

Aflossing eigenwoningschuld samenwoners

03-01-2019 | Door Fiscale Zaken Vivat Verzekeringen



Vraag:

Klanten van mij - een vrouw en een man - wonen samen in een eigen woning. Er is een samenlevingscontract. De woning staat uitsluitend op naam van de vrouw (die in eerste instantie alleen in de woning woonde). Nu hebben ze samen - naast het al opgebouwde bedrag in de kapitaalverzekering eigen woning (KEW) - voldoende gespaard om de volledige eigenwoningschuld af te lossen. Hoe werkt dit uit? Is er bijvoorbeeld sprake van schenking door de partner die geen eigenaar is?

Antwoord:

Inleiding

Bij de praktijkcases geven we geen antwoord op de vraag of een bepaalde handeling verstandig is. In dit geval is een dergelijk oordeel ook niet goed mogelijk. Veel aspecten spelen een rol. Zo is van belang of er nog verhuisplannen zijn in de nabije toekomst (in verband met de bijeenregeling), de wens om maandlasten te verlagen, opbrengsten uit sparen en beleggen, etc.

Gescheiden vermogens

Samenwonenden hebben gescheiden vermogens. Het samenlevingscontract zal daar ook niets aan veranderen. In het samenlevingscontract zal dat slechts bevestigd worden, aangevuld met een bepaling dat de uitgaven verrekend zullen worden. De woning stond op naam van de vrouw en dat is zo gebleven vanaf het moment van samenwonen.

Is (gedeeltelijke) verkoop een optie?

Als in dit geval de man een bijdrage wil leveren aan de aflossing van de eigenwoningschuld, kan overwogen worden om voor zijn aandeel de woning gedeeltelijk te verkopen. De man wil immers ook zekerheid hebben dat hij recht behoudt op zijn aandeel.

Dit is wel een dure oplossing. Over het gedeelte dat vervreemd wordt is immers overdrachtsbelasting (2%) verschuldigd. Stel dat de man een bijdrage in de aflossing

levert van 100.000 euro en ook dat deel van de woning vervreemd wordt, dan draagt de verschuldigde overdrachtsbelasting 2.000 euro (2% van 100.000).

Schenking?

Tenzij de partners dat beogen, is geen sprake van een schenking. En schenking - vrijgevigheid is dan beoogd - zal niet snel aan de orde zijn.

Op het moment dat de man een deel van de schuld aflost, ontstaat een schuld van de vrouw aan de man. Het verdient aanbeveling om dat goed te regelen. Partijen kunnen dat desgewenst onderling in een overeenkomst vastleggen. Wellicht kunnen ze ook vertrouwen op de samenlevingsovereenkomst, maar het is de vraag of dit daarin goed is vastgelegd. Daar zou dan een notaris naar kunnen kijken.

Onderling regelen lijkt dan ook de voordeligste optie met de kanttekening dat het aanbeveling verdient om goed te (laten) kijken naar toekomstige scenario's zoals uit elkaar gaan en overlijden. Een adviseur/ notaris inschakelen zal in voorkomende gevallen vaak goedkoper zijn dan gedeeltelijke verkoop van de woning.

FA