

Scheiden en je hypotheek

Wat moet je doen voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid?

Vaak wordt onderschat hoe complex de financiële afwikkeling van een scheiding kan zijn wanneer er sprake is van een gezamenlijke woning en hypotheek. De hulp van een financieel expert is in deze situaties onmisbaar.

Let op: dit stappenplan focust op het goed regelen van het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Er moet veel meer geregeld worden dan alleen dat. Ook schetst dit stappenplan de belangrijkste stappen op hoofdlijnen. Er kunnen in jouw situatie altijd uitzonderingen of bijzonderheden zijn die hier niet vermeld zijn. Zorg dat je je goed laat adviseren over alle juridische, financiële en fiscale zaken.

Stappenplan

Vooraf: zorg dat je samen in gesprek blijft

Stap 1: Bepaal onder welke voorwaarde je samenleeft

Wat je moet doen is mede afhankelijk van de voorwaarden waaronder je destijds getrouwd bent. Hieronder vind je een korte omschrijving van de verschillende mogelijkheden. Voor samenwoners kunnen dezelfde situaties geregeld zijn in het notarieel samenlevingscontract.

Situatie 1: Partners gehuwd onder huwelijkse voorwaarden - Huis en hypotheek (of andere leningen) staan alleen op naam van partner die in het huis blijft wonen.

- Controleer of de hypotheek echt op één naam staat. Als dat zo is hoeft er niets gedaan te worden.
- Als de hypotheek niet echt op één naam staat, moet ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid geregeld worden.

Situatie 2: Partners gehuwd onder huwelijkse voorwaarden – Huis en hypotheek staan niet op naam van partner die in huis blijft wonen.

- Het huis moet worden overgedragen. Er is in deze situatie sprake van koop en verkoop. De oude hypotheek moet worden ingelost en een nieuwe hypotheek moet opgevraagd worden, onder de nieuwe wettelijke en fiscale regels (denk aan de aflosverplichting voor behoud van fiscale aftrek). In sommige gevallen is een boete verschuldigd aan de geldverstrekker. Laat dit controleren. Met het inlossen van de oude hypotheek vervalt de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Situatie 3: Partners gehuwd onder huwelijkse voorwaarden – Huis staat op één naam en hypotheek staat op twee namen.

- Als het huis op naam staat van degene die er in blijft wonen, zal ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid geregeld moeten worden. Let wel op dat voor het over te nemen deel van de hypotheek de nieuwe wettelijke en fiscale regels gelden (denk aan de aflosverplichting voor behoud van fiscale aftrek).

- Als het huis niet op naam staat van degene die er blijft wonen zal het huis overgedragen moeten worden. Vervolgens zal een nieuwe hypotheek opgevraagd moeten worden, onder de nieuwe wettelijke en fiscale regels (denk aan de aflosverplichting voor behoud van fiscale aftrek). In sommige gevallen is een boete verschuldigd aan de geldverstrekker. Laat dit controleren. Met het inlossen van de oude hypotheek vervalt de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Situatie 4: Partners zijn gehuwd in gemeenschap van goederen - Huis en hypotheek zijn van beide partners.

- De helft van de woning zal overgedragen moeten worden. De bank ziet dit niet als eigendomsoverdracht, dus de rente en de hypotheek blijven gelijk.
- De partner die niet in het huis blijft wonen zal ontslagen moeten worden uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Stap 2: Toets of een van de partners er kan blijven wonen

De bank werkt alleen mee aan de overdracht als de partner die er blijft wonen de hypotheeklast zelfstandig kan dragen. Het is belangrijk om in een vroeg stadium te laten berekenen wat de mogelijkheden zijn. Door verrekening of verdeling van andere vermogensbestanddelen ontstaan meer mogelijkheden. Laat dit tijdig toetsen, voordat je een ingewikkeld en impactvol traject in gaat. Dat mag ook een indicatie zijn.

Benodigde documenten

- Werkgeversverklaring (loondienst) of jaarstukken laatste 3 jaar en/of inkomstenverklaring (zelfstandig ondernemer)
 - Recente Loonstrook (niet ouder dan 3 maanden)
 - Laatste overzicht van de huidige hypotheek, met
 - o Hoogte hypotheek
 - o Rente vast periode
 - Bijproducten van de hypotheek
 - o Overzicht en waarde van de bankspaarrekeningen gekoppeld aan de hypotheek
 - o Overzicht en waarde van de spaarpolissen gekoppeld aan de hypotheek
 - o Overzicht en waarde van de beleggingsrekeningen gekoppeld aan de hypotheek
 - Alimentatie
 - o Te betalen alimentatie aan de partner
 - o Te betalen onderhoudsbijdrage kinderen
 - o Te ontvangen alimentatie
 - Overige schulden / verplichtingen
- Aanvullende stukken die van belang kunnen zijn:
- Taxatierapport (is voor de waardebepaling in echtscheidingsconvenant ook handig)
 - Pensioen

Stap 3: Leg vast hoe je huis en hypotheek gaat verdelen

Als de financiële toets aangeeft dat het waarschijnlijk mogelijk is kun je verder. Spreek af onder welke voorwaarden de verdeling plaats zal vinden. Dit kan in de concept akte van verdeling en/of het echtscheidingsconvenant. (Tip: laat dit opstellen door een specialist, bijvoorbeeld advocaat of mediator). Geef in deze fase nog nooit een garantie.

Stap 4: Leg vast wat moet gebeuren als ontslag niet lukt

Leg in het echtscheidingsconvenant zo concreet mogelijk vast wat de gevolgen zijn wanneer het niet lukt om de hypotheek op één naam te krijgen. Verbindt hier ook duidelijke termijnen aan, zodat je actie kunt afdwingen wanneer afspraken niet tijdig worden nagekomen of de ex-partner niet meer meewerkt.

Stap 5: Zorg dat de bank mee gaat in ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Voordat je garanties geeft en je de echtscheiding veilig door de rechter kan laten uitspreken, moet het financieel helemaal duidelijk zijn. De bank kan pas na de scheiding definitief akkoord gaan met het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Zorg voor dat moment wel dat de financiële positie na scheiding helder is en dat de bank betrokken is, alle stukken kent, en voorlopig akkoord is met het ontslag toe te kennen.

Benodigde documenten

- Berekening haalbaarheid overdracht (door financieel adviseur of bank te maken)
- Opzet van de hypotheekconstructie ná ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- Concept akte van verdeling
- Eventueel lopende overlijdensrisicoverzekering
- (Echt)scheidingsconvenant

Stap 6: Rond de scheiding af

Als je van de bank een voorlopig akkoord hebt kan de echtscheiding door de rechter uitgesproken worden. De scheiding is pas definitief als deze binnen de wettelijke termijn is ingeschreven in de openbare registers.

Stap 7: Rond ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid af

Als de echtscheiding is uitgesproken beschik je over de laatste documenten om met de bank definitief overeen te komen dat je uit hoofdelijke aansprakelijkheid wordt ontslagen.

Doorgaans zal dit na het zorgvuldig doorlopen van de stappen geen probleem zijn, mits de situatie na stap 5 niet belangrijk gewijzigd is. Dat kan bijvoorbeeld doordat de financiële situatie van de partner die de hypotheek zelfstandig gaat dragen wijzigt (bijv. door aangaan van een ander krediet of leaseovereenkomst) of doordat de afspraken uit het convenant alsnog gewijzigd zijn.

Benodigde documenten

- Echtscheidingsbeschikking
- Inschrijving van de echtscheiding bij de burgerlijke stand
- Kopie paspoort of identiteitsbewijs

Meer weten?

Op www.finfin.nl/scheiden vind je alles wat je moet weten om de scheiding op financieel gebied goed af te ronden.