

Compensatie hypotheekrentecontract

Geplaatst op 19 maart 2024



Jasper Horsthuis en Rik Smit geven in dit artikel, dat onlangs werd gepubliceerd in het Echtscheidingsbulletin (EB), een reactie op het artikel in EB 2023/70 inzake “Waardering van schulden in het kader van de verdeling van een (huwelijks)gemeenschap”. Daarbij geven zij praktische handvatten voor een compensatie van het hypotheekrentecontract bij scheiding.

Compensatie hypotheekrentecontract, een praktische verkenning voor de scheidingspraktijk.

In aflevering 9 van het EB is het artikel “Waardering van schulden in het kader van de verdeling van een (huwelijks)gemeenschap” gepubliceerd. Omdat het economische belang van het rentecontract groot kan zijn bij de afwikkeling van een scheiding, is het goed dat de auteurs dit thema met hun artikel op de agenda hebben gezet.

Backhuijs en Labohm concluderen in hun artikel dat het logisch is om bij de verdeling van een (huwelijks)gemeenschap hypotheekschulden niet tegen de nominale waarde maar tegen de actuele waarde te waarderen. Hoewel een mooie rekenkundige uiteenzetting is gemaakt, wordt voorbijgegaan aan een aantal elementaire aspecten die voor het waarderen van hypotheekschulden bij de afwikkeling van een scheiding relevant kunnen zijn.

Net als de Rechtbank Limburg zijn wij van mening dat een aanspraak op rentevergoeding bij het voortzetten van een rentecontract niet kansloos is. In onze ogen dient een eventuele compensatie van het rentecontract te worden vastgesteld aan de hand van feiten en omstandigheden.

In dit artikel wordt eerst de essentie van het artikel van Backhuijs en Labohm samengevat aan de hand van diverse rekenvoorbeelden. Vervolgens wordt toegelicht waarom het onjuist is hypothecaire geldleningen tegen hun actuele waarde op te nemen in de vermogensafwikkeling. Vervolgens worden door middel van praktijkvragen handvatten voorgesteld hoe in de scheidingspraktijk kan worden

omgegaan met het rentecontract en het vaststellen van een eventuele compensatie die hiermee samenhangt. Dit artikel is geschreven vanuit een financieel en economisch perspectief. Er wordt niet ingegaan op eventuele juridische grondslagen waarop een mogelijke compensatie kan worden gebaseerd.

Samenvatting rekenkundige essentie artikel Backhuijs en Labohm

Aan de hand van de volgende voorbeelden wordt het verschil tussen het waarderen van hypotheekschulden op basis van de gangbare nominale waarde en op basis van de actuele waarde uiteengezet. Dat wordt gedaan in een dalende en in een stijgende hypotheekrentemarkt:

Dalende hypotheekrentemarkt:

Voorbeeld 1a (schuld tegen nominale waarde – gangbare methode):

Maarten en Vera gaan uit elkaar. Zij hebben een woning waarvan de actuele waarde € 500.000 bedraagt. Hierop rust een hypothecaire geldlening van eveneens € 500.000 (5% nog 8 jaar vast). De huidige rente voor hetzelfde contract bedraagt op het moment van scheiden 1%. Maarten neemt de woning en de draagplicht van de hypothecaire geldlening over. Omdat de waarde van de woning en de schuld even groot zijn, is er geen sprake van over- of onderbedeling.

Voorbeeld 1b (schuld tegen actuele waarde – zienswijze Backhuijs en Labohm):

Maarten en Vera gaan uit elkaar. Zij hebben een woning waarvan de actuele waarde € 500.000 bedraagt. Hierop rust een hypothecaire geldlening van eveneens € 500.000 (5% nog 8 jaar vast). Omdat de rente is gedaald naar 1%, is de actuele waarde van de schuld € 653.032.

Maarten neemt de woning en de draagplicht van de hypothecaire geldlening van € 500.000 over. Omdat de hypothecaire geldlening nu niet tegen de nominale waarde is gewaardeerd maar tegen de actuele waarde van € 653.032 is de schuld groter dan de waarde van de woning waardoor Vera aan Maarten € 76.516 ($50\% * (\text{€ } 653.032 - \text{€ } 500.000)$) dient te voldoen.

Stijgende hypotheekrentemarkt

Voorbeeld 2a (schuld tegen nominale waarde – gangbare methode):

Maarten en Vera gaan uit elkaar. Zij hebben een woning waarvan de actuele waarde € 500.000 bedraagt. Hierop rust een hypothecaire geldlening van eveneens € 500.000 (1% nog 8 jaar vast). De huidige rente voor hetzelfde contract bedraagt op het moment van scheiden 5%. Maarten

neemt de woning en de draagplicht van de hypothecaire geldlening over. Omdat de waarde van de woning en de schuld even groot zijn, is er geen sprake van over- of onderbedeling.

Voorbeeld 2b (schuld tegen actuele waarde – zienswijze Backhuijs en Labohm):

Maarten en Vera gaan uit elkaar. Zij hebben een woning waarvan de actuele waarde € 500.000 bedraagt. Hierop rust een hypothecaire geldlening van eveneens € 500.000 (1% nog 8 jaar vast). Omdat de rente is gestegen naar 5%, is de actuele waarde van de schuld € 370.736.

Maarten neemt de woning en de draagplicht van de hypothecaire geldlening van € 500.000 over. Omdat de hypothecaire geldlening nu niet tegen de nominale waarde is gewaardeerd maar tegen de actuele waarde, dient Maarten € 64.632 ($50\% * (\text{€ } 500.000 - \text{€ } 370.736)$) aan Vera te voldoen.

Uit de voorbeelden blijkt dat het waarden van schulden tegen hun actuele waarde grote financiële risico's met zich meebrengt voor de betrokken ex-partners. Dat lijkt ons zeer onwenselijk.

Analyse artikel:

Backhuijs en Labohm hebben een punt dat de actuele waarde van een geldschuld kan afwijken van de nominale waarde van een schuld door marktrentewontwikkelingen. Het is voor iedereen goed te begrijpen dat je liever een rentecontract hebt van 1% voor 8 jaar vast dan tegen 5% voor diezelfde periode. Als we in een wereld zouden leven waarbij hypothecaire geldleningen altijd verplicht tot het einde van hun looptijd uitgediend moeten worden en/of verhandelbaar zijn is het betoog van de auteurs correct.

In de praktijk is er echter juist veelal sprake van dat hypotheek niet verplicht uitgediend moeten worden. Bij verkoop van de woning kan de hypothecaire geldlening meestal boetevrij worden afgelost. Via die weg kunnen deelgenoten zich in een dalende hypotheekrentemarkt bevrijden van het relatief ongunstige rentecontract dat zij eerder hebben afgesloten. Gezien dat alternatief is het onrechtvaardig dat Vera wordt geconfronteerd met de actuele waarde van de schuld die € 653.032 bedraagt in plaats van

€ 500.000. De woning kan immers verkocht worden waarna de hypotheekschuld boetevrij kan worden afgelost. In dat geval zou zij geen restschuld hebben. Als Maarten er toch voor kiest om de woning en de hypotheekschuld met ongunstige voorwaarden over te nemen dan is dat in veel gevallen een vrije keuze. Naar onze smaak moet het financiële nadeel van die keuze in principe voor rekening van die deelgenoot komen. Er zijn echter situaties denkbaar dat een ex-partner

niet geheel vrijwillig in de woning blijft wonen. Hierbij kan gedacht worden aan het borgen van een stabiele leefomgeving voor gezamenlijke kinderen. Ook kan er sprake zijn van verplichte voortzetting in een situatie waarbij de woning onder water staat en de geldverstrekker niet wil meewerken aan de verkoop van de woning omdat de achterblijvende partner volgens de geldverstrekker voldoende inkomen heeft om de geldlening voort te zetten. In dergelijke situaties zou het in onze ogen redelijk zijn dat het financiële nadeel niet bij één van beide ex-partners komt te liggen.

Daarnaast zijn hypothecaire geldleningen de facto niet vrij verhandelbaar. Er bestaat geen markt waar particulieren hun hypotheekschulden met gunstige condities kunnen verkopen. Eventuele waarde van een contract kan daardoor in geen geval te gelde gemaakt worden. Op basis van deze twee argumenten zijn wij van mening dat het onjuist is om hypotheekschulden tegen actuele waarde te waarderen bij de afwikkeling van een scheiding.

In onze visie is het evident dat een rentecontract bij de afwikkeling van de scheiding in economische zin zeer relevant kan zijn. Een eventuele compensatie in verband met het eenzijdig voortzetten van het rentecontract dient vastgesteld te worden aan de hand van de feiten en omstandigheden. Het waarderen en vaststellen van een eventuele compensatie die samenhangt met het rentecontract is maatwerk. Aan de hand van de volgende praktijkcasus en een aantal vragen lichten wij toe welke argumenten ons inziens relevant kunnen zijn bij de vaststelling van een eventuele compensatie.

Praktijkcasus

Maarten en Vera kopen eind 2021 een eerste eigen woning. Zij sluiten een annuïteitenhypotheek van

€ 600.000, looptijd 30 jaar en 20 jaar rentevast voor 1,48%. De bruto maandlasten bedragen € 2.064. Maarten en Vera gaan na twee jaar uit elkaar. Maarten blijft wonen en zet het rentecontract voort. Op dat moment bedraagt de restant hoofdsom € 567.746.

Voor Maarten blijven de maandlasten € 2.064 (rente en aflossing). De aankomende 15 jaar bedraagt de rente voor Maarten € 96.826.

Vera koopt een nieuwe woning en sluit een nieuwe annuïtaire hypotheek van € 567.746, looptijd 28 jaar en 15 jaar rentevast voor 4,81%. Haar maandlasten worden € 3.085 (rente en aflossing). De aankomende 15 jaar bedraagt de rente voor Vera € 314.684.

Conclusie: Vera betaalt € 217.858 meer rente dan Maarten. Op basis van deze berekening is het duidelijk dat Maarten in financieel opzicht aanzienlijk beter af is dan Vera. Aan de hand van onderstaande vragen geven wij enkele handvatten voor de beroepspraktijk om een eventuele compensatie vast te stellen:

1. Welke mogelijkheden biedt de geldverstrekker?

Het knelpunt dat ontstaat doordat één van beide partners het rentecontract voortzet en de andere partner een nieuw rentecontract afsluit tegen een hogere actuele rente, kan eenvoudig opgelost worden door het rentecontract in twee gelijke delen te splitsen. De praktijk leert dat steeds meer geldverstrekkers hieraan meewerken. Omdat bij splitsing Maarten en Vera in dezelfde positie geraken, is een eventuele compensatie niet meer aan de orde. Geldverstrekkers hebben overigens beleidsvrijheid met betrekking tot het aanbieden van een regeling bij scheiding. Als een geldverstrekker niet meewerkt aan het splitsen van het rentecontract, is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar.

2. Wat als de geldverstrekker niet meewerkt aan het splitsen van het rentecontract?

Het kan voorkomen dat het beleid van de geldverstrekker het splitsen van het rentecontract niet toelaat. In dat geval is er geen keuze en dient de deelgenoot, die de woning en draagplicht van de hypotheek overneemt, het contract voort te zetten. Economisch komt deze partner, in dit geval Maarten, hierdoor in een (aanzienlijk) gunstigere positie terecht dan de vertrekkende partner Vera. Maar dient Maarten dan schade te vergoeden aan Vera omdat de geldverstrekker niet wil meewerken aan het splitsen van het rentecontract? Naar ons oordeel moet deze vraag in beginsel ontkennend worden beantwoord. Wel dient de vraag gesteld te worden of de vertrekkende partner de gezamenlijke woning en het rentecontract ook zou kunnen overnemen? Als daar sprake van is, dan zouden ze beiden het gunstigere hypotheekrentecontract kunnen voortzetten. Een compensatie zou dan op zijn plaats kunnen zijn.

3. In hoeverre speelt de leencapaciteit van de vertrekkende partner een rol?

Mogelijk is er onvoldoende leencapaciteit bij de vertrekkende partner om (een deel van) de hypotheek voort te zetten. Het voordeel van het gunstige rentecontract kan dan door de eigen omstandigheden niet (volledig) te gelde gemaakt worden. Het lijkt ons niet reëel dat er een compensatie moet worden voldaan voor een voordeel dat de vertrekkende partner nooit te gelde had kunnen maken.

4. Wanneer is de woonkeuze van de vertrekkende partner relevant?

De vertrekkende partner kan een huurwoning betrekken of bij een nieuwe partner gaan inwonen. In dat geval is het duidelijk dat het gunstige rentecontract door de vertrekkende partner niet te gelde gemaakt had kunnen worden. Ook in deze situatie lijkt het ons niet reëel dat er een compensatie wordt voldaan voor een voordeel dat de vertrekkende partner nooit had kunnen benutten.

5. In hoeverre speelt de wijze waar op het rentecontract tot stand is gekomen een rol?

Er kan een situatie denkbaar zijn waarbij tijdens de relatie een bestaande lening met hoge rente is omgezet naar lening met een lagere rente doordat er een zogenaamde boeterente is betaald. In het geval deze boeterente op beide deelgenoten heeft gedrukt en het voordeel van het lagere rentecontract in verband met de scheiding uitsluitend bij één van beide partners komt te liggen, is dat wat ons betreft een argument dat pleit voor compensatie. In dat geval zijn er immers aantoonbaar kosten gemaakt om het oude rentecontract met hoge rente af te kopen en een nieuw (gunstiger) rentecontract aan te gaan. In de scheidingspraktijk dient daarom onderzocht te worden of er boeterente is voldaan en zo ja of deze gezamenlijk is voldaan, op de huwelijksvermogensrechtelijke gemeenschap heeft gedrukt of binnen het bereik van een verrekenbeding viel of valt.

Als de lage hypotheekrente tot stand is gekomen door toeval (timing afsluiten hypotheekschuld) ligt dat anders. In dat geval hebben de deelgenoten geen extra kosten hoeven maken om een dergelijk gunstig rentecontract te bemachtigen.

6. Hoe lang heeft de achterblijvende partner nog voordeel van het rentecontract?

Stel dat Maarten een nieuwe partner ontmoet en hij besluit twee jaar na de scheiding de woning te verkopen, de hypotheekschuld af te lossen en bij diegene in te trekken. Hierdoor benut hij het voordeel van de lage rente niet voor de volledige resterende periode. Er kunnen ook andere redenen zijn dat iemand verhuist. Maarten kan bijvoorbeeld een nieuwe baan vinden waarvoor hij moet verhuizen. Bij het aankopen van een koophuis kan hij de hypothecaire geldlening en de lage rente mogelijk mee verhuizen. Hij kan echter ook gaan huren. In die situatie vervalt het voordeel van de lage rente. Met deze onzekerheid in het achterhoofd is het niet redelijk om een compensatie te voldoen die gebaseerd is op de volledige looptijd.

7. De maximale hypotheekschuld van Maarten is een stuk hoger dan van Vera. Is het redelijk om daar een compensatie voor te betalen?

Omdat Maarten in de woning blijft wonen, wordt zijn maximale hypotheekschuld vastgesteld op basis van zijn gunstige (huidige) rentecontract en de zogenaamde beheersnormen van de geldverstrekker. Vera's maximale hypotheekschuld wordt getoetst op basis van de actuele hogere rente en op basis van de standaard acceptatienormen van de geldverstrekker. Dit zal ertoe leiden dat bij een gelijk inkomen Maarten aanzienlijk meer kan lenen dan Vera. Is het redelijk dat Maarten hiervoor een vergoeding betaalt aan Vera? Naar onze mening kan Maarten niet verantwoordelijk worden gehouden voor het beleid van geldverstrekkers en gedragscodes waaraan zij zich moeten houden.

8. Kun je compensatie überhaupt door middel van een berekening vaststellen?

Het berekenen van de exacte hoogte van een compensatie in verband met een rentecontract heeft veel weg van het berekenen van een afkoopsom inzake partneralimentatie. Gezien alle variabelen is dat namelijk onmogelijk. Het opstellen van een berekening wekt de verkeerde suggestie dat een compensatie nauwkeurig vastgesteld kan worden. Het vaststellen van compensatie voor een rentecontract is daarmee geen exacte wetenschap.

9. Waar moet op worden gelet bij het maken van een berekening?

Als de feiten en omstandigheden aanleiding geven om tot een compensatie te komen dan kan, ondanks alle voorbehouden, een berekening gemaakt worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met:

- De hypotheekvorm
- In veel gevallen zal deze annuïtair zijn of een combinatie van aflossingsvrij en annuïtair. Het is daarom onjuist om het renteverskil af te zetten tegen de hoofdsom van de lening en de resterende rentevastperiode.
- De duur van de rentevastperiode van de achterblijvende partner ten opzichte van de duur van de rentevastperiode van vertrekkende partner.
- Stel dat de rentevastperiode voor de achterblijvende partner nog 15 jaar is en de vertrekkende partner de rente van de nieuwe hypothecaire geldlening 10 jaar vastzet. Over welke periode dient dan een compensatie vastgesteld te worden?
- Fiscaal voordeel in verband met hypotheekrenteaftrek.
Vera heeft weliswaar een hogere hypotheekrente ten opzichte van Maarten, maar deze kan zij zeer waarschijnlijk deels in aftrek brengen. Hierdoor pakt het nadeel lager uit dan het nominale verschil door de afwijkende rente. Daarbij dient overigens rekening gehouden te worden met de persoonlijke fiscale situatie van Vera en de houdbaarheid van de algemene fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente in de

toekomst. Hierdoor rijst de vraag of gedurende een langere periode rekening moet worden gehouden met hypotheekrenteaftrek.

- De tijdswaarde van geld.

Als een compensatie wordt voldaan bij een scheiding dan dient het toekomstige rentenadeel, in verband met de tijdswaarde van geld, contant gemaakt te worden. Op basis van een rente van 1% bedraagt de contante waarde van het nominale rentevershil € 203.986 in plaats van het nominale bedrag van € 217.858. Om de contante waarde van het rentevershil te vertalen naar een compensatie, dient het bedrag te worden gedeeld door twee. Vervolgens dient rekening te worden gehouden met een eventueel fiscaal voordeel en de andere genoemde onzekere factoren uit onze opsomming.

10. Dient er altijd een compensatie voldaan te worden?

Iedere scheiding is maatwerk. Ex-partners dienen goed geïnformeerd tot keuzes te komen. Zij kunnen er welbewust voor kiezen geen compensatie overeen te komen. Dat zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn in een situatie waarbij er geen financiële ruimte is voor het betalen van een compensatie en beide ex-partners het van belang vinden dat een van beiden, met de kinderen, in de woning kan blijven wonen.

11. Met welke overige fiscale aspecten moet rekening gehouden worden?

De Wet inkomstenbelasting 2001 kent geen grondslag voor heffing over een bedrag dat is ontvangen ter compensatie in verband met het rentecontract. Dergelijke financiële afspraken vinden daarom plaats in de netto sfeer.

Dan rijst de vraag of er een fiscaal belaste schenking geconstateerd kan worden als er een vergoeding wordt betaald in verband met het voortzetten van het een rentecontract.

Civielrechtelijk is een schenking iedere handeling die ertoe strekt iemand te verrijken ten koste van het vermogen van de schenker. Onder een schenking wordt voor de schenkbelasting verstaan: "de gift, bedoeld in artikel 186, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW)" (art. 1 lid 7 Successiewet). Uit de wetsgeschiedenis, jurisprudentie en literatuur kunnen de volgende elementen van een belaste schenking worden geformuleerd:

- er is sprake van verarming van de geveer
- er is sprake van verrijking van de ontvanger
- er is een bevoordelingsbedoeling van de geveer
- de handeling vindt plaats zonder tegenprestatie

Als eventuele rentecompensatie zonder bevoordelingsbedoeling tot stand komt kan er geen sprake zijn van een fiscaal belaste schenking.

12. Is er een verband tussen rentecompensatie en eventuele onderhoudsvoorzieningen?

Bij alimentatierekenen kan ondanks het forfaitaire woonbudget gerekend worden met de werkelijke woonlast. Als Maarten Vera volledig gecompenseerd heeft voor het rentecontract, dan is het onjuist dat bij het berekenen van zijn draagkracht wordt gerekend met een werkelijke woonlast gebaseerd op de lage rente van het contract dat hij voortzet.

Voor Vera geldt dat als zij is gecompenseerd in verband met het rentecontact er niet gerekend kan worden met de (volledige) nieuwe hypotheeklasten gebaseerd op de hypotheekrente van het nieuw afgesloten contract.

Als cliënten komen tot een compensatie in verband met een rentecontract, doen zij er goed aan op voorhand af te spreken welke gevolgen dit heeft voor de berekening van hun draagkracht.

13. Welke onderdelen met betrekking tot het rentecontract moet ik opnemen in het convenant?

In het convenant dienen in het hoofdstuk waarin de woning en de hypotheekschuld aan de orde komen de volgende zaken te worden opgenomen:

- Wat zijn de kenmerken van de hypothecaire geldlening (hypotheekvorm, restanhoofdsom, rente, duur rentevast periode)?
- Werkt de geldverstrekker wel of niet mee aan splitsen?
- Wie zet het rentecontract voort en wat is de actuele hypotheekrente voor een soortgelijke hypotheek?
- Overwegingen waarom er wel of niet een compensatie is overeengekomen;
- Afspraken over de betaling van de compensatie (bedrag, termijn, verzuim);
- Afspraken over verlenen medewerking richting de geldverstrekker.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat een hypotheekschuld bij verkoop van de woning meestal boetevrij kan worden afgelost, is het onjuist om in een dalende hypotheekrentemarkt schulden tegen hun (hogere) actuele waarde te waarderen bij de afwikkeling van een scheiding.

Ook in een stijgende hypotheekrentemarkt is het waarderen van hypotheekschulden op basis van de actuele waarde geen juiste methode. Er is immers geen markt voor het verhandelen van hypotheekschulden. Hierdoor kan een voortgezet rentecontract met gunstige voorwaarden niet

te gelde worden gemaakt. Wel kunnen zich situaties voordoen waarbij een compensatie in verband met het voortzetten van het rentecontract redelijk kan zijn. De hoogte hiervan is afhankelijk van vele onzekere factoren die wij in dit artikel hebben uiteengezet.

Geconcludeerd kan worden dat een rentecontract in verband met het grote economische belang bij iedere scheiding op de agenda moet worden gezet. Aan de hand van feiten en omstandigheden dient vastgesteld te worden of er mogelijke gronden zijn voor een compensatie. Op basis daarvan kunnen cliënten weloverwogen en goed geïnformeerd tot afspraken komen. Lukt dat niet dan wacht hen een onzekere procedure.

Gelet op de complexiteit verdient het de voorkeur dat partners bij het aangaan van het hypotheekrentecontract al afspraken maken hoe hiermee om te gaan bij een relatiebeëindiging.

Voor nu is het wachten op de eerste gerechtelijke uitspraken waarin aanknopingspunten worden gegeven die van belang zijn bij het vaststellen van rentecompensatie en de hoogte daarvan.

Met dit artikel beogen wij houvast te geven aan professionals die betrokken zijn in de scheidingspraktijk. Wij wensen u veel succes!

Auteurs:

Rik Smit CFP®, financieel planner, mediator, executeur en auteur. Speciaal voor de advocatuur schreef hij het boek Fiscale Dwaling.

Drs. J.O. (Jasper) Horsthuis MFP RES. Jasper is oprichter van de Scheidingsdeskundige. Een kenniscentrum voor professionals die betrokken zijn bij scheidingen.

EB Tijdschrift voor scheidingsrecht