige door de partners gezamenlijk bewoonde woning aan de [REDACTED] geheel eigendom van de man.

De partners komen overeen dat de man in de navolgende gevallen verplicht is de overwaarde van deze woning bij helfte te verrekenen met de vrouw, zoals hierna bepaald. De gevallen waarin deze verrekenplicht bestaat zijn:

- geheel of gedeeltelijke vervreemding van de woning; in dit geval bestaat de verrekenplicht slechts voorzover vervreemding heeft plaatsgevonden; of
- het beëindigen van het geregistreerd partnerschap door overlijden of door scheiding.

b. Het risico van tenietgaan van de woning is geheel voor rekening van de eigenaar van de woning. De eigenaar is in verband hiermee verplicht de woning tegen herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden.

c. De waarde van de woning wordt vastgesteld in onderling overleg of indien partners niet tot overeenstemming komen door een in onderling overleg aan te wijze taxateur in onroerende zaken. Hierbij moet worden uitgegaan van de waarde van de woning in het economisch verkeer, in onbewoonde staat, vrij van elk gebruiksrecht.

Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één taxateur aan. Beide aldus aangewezen taxateurs wijzen vervolgens tezamen een derde taxateur aan.

d. De waarde van de woning wordt verminderd met de hypothecaire schulden die partners samen zijn aangegaan en met de hypothecaire schulden die de eigenaar is aangegaan ten behoeve van de aanschaf, onderhoud en verbetering van de woning.

e

De huidige waarde van de woning bedraagt vierhonderd duizend euro (€.400.000,00) en de hoogte van de hypothecaire schuld is tweehonderd tienduizend euro (€.210.000,00).

Bij de toepassing van dit verrekenbeding zal de huidige overwaarde van de woning groot éénhonderd negentigduizend euro (€.190.000,00) bij voorrang aan de man toekomen en zal dit verrekenbeding betrekking hebben op de resterende overwaarde.

f. In het kader van deze afspraken komen de partners overeen dat investeringen ter verfraaiing en verbetering van deze woning en kosten en lasten met betrekking tot de woning, voor zover niet onder de kosten van de huishouding begrepen, voor rekening komen van beide partners, ieder voor de helft. Indien er extra aflossingen plaatsvinden op de hypothecaire schuld (buiten de maandelijks te betalen annuïteiten die onder de kosten van de huishouding vallen), dan dienen deze door de partners ieder voor de helft te worden betaald.

Indien niet overeenkomstig het vorenstaande wordt bijgedragen, ontstaat voor degene die meer dan de ander bijdraagt een vordering ter vergoeding ten bedrage van de helft van het verschil.

Voorbeeld van een verrekenbeding

“Wat is het (fiscale) gevolg als de woning wordt verkocht voor € 500.000 en de (annuïtaire) EWS dan € 185.000 bedraagt?”

- De *feitelijke* overwaarde bedraagt € 315.000. Na verrekening van € 190.000 (zoals beschreven in onderdeel e) resteert dan € 125.000. Deze wordt 50%-50% verdeeld.
- De man ontvangt € 62.500 + € 190.000 = € 252.500, de vrouw ontvangt € 62.500.
- De man heeft wel een EWR heeft van € 315.000. Het eigenwoningverleden blijft eveneens bij de man. Deze is niet overgegaan op de vrouw.

Belastingplan 2026 (voorgenomen wetswijziging)

Ongelijke verdeling goederengemeenschap en verrekenbeding fiscaal aangepakt

- Aanleiding: Arrest van de Hoge Raad (ongelijke verdeling 90%-10% niet in strijd wet).

Belastingplan 2026 (voorgenomen wetswijziging)

Ongelijke verdeling goederengemeenschap en verrekenbeding fiscaal aangepakt

- Aanleiding: Arrest van de Hoge Raad (ongelijke verdeling 90%-10% niet in strijd wet).
- Schenk- of erfbelasting wordt geheven bij elke ontbinding van een huwelijksgoederengemeenschap of bij elk toegepast verrekenbeding, waarbij aan een partner meer toekomt dan de helft van de gemeenschap of de te verrekenen som.
- Het gaat niet alleen om goederengemeenschappen en verrekenbedingen in het zicht van overlijden, maar de wetswijziging pakt alle ongelijke verdelingen aan.
- **Buiten schot blijven:**
 - *huwelijkse voorwaarden waarin al een ongelijke verdeling is overeengekomen vóór 18 april 2025, en*
 - *huwelijkse voorwaarden waarin al een finaal verrekenbeding met ongelijke breukdelen is overeengekomen vóór 18 april 2025.*

Is door de afspraken economisch eigendom overgegaan?

- In beginsel blijft eigendom (en EWS) bij de eigenaar van de woning.
- Maar Gerechtshof: *38 % economische eigendom = fiscale (mede-)eigendomsstatus*
 - *Feiten: betalingen door partner, verbouwingsleningen samen én in samenlevingscontract is overeengekomen dat eigendom zal overgaan*
 - *Geschil: renteaftrek na vertrek uit de woning per december 2015*
 - *Wettelijke grondslag: art. 3.111 lid 4 Wet IB2001*
 - *Gerechtshof: economisch eigendom blijkt uit feiten en omstandigheden*

Relevantie voor de adviespraktijk!

Leningen door- en/of schenkingen van ouders

- Wat is hierover vastgelegd en op welke wijze?
- Is de schenking uitgezonderd van de gemeenschap?
 - Verschil bij huwelijken vóór en vanaf 2018!
 - Wie is de lening aangegaan bij de ouders?
- Belang van vastlegging van afspraken tussen partners!

Leningen door- en/of schenkingen van ouders

- Wat is hierover vastgelegd en op welke wijze?
- Is de schenking uitgezonderd van de gemeenschap?
 - Verschil bij huwelijken vóór en vanaf 2018!
 - Wie is de lening aangegaan bij de ouders?
- Belang van vastlegging van afspraken tussen partners!
- **Let op!**
 - Zijn er géén afspraken gemaakt over de opeisbaarheid van het vergoedingsrecht, dan is deze vordering na 5 jaar verjaard.
 - Tussen echtgenoten kunnen deze vorderingen niet verjaren.

Wordt de woning verkocht of koopt één van de partners de andere partner uit of koopt een nieuwe partner zich in?

- Gevolgen voor de EWS
 - Schuld van de blijvende partner blijft diens schuld (vaak 50% gezamenlijke schuld)
 - Daarnaast vindt een verwerving plaats van het over te nemen deel van de woning van de ex-partner
- Mogelijk gevolgen voor de overdrachtsbelasting



Een voorbeeld (uitkopen partner)

- Man en vrouw zijn gehuwd in gemeenschap van goederen en hebben een woning met waarde € 540.000 en de volgende EWS:
 - € 210.000 aflossingsvrij (BEWS), sinds 2010
 - € 170.000 annuïtaire schuld, sinds 2015
- De man wil in de woning blijven wonen en de vrouw wordt uitgekocht.

“Hoeveel bedraagt de max. EWS voor de man? Moet de man de overwaarde gebruiken om de EWS te verlagen?”

Een voorbeeld (uitkopen partner)

- Man en vrouw zijn gehuwd in gemeenschap van goederen en hebben een woning met waarde € 540.000 en de volgende EWS:
 - € 210.000 aflossingsvrij (BEWS), sinds 2010
 - € 170.000 annuïtaire schuld, sinds 2015
- De man wil in de woning blijven wonen en de vrouw wordt uitgekocht.

“Hoeveel bedraagt de max. EWS voor de man? Moet de man de overwaarde gebruiken om de EWS te verlagen?”

- De man verwerft de helft van de woning (€ 270.000), de helft van de (gezamenlijke) schulden blijven aan zijn deel van de woning ‘hangen’.
- Zijn EWS bedraagt dus:
 - € 105.000 BEWS, renteaftrek tot 2040;
 - € 85.000 annuïtair tot 2045 en
 - € 270.000 ten minste annuïtair tot 2055

Gevolgen overdrachtsbelasting

“Wanneer geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting?”

art. 3 art.15

**Wet op belastingen
van rechtsverkeer**

**(vrijstelling
overdrachtsbelasting
bij verbreken relatie)**

“Wanneer is het renteaftrek overgegaan op de partner?”

Vóór 2022:

- In de wettelijke regeling **NIET** (*het fiscale verleden bleef individueel*)
- In het Goedkeurend besluit van 30 januari 2018 **WEL** (omdat het overgangsrecht versmolt, gold dit ook voor het renteaftrekverleden)

Vanaf 2022:

- In de wettelijke regeling **WEL**, indien de ‘kan’-bepaling is toegepast
- Vanaf 2022: In de draagplichtovereenkomst kan de ‘kan’-bepaling worden toegepast, maar dit zal in de praktijk vrijwel niet voorkomen.

“Wanneer is het renteaftrek overgegaan op de partner?”

Vóór 2022:

- In de wettelijke regeling **NIET** (*het fiscale verleden bleef individueel*)
- In het Goedkeurend besluit van 30 januari 2018 **WEL** (omdat het overgangsrecht versmolt, gold dit ook voor het renteaftrekverleden)

Vanaf 2022:

- In de wettelijke regeling **WEL**, indien de ‘kan’-bepaling is toegepast
- Vanaf 2022: In de draagplichtovereenkomst kan de ‘kan’-bepaling worden toegepast, maar dit zal in de praktijk vrijwel niet voorkomen.

Bij een schuld onder oud recht, waarop het overgangsrecht (*of herstel van het overgangsrecht*) niet meer geldt, **blijft het renteaftrekverleden individueel!**

Een voorbeeld

- Mieke en Anton kopen samen in 2025 een woning voor € 500.000.
- Mieke heeft van 2008 tot 2020 een aflossingsvrije EWS gehad van € 150.000 en is daarna gaan wonen in een huurwoning.
- Anton heeft nog een aflossingsstand van € 280.000 (resterende looptijd 22 jaar) en een EWR van € 80.000.

“Wat is volgens de wettelijke regeling de hypotheekconstructie?”

Een voorbeeld

- Mieke en Anton kopen samen in 2025 een woning voor € 500.000.
- Mieke heeft van 2008 tot 2020 een aflossingsvrije EWS gehad van € 150.000 en is daarna gaan wonen in een huurwoning.
- Anton heeft nog een aflossingsstand van € 280.000 (resterende looptijd 22 jaar) en een EWR van € 80.000.

“Wat is volgens de wettelijke regeling de hypotheekconstructie?”

- Nieuwe EWS maximaal € 420.000 (ieder € 210.000).
- De constructie wordt nu:
 - Anton: € 105.000 annuïtair, looptijd 22 jaar en renteaftrek 22 jaar
€ 105.000 annuïtair, looptijd 30 jaar en renteaftrek 30 jaar
 - Mieke: € 105.000 annuïtair, looptijd 22 jaar, resterende duur aftrek 18 jaar
€ 45.000 annuïtair, looptijd 30 jaar, resterende duur aftrek 18 jaar
€ 60.000 annuïtair, looptijd 30 jaar en renteaftrek 30 jaar

Betaalbaarheid woonlasten

“Hoe beoordeel je of de overnemende partner de woonlasten structureel kan dragen, ook met oog op toekomstige inkomensontwikkelingen?”

- Let op inkomensveranderingen bij de blijvende partner
 - *“Blijft de blijvende partner evenveel uren werken? Of kosten kinderopvang...?”*
- Zekerstellen partnernalimentatie (ORV op leven alimentatieplichtige)
- Risicoanalyse!



seh college tour 2025

Echtscheiding & de adviespraktijk



Rob Timmermans MFP

