

Rentecontract en scheiden, de belangen zijn groot!

Drs. J.A. (Jacqueline) van der Vorm RES[®] CFP



De Scheidings
Deskundige

Opleidingen en support
voor professionals



Compensatie voortzetting rentecontract bij scheiden

Stelling

- Ik zet bij een scheiding het maken van afspraken over het rentecontract en eventuele compensatie altijd op de agenda

Agendapunten

- Relevantie en urgentie
- Economische aspecten (berekeningen)
- Juridische grondslag rentecompensatie
- Beleid geldverstrekkers
- Compensatiebeoordeling
- Fiscale aspecten
- Vastlegging in convenant
- Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Relevantie en urgentie

- Historische context
 - Dalende hypotheekrentemarkt?
 - Stijgende hypotheekrente markt?

R. Smit CFP & drs. J.O. Horsthuis MFP RES'

Compensatie hypotheekrentecontract, een praktische verkenning voor de scheidingspraktijk

Economische aspecten

- M en V kopen op 1 september 2021 hun eerste eigenwoning.
- Rabobank annuïteiten € 600.000 looptijd 30 jaar en 20 jaar rentevast voor 1,48%
- M en V gaan na twee jaar uit elkaar
- M blijft wonen en zet hypotheekrente contract voort. Op dat moment bedraagt de restant hoofdsom € 569.108.
- De maandlasten bedragen € 2.069

- Voor M blijven de maandlasten € 2.069 (rente 702 aflossing 1.368).
- De aankomende 15 jaar bedraagt de rente voor M circa € 97.000

Economisch belang rentecontract

- V koopt een nieuwe woning en sluit een nieuwe annuitaire hypotheek van € 569.108 looptijd 28 jaar en 15 jaar rentevast voor 4,81%
- Maandlasten wordt 3.085 (rente 2.281 aflossing 804)
- Rente 15 jaar V = € 343.000
- Conclusie: V betaalt € 246.000 meer rente dan M (343.000 vs 97.000)

Overige knelpunten vertrekkende partner

- Vertrekkende partner kan door hogere rente minder lenen
- GHF norm vs. beheerstoets

- Is het redelijk dat daar een schadevergoeding/compensatie voor wordt voldaan?

Juridische grondslag eventuele rentecompensatie

Is er wel een juridische grondslag voor een eventuele compensatie?

Rechtbank Limburg - ECLI:NL:RBLIM:2023:6151

Complicerende factor daarbij is in dit geval dat [eiseres in conventie, verweerster in reconventie], ingeval [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] haar aandeel in de woning overneemt, niet alleen het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid wenst, maar dat zij daarnaast ook gecompenseerd wenst te worden voor het voordeel dat [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] geniet omdat hij de huidige hypotheek met een lagere rente kan overnemen, welk voordeel correspondeert met het nadeel dat [eiseres in conventie, verweerster in reconventie] als gevolg daarvan ondervindt. **Naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan in zijn algemeenheid niet op voorhand worden geoordeeld dat de aanspraak een rentevergoeding zoals door [eiseres in conventie, verweerster in reconventie] gesteld kansloos is.** Anderzijds staat onvoldoende vast of [eiseres in conventie, verweerster in reconventie] hierop daadwerkelijk aanspraak zal kunnen maken, en zo ja, tot welk bedrag.

Rechtbank Overijssel – ECLI:NL:RBOVE:2023:3666

[partij A] vordert verder dat [partij B] veroordeeld zal worden mee te werken aan het verdelen van het rentecontract bij de Rabobank (zie 4.1.11), in die zin dat [partij A] na verkoop van de woning een deel van het rentecontract wil meenemen, dit tot minimaal de helft van de hoogte van de huidige hypothecaire geldlening. Deze vordering is onvoldoende onderbouwd, alleen al omdat het rentecontract niet is overgelegd. **Bovendien biedt het wettelijke verdelingsregime (art. 3:166 BW e.v.) evenmin een grondslag voor verdeling van een rentecontract.** Deze vordering zal daarom worden afgewezen.

Rechtbank Amsterdam

- Vrouw vordert € 37.125 rentecompensatie van man als geldverstrekker niet wil meewerken aan splitsing van het rentecontract.
- De rechtbank overweegt dat zij niet kan bepalen dat de vrouw haar aandeel in de hypotheek met bijbehorende rentevoorwaarden kan meenemen. De rechtbank kan niet treden in de rechtsverhouding van partijen met de bank. **De rechtbank ziet ook geen rechtsgrondslag voor de toekenning van een vergoeding aan de vrouw.** Het verzoek wordt afgewezen.

Rechtbank Rotterdam 23 April 2024

- Naar het oordeel van de rechtbank kan op dit moment niet middels een berekening de hoogte van de compensatie vastgesteld worden, omdat de man geen andere koopwoning op het oog heeft. Hierdoor is niet bekend welk bedrag de man tegen welk rentepercentage wil lenen. Daarnaast heeft de man gesteld dat hij de echtelijke woning sowieso niet kan overnemen, zodat het naar het oordeel van de rechtbank niet reëel is de man te compenseren voor een voordeel dat hij zelf nooit te gelde had kunnen maken. Al om die redenen zal het verzoek van de man worden afgewezen.

Wat dan wel?

- Beoordeling aan de hand van feitelijke omstandigheden
- Er samen in redelijkheid uitkomen (mediation/onderhandelen)
- Procedure?
 - Perfect onderbouwen wat de situatie is.
 - Schuld waarderen tegen actuele waarde? (artikel Labohm/Backhuijs - EB)
 - Actuele waarde van een schuld van nominaal € 500.000 tegen 5% rentevast voor 8 jaar is bij een huidige rente van 1% € 653.032.
 - Actuele waarde van een schuld van nominaal € 500.000 tegen 1% rentevast voor 8 jaar is bij een huidige rente van 5% € 370.736.

Compensatiebeoordeling

Beleid geldverstrekkers

- Biedt de geldverstrekker de mogelijkheid om te Splitsen?
- Beleidsvrijheid geldverstrekkers
 - Niet meewerken aan splisen is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Splitsen is geen verplichting – Kifid 2023-0425
 - Contractsvrijheid. “Met andere woorden: de bank mag zelf weten of zij een meeneemregeling aanbiedt en hoe zij haar meeneemregeling vormgeeft. - Kifid 2024-0080

Geldverstrekkers en splitsing bij scheiding?

- Handelsbanken
- Rabobank
- Triodos
- Obvion

- Andere geldverstrekkers -> Vaak voorwaarde van verkoop! En daarna is splitsen pas mogelijk

- Oproep aan geldverstrekkers. Werk mee bij hoofdelijk ontslag!
 - Commerciële kansen?
 - Verminderen conflict scheidende partners

Beleid geldverstrekker

- Wat als de geldverstrekker niet meewerkt aan splitsen? Dient Vera dan een compensatie te krijgen?

Beleid geldverstrekker

- Maarten kan niet verantwoordelijk gehouden worden voor het beleid van de geldverstrekker.
- Tenzij Vera de woning en draagplicht van de hypotheek ook had kunnen overnemen en de hypotheek had kunnen voortzetten. Dan was een compensatie mogelijk reeel geweest

In hoeverre speelt de leencapaciteit een rol

- Als Vera niet in staat is een hypotheek te krijgen of een lagere hypotheek dan de helft van het bestaande contract?
- Dient ze dan een compensatie te krijgen voor iets dat zij nooit ten gelde gemaakt had kunnen maken?

Speelt de woonkeuze van Vera een rol?

- Stel dat Vera zou gaan huren. Is het dan redelijk om een compensatie te voldoen? Zij had het contract zelf dan niet ten gelde kunnen maken.

Hoe is het rentecontract tot stand gekomen?

- Hoe is het rentecontract tot stand gekomen:
 - Geluk en toeval?
 - Situaties waarbij rentecontract tijdens relatie is opengebroken en de kosten gezamenlijk zijn gedragen?

Overige aandachtspunten:

- Hoe lang gaat de overnemende partner er nog gebruik maken van rentecontract?
 - Nieuwe partner met bestaande woning?
 - Andere woonwens?
- Is het vaststellen van een compensatie over de gehele looptijd dan wel redelijk?

Overige aandachtspunten:

- Maximale leencapaciteit vertrekkende partner is lager dan de helft van de bestaande Hypotheek. Hoe bereken je de schade? GHF norm of beheersnorm?

Overige aandachtspunten:

- Er is geen geld voor compensatie. Moet ik dan verkopen? Welke belangen wegen zwaarder?

Kun je een rentecompensatie berekenen?

- Een eventuele rentecompensatie is niet te berekenen!
- Het “renteverschil” kun je wel berekenen.
- Kaders berekening?
 - Nominaal rente verschil berekenen
 - Contant maken?
 - Vergeet fiscaal voordeel hypotheekrente niet! Maar hoe lang nog?
 - Stap 1 halveren
- Na berekening overige niet rekenkundige variabelen erbij betrekken!

Toolkit vaststellen rentecompensatie bij scheiden

- Toelichting toolkit vaststellen rentecompensatie bij scheiden
- Factsheet compensatie hypotheekrentecontract
- Rekentool berekenen renteverschil (excel)
- Modeldocument vastlegging afspraken in convenant

- Kosten bedragen 100 euro ex BTW

Toolkit vaststellen rentecompensatie bij scheiden

INDICATIEVE BEREKENING COMPENSATIE RENTECONTRACT

Productie @

Naam client



Uitgangspunten	Invoeren
Datum berekening:	09-04-2024
Bestaande lening:	
Aanvangsdatum berekening rentevershillen	01-09-2023
Restschuld op aanvangsdatum berekening	€ 569.108
Hypotheekvorm	annuïteit
Rentepercentage lopend contract	1,48%
Eerstvolgende renteherzieningsdatum	01-09-2038
Einddatum hypotheek(deel)	01-09-2051
Nieuwe lening:	
Rentepercentage nieuwe lening	4,81%
Overige uitgangspunten:	
Percentage ter contantmaking rente-vershillen	2,00%
Percentage rente-af trek (belastingvoordeel)	30,00%

Waarden [berekend]	
Maandbedrag bestaand contract	€ 2.069,92
Rest rentevastperiode in maanden	180
Rest totale looptijd in maanden	336
Maandbedrag nieuw contract	€ 3.085,89

RESULTATEN	
Nominaal rentevershिल	€ 246.689
Contante Waarde rentevershिल	€ 214.902
Contante Waarde rentevershिल na belastingvoordeel	€ 150.431
50% Contante Waarde rentevershिल na belastingvoordeel	€ 75.216

Rekendeel

Perioden		Bestaande lening			Nieuwe lening			Rente-vershillen (nieuw -/- bestaand)			
Mnd-nr	1e dag	Schuld-verloop	Rente	Aflossing	Schuld-verloop	Rente	Aflossing	Nominaal Rente-vershिल	Contant-makings-factor	Contante Waarde Rente-vershिल	CW Rente-vershिल Cumulatief
1	01-09-2023	569.108,00	701,90	1.368,02	569.108,00	2.281,17	804,72	1.579,27	0,99834	1.576,64	1.576,64
2	01-10-2023	567.739,98	700,21	1.369,71	568.303,28	2.277,95	807,94	1.577,74	0,99667	1.572,49	3.149,13
3	01-11-2023	566.370,27	698,52	1.371,40	567.495,34	2.274,71	811,18	1.576,19	0,99502	1.568,34	4.717,47
4	01-12-2023	564.998,87	696,83	1.373,09	566.684,16	2.271,46	814,43	1.574,63	0,99336	1.564,18	6.281,65
5	01-01-2024	563.625,78	695,14	1.374,78	565.869,73	2.268,19	817,70	1.573,05	0,99171	1.560,01	7.841,66
6	01-02-2024	562.251,00	693,44	1.376,48	565.052,03	2.264,92	820,97	1.571,48	0,99006	1.555,86	9.397,52

Dient er altijd een compensatie betaald te worden?

Conclusie?

- Afwikkeling rentecontract dient op de agenda gezet te worden!
- Hoogte compensatie is niet te berekenen
- Vaststellen compensatie is maatwerk
- Paragraaf in convenant opnemen
 - Voorwaarden geldverstrekker
 - Afspraak
 - Splitsing?
 - Wie neemt mee?
 - Hoogte compensatie en wanneer te voldoen
 - Medewerking aan formaliteiten

Vastlegging convenant

- Doorspreken modeltekst convenant in WORD

Fiscaliteiten compensatie rentecontract

- Belastbare periodieke uitkering en verstrekking?
- Schenkbelasting?
- Verhoging geldlening voor betaling rentecompensatie?

Relatie met onderhoudsvoorzieningen?

- Als de vertrekkende partner onderhoudsgerechtigde is en deze afziet van een rentecompensatie dan kan overeengekomen worden dat de partneralimentatie op basis van de werkelijke woonlast wordt berekend ipv forfaitaire woonlast.

-

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Waar liggen de verantwoordelijkheden?

1. Onderzoeken mogelijkheden bij de geldverstrekker?
 - hypotheekadviseur/geldverstrekker
2. Wie zet het contract voort?
 - Hypotheekadviseur/geldverstrekker en scheidingsprofessional
3. Is het redelijk dat de vertrekkende partner een compensatie ontvangt?
 - Scheidingsprofessional
4. Vaststellen hoogte?
 - Hypotheekadviseur en/of Scheidingsprofessional. Je kunt niet in ieder dossier een actuaris inschakelen voor een berekening
5. Wat zijn de fiscale aspecten?
 - Hypotheekadviseur en scheidingsprofessional

Wat zegt de verzekeraar?

- Vereende
 - Verzekerd - Module Register Erkend Scheidingsadviseur - RES[®]
- MS Amlin
 - Maatman beoordeling – Ex Tunc
- Kendal Mason
 - Verzekerd de “gangbare praktijk” van een scheidingsprofessional
- Let op clauses Juridisch, financieel en fiscaal!!!!

Kifid - 16 januari 2024 nr. 2024-0040

- Beroepsfout hypotheekadviseur
- Artikel in Permanent Actueel – De Scheidingsdeskundige

Zien we je in 2024?

- Leergang Register Erkend Scheidingsadviseur?
- Permanent Actueel? Gratis proefabonnement!
- Praktijkondersteuning?
- En nog veel meer!

Ideeën en signaleringen?

- Mail ons gerust op:
 - info@descheidingsdeskundige.nl