

UIT ELKAAR GAAN: HET DEEL VAN JE EX-PARTNER OVERKOPEN

Hoe bereken je de uitkoopsom als je de woning wil overnemen?

3
elementen
voor de
berekening:

- Wat is de **waarde** van de woning op het moment van de breuk?
- Hoe zit het met het **hypothecair krediet**?
 - Wat was het ontleend bedrag?
 - Hoeveel moeten jullie nog terugbetalen?
- Hebben jullie nog bijkomende **financiële inbrengen** gedaan?



Laura en Michaël gaan uit elkaar, maar Laura wil de woning ter waarde van €175.000 behouden.

Ze moeten nog €110.000 terugbetalen aan de bank.

Bij de aankoop had Julie €26.000 euro ingebracht en Michaël €10.000.



Hoeveel zal Laura moeten betalen om het deel van Michaël over te nemen?

Berekening:



$$\begin{array}{r}
 \text{€175.000 (waarde woning)} \\
 - \text{€110.000 (nog terug te betalen aan de bank)} \\
 \hline
 = \text{€65.000 (totaal)}
 \end{array}$$

Dit bedrag moet gedeeld worden door twee: elke partner heeft recht op **€32.500**.

! Maar... we moeten rekening houden met de inbreng van elke partner!

Laura en Michaël hadden samen €36.000 ingebracht. Hadden ze even veel ingebracht, dan zou men uitkomen op **€18.000** elk. Maar... dit is hier niet het geval.



▶ Michaël moet Laura **€8.000** (= €18.000 - €10.000).

Laura zal het deel van Michaël overkopen voor **€32.500 - €8.000 = €24.500**
(uitkoopsom)

+ Het verdelrecht

- In Vlaanderen bedraagt het verdelrecht 2,5% (of 1% onder bepaalde voorwaarden).
- In Wallonië en Brussel bedraagt het verdelrecht 1%.

Wat met de woning bij een relatiebreuk?

Verkopen

Ex-partners kunnen de woning verkopen. Met de opbrengst kunnen ze de bank terugbetalen. Het saldo wordt dan verdeeld in functie van de eigendomsrechten van de ex-partners.

De ex-partner 'uitkopen'

Een ex-partner wil de woning behouden

Een partner kan het deel van zijn ex-partner overnemen. Dit gebeurt door een uitkoopsom te betalen. Hiervoor is de actuele waarde van de woning cruciaal. Dit dient immers als basis voor de berekening. Partners kunnen de woning laten schatten door een neutrale expert.

De ex-partners moeten ook nagaan hoeveel elk heeft ingebracht. Misschien heeft één van de partners de bijkomende aankoopkosten betaald? Of misschien heeft één van hen bepaalde renovatiewerken gefinancierd?

Dit zijn allemaal zaken die ze moeten verrekenen.

Wat als jullie beiden de woning willen overnemen en niet tot een akkoord komen?

Dan zal de rechter beslissen. Hij zal bij zijn beslissing de rechten van de kinderen laten primeren. Verschillende aspecten kunnen de beslissing van de rechter beïnvloeden. Zo kan het feit dat één van de ex-partners zijn beroepspraktijk in de woning heeft een impact hebben.

De woning in 'onverdeeldheid' houden

Ex-partners kunnen ook beiden eigenaar blijven en gewoon het pand in onverdeeldheid houden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als beide ex-partners hun professionele activiteiten uitoefenen in de woning.



OPGELET

Vanaf nu zal je het hypothecair krediet alleen moeten aflossen. **Je partner moet dus van het kredietcontract geschrapt worden.** We noemen dit de 'desolidarisatie'. Wordt zo'n desolidarisatie niet gevraagd, dan blijft de andere partner hoofdelijk aansprakelijk. En dit kan nare gevolgen hebben. !

Blijf altijd de hypothecaire lening betalen.

Anders kunnen jullie beiden negatief vermeld worden op de lijst van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) (de "zwarte lijst").

Wil je meer informatie over de gevolgen van een relatiebreuk? Praat erover met een notaris!

