



Petra Geusebroek h/o
Seven for Life

De Wittstraat 7
2042 AM Zandvoort

023-5715963
06-193 125 74
info@sevenforlife.nl
www.sevenforlife.nl

Echtscheiding en de eigen woning:

Boedelverdeling duurt na een scheiding vaak nog enige tijd. Een van de partners heeft de woning misschien allang verlaten. Maar zolang de een de ander niet heeft uitgekocht of de woning zelf niet is verkocht, zijn u en uw ex-partner nog beiden eigenaar.

Voor degene die niet meer in het huis woont, is de woning geen hoofdverblijf meer voor de inkomstenbelasting. Dat betekent dat hij of zij eigenlijk niet meer in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek. Speciaal voor dit probleem heeft de Belastingdienst de scheidingsregeling in het leven geroepen: nadat een van de partners de woning daadwerkelijk heeft verlaten, geldt de eigenwoningregeling nog twee jaar voor de vertrokken partner. Tijdens die periode kunt u de financiële zaken aanpassen aan de nieuwe situatie. Zo kan het huis op een later tijdstip verkocht worden of door de achterblijvende partner geheel worden overgenomen.

Voorwaarden scheidingsregeling

Voorwaarde voor de scheidingsregeling is dat de woning het hoofdverblijf voor de achterblijver blijft. Verder geldt de regeling alleen voor belastingplichtigen die in een voorgaand jaar of een gedeelte daarvan elkaars fiscaal partner waren en dat nadien niet meer zijn.

De scheidingsregeling in de praktijk

Stel dat u voor de helft eigenaar bent van de woning, maar er niet meer woont. U spreekt wel af dat uw helft na de scheiding ter beschikking blijft staan aan uw ex-partner/bewoner. Dan:

- wordt de woning gedurende ten hoogste twee jaar fiscaal toch als eigen woning behandeld;
- heeft u deze twee jaar nog renteaftrek over uw deel van de eigenwoningsschuld, de schuld die is aangegaan ter verwerving, verbetering of onderhoud van de woning;
- moet u over het deel van de woning waarvan u eigenaar bent het eigenwoningforfait aangeven; en
- kunt u het eigenwoningforfait dan weer aftrekken als betaalde alimentatie. Bij de ex-partner/ bewoner wordt dit belast onder de noemer ontvangen alimentatie.

Na deze twee jaar zal de woning voor u belast worden in box 3 en realiseert u (fictief) de overwaarde op uw deel van de woning. Bij aankoop van een nieuwe woning, binnen 3 jaar na realisatie van de overwaarde, moet u hiermee rekening houden in verband met de bijleenregeling.

Voorbeeld scheidingsregeling

Daan en Sophie zijn gehuwd in gemeenschap van goederen, maar ze gaan scheiden:

- Ze besluiten dat de woning gemeenschappelijk eigendom blijft
- Daan en Sophie spreken af dat alleen Sophie in de woning blijft wonen
- Daan en Sophie betalen ieder de helft van de hypotheekrente.

Wat zijn de fiscale consequenties?

- Gedurende de eerste twee jaar na het vertrek van Daan uit de woning kunnen zij beiden de door ieder betaalde hypotheekrente aftrekken.

□ Na twee jaar wordt het deel van de woning dat Daan in eigendom heeft niet meer gezien als eigen woning. De rente die Daan betaalt, is dan ook niet meer aftrekbaar. Zijn gedeelte van de woning (en de daarbij behorende schuld) valt dan in belastingbox 3.

Daan krijgt 2 jaar na vertrek uit de woning een eigenwoningreserve als er een overwaarde rust op zijn deel van de woning. Let op: Daan en Sophie mogen alleen hypotheekrente in aftrek brengen als ze deze rente ook zelf betaald hebben. En ze mogen ieder alleen de rente in aftrek brengen die verschuldigd is over hun eigen aandeel in de eigenwoningschuld. Als Sophie de volledige hypotheekrente betaalt dan is slechts de helft van de rente aftrekbaar. Voor de andere helft ontstaat er een vordering op Daan. Als bij de scheiding is vastgelegd (bijvoorbeeld via een echtscheidingsconvenant) dat Sophie de volledige rente voor haar rekening zal nemen, dan kan de rente die Sophie betaalt over het aandeel in de hypotheek van Daan alsnog aftrekbaar zijn als betaalde alimentatie.

