

De echtelijke woning na scheiding

2 ■ 2022

Colofon

- **Missie** JurisDidact streeft ernaar kennis en inzicht bij juristen te verhogen en de ontwikkeling van het professioneel handelen te bevorderen door middel van onafhankelijke, individuele nascholing.
 - **PO-punten** 3
 - **Geldigheid** U kunt de eindtoets maken zolang deze in uw online persoonlijk dossier staat vermeld.
- 
- **Redactie** Mr. Pieter Dorhout, hoofdredacteur
Mr. dr. Chana Grijsen
Mr. drs. Marije Jeltes
Prof. mr. dr. Lies Punselie
 - **Docent** Mr. Ivo Pieters
 - **Uitgever** Igno Ketelaars
 - **Vormgeving** Roelof Koster Design, Mildam
 - **Foto omslag** Splinter Photography, Job Jonathan Schlingemann
- © 2022 JurisDidact, Gorssel
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere manier, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.
- **Bestellingen** De basisprijs van een programma is € 189,50 (excl. btw), tenzij anders vermeld. Bij gelijktijdige bestelling vanaf 4 programma's geldt korting. Zie hiervoor de website van JurisDidact. JurisDidact legt de gegevens van bestellers vast voor verwerking van de bestelling. De gegevens kunnen door ons worden gebruikt om u te informeren over relevante producten en diensten, tenzij u te kennen hebt gegeven hiertegen bezwaar te hebben.
 - **Certificaten** Certificaten worden alleen toegekend aan kopers van losse programma's.
 - **Administratie** Bij wijziging van de tenaamstelling en/of het adres verzoeken wij u deze gegevens door te geven aan de klantenservice van JurisDidact: Parallelweg 25, 7213 VT Gorssel.
 - **Algemene voorwaarden** Levering en diensten geschieden volgens de Algemene voorwaarden van MOCuitgevers BV, gedeponeed bij de Kamer van Koophandel onder nummer 6469182. Een exemplaar van deze voorwaarden zal op verzoek worden toegezonden. De voorwaarden zijn te raadplegen via www.mocuitgevers.nl.



Inhoud

Inleiding – 5

Pretoets – 7

Blok A

De echtelijke woning en de (beperkte) huwelijksgemeenschap

A1 Gebruik en verdeling kosten gedurende de onverdeeldheid – 11

A2 Verdeling – 19

A3 Fiscale aspecten – 25

Blok B

De echtelijke woning en huwelijkse voorwaarden

B1 Periodiek verrekenbeding – 30

B2 Vermogensoverhevelingen en vergoedingsrechten – 34

B3 Fiscale aspecten – 36

Afkortingenlijst – 39

Antwoorden pretoets en casuïstiek – 40

Noten – 43

Toetsvragen – 45



De echtelijke koopwoning is vaak het belangrijkste vermogensbestanddeel dat bij de afwikkeling van een echtscheiding is betrokken. Er dienen dan allerlei zaken rondom de woning te worden geregeld. De echtgenoten kunnen bijvoorbeeld strijden over de vraag wie er gedurende en na de scheiding mag blijven wonen en hoe het moet met het verdelen van de kosten. Vervolgens komen verdelings- en verrekeningskwesties om de hoek kijken. Voor al deze aspecten geldt dat er ongewenste fiscale gevolgen kunnen zitten aan de regelingen die vrijwillig of via de rechter worden getroffen. De materie wordt nog ingewikkelder wanneer er huwelijkse voorwaarden gelden, de woning op naam van één van de partners staat en er tijdens het huwelijk geld in de woning is gestoken. Verdeeld over twee blokken biedt deze praktijkgerichte nascholingscursus een duidelijk overzicht van alle belangrijke civielrechtelijke en fiscale vragen die rondom de echtelijke koopwoning tijdens en na echtscheiding een rol kunnen spelen, waarbij relevante en zo mogelijk recente jurisprudentie zal worden genoemd:

Blok A **Blok B**

■ **Doelstellingen**

Na afloop van deze juridische nascholing:

- weet u wat de praktische mogelijkheden zijn ten aanzien van de echtelijke woning tijdens en na de echtscheidingsprocedure;
- heeft u inzicht in de wijze waarop de woning in een verdeling of verrekening moet worden betrokken;
- heeft u oog voor de fiscale gevolgen van uw adviezen dan wel de door cliënten gemaakte keuzes;
- bent u op de hoogte van praktische, recente jurisprudentie.

■ *Opmerking*

Deze nascholing is in twee gedeeltes, Blok A en Blok B, door te werken. Voor elk blok dient u anderhalf uur uit te trekken.

■ *Criteria toets*

U slaagt voor de eindtoets als u minimaal 6 van de 10 vragen juist hebt beantwoord. U kunt tweemaal herkansen.

■ *Over de docent*

Mr. Ivo Pieters is advocaat en vFAS-mediator bij Groenendijk & Kloppenburg Advocaten. Daarnaast is hij raadsheer-plaatsvervanger in het Hof Arnhem-Leeuwarden, (kinder)rechter-plaatsvervanger in de Rechtbank Rotterdam, als medewerker verbonden aan diverse familierechtelijke tijdschriften en als docent verbonden aan Post Academisch Onderwijs van de Universiteit Leiden, Stichting Studiecentrum Rechtspleging (SSR) en E-Wise. Hij publiceert regelmatig in wetenschappelijke tijdschriften.

Om voor uzelf te bepalen wat uw kennisniveau is van dit onderwerp, kunt u vrijblijvend de pretoets maken. De resultaten van de pretoets tellen niet mee voor uw eindscore.

- 1 Kun je bij wijze van voorlopige voorziening ex art. 822, eerste lid, onderdeel a, Rv het uitsluitend gebruik van de echtelijke woning verzoeken indien er huwelijkse voorwaarden met een 'koude uitsluiting' gelden, en deze woning eigendom is van de andere echtgenoot?
 - A Nee, er moet sprake zijn van een wettelijke gemeenschap van goederen of een gemeenschappelijke woning (mede-eigendom).
 - B Nee, er moet sprake zijn van een wettelijke gemeenschap van goederen.
 - C Nee, er moet sprake zijn van een gemeenschappelijke woning (mede-eigendom).
 - D Ja, dat er huwelijkse voorwaarden gelden of dat de woning op naam van één van de echtgenoten staat maakt niets uit.

- 2 Als het bij voorlopige voorziening niet is gelukt om in de woning te mogen blijven wonen, kan dan bij wijze van 'herkansing' het gebruik van deze woning gedurende zes maanden na inschrijving van de echtscheidingsbeschikking ex art. 1:165, eerste lid, BW worden verzocht?
 - A Ja, de daarvoor geldende criteria zijn andere criteria dan die van art. 822 Rv.
 - B Ja, in geval van gewijzigde omstandigheden.
 - C Nee, want je woont er niet.
 - D Nee, er geldt het rechtsbeginsel van ne bis in idem.

- 3 Als de echtelijke woning in eigendom toebehoort aan één van de echtgenoten en niet in een gemeenschap valt, mag deze echtgenoot de woning dan gedurende de echtscheidingsprocedure te koop zetten?
 - A Natuurlijk, hij is eigenaar en dus beschikkingsbevoegd.
 - B Dat hangt ervan af. Als de andere echtgenoot er nog woont, zal de echtgenoot-eigenaar met verkoop moeten wachten tot de echtscheiding is ingeschreven, tenzij de andere echtgenoot instemt met verkoop.
 - C Zodra het verzoekschrift tot echtscheiding is ingediend, mag deze echtgenoot de woning te koop zetten.
 - D De echtgenoot mag de woning pas verkopen nadat de echtscheiding is ingeschreven.

- 4 Een vergoeding voor het gebruik van de echtelijke woning kan worden verzocht voor de periode:
- A na de echtscheiding, en wel voor de duur van zes maanden.
 - B na de echtscheiding, en wel tot het tijdstip van verdeling.
 - C tijdens de voorlopige voorzieningen, alsook na de echtscheiding voor de duur van zes maanden.
 - D tijdens de voorlopige voorzieningen, alsook na de echtscheiding tot het tijdstip van verdeling van de woning.
- 5 Partijen hebben huwelijkse voorwaarden waarin een uitsluiting van elke gemeenschap is opgenomen, behalve een gemeenschap van woonhuis en inboedel. De woning behoort dan tot een:
- A beperkte gemeenschap.
 - B eenvoudige gemeenschap.
 - C bijzondere gemeenschap.
 - D geen van bovengenoemde gemeenschappen.
- 6 Voordat partijen in wettelijke gemeenschap van goederen begin 2018 in het huwelijk traden, had de man al een op zijn naam staande woning. Na de echtscheiding blijft deze woning van de man. Moeten partijen naar de notaris om dit te regelen?
- A Nee, de woning staat in de openbare registers immers al op naam van de man.
 - B Ja, de woning moet via een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers aan de man worden geleverd.
 - C Nee, de vrouw is immers ook niet hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheekschuld.
 - D Ja, de notaris moet een verdelingsakte opstellen.
- 7 Voorafgaand aan het huwelijk zijn partijen huwelijkse voorwaarden overeengekomen met een finaal verrekenbeding bij echtscheiding. Kan de vrouw na de echtscheiding bij de rechter vorderen dat de op naam van de man staande woning wordt verdeeld?
- A Nee, de woning blijft eigendom van de man en hoeft niet te worden verdeeld.
 - B Ja, het finaal verrekenbeding betekent dat alles met elkaar moet worden verdeeld.
 - C Ja, het aanwezige vermogen wordt volgens de wet vermoed te zijn gevormd uit hetgeen verrekend had moeten worden.
 - D Nee, dat kan alleen als er uit overgespaarde inkomsten op de hypotheek werd afgelost.

- 8 Voorafgaand aan het huwelijk zijn partijen huwelijkse voorwaarden overeengekomen met een finaal verrekenbeding bij echtscheiding. De man wil graag dat de echtelijke woning, die op zijn naam staat, na de echtscheiding eigendom van de vrouw zal zijn. Het is een jong stel van 35 en 33 jaar en zij hebben twee kinderen. Kan de man de woning zonder fiscale consequenties aan de vrouw overdragen?
- A Nee, de woning staat op naam van de man en valt niet in een gemeenschap.
 - B Ja, de woning valt immers onder het finale verrekenbeding.
 - C Dat hangt van de grootte van de schenking van de man aan de vrouw af.
 - D Dat hangt van het moment van levering af. Als dit vóór de echtscheiding gebeurt, kan dit plaatsvinden zonder dat overdrachtsbelasting verschuldigd is.
- 9 Partijen zijn gehuwd nadat zij huwelijkse voorwaarden zijn overeengekomen met koude uitsluiting. Tijdens het huwelijk betaalt de vrouw in 2010 uit een erfenis de verbouwing van de op naam van de man staande echtelijke woning. Kan de vrouw na de echtscheiding aanspraak maken op een gedeelte van de waarde van de woning?
- A Nee, door natrekking is het verbouwde gedeelte onderdeel van de woning geworden.
 - B Ja, dat bepaalt de wet in art. 1:87 BW (evenredigheidsleer).
 - C Nee, de vrouw kan hooguit het bedrag dat zij ter beschikking heeft gesteld, terugvorderen.
 - D Ja, op grond van de redelijkheid en billijkheid.
- 10 Tussen partijen gelden huwelijkse voorwaarden met een periodiek verrekenbeding, dat zij nooit zijn nagekomen. Bij echtscheiding blijkt er weinig bezit te zijn, behalve een op naam van de man staande woning met flinke onderwaarde. Moet de vrouw in deze schuld meedelen?
- A Nee, een periodiek verrekenbeding kan er niet toe leiden dat schulden moeten worden verrekend.
 - B Ja, omdat het bij het einde van de verrekenverplichting aanwezige vermogen, waaronder ook de schuld, met elkaar moet worden verrekend.
 - C Ja, omdat het een huwelijkse schuld betreft.
 - D Nee, tenzij er overige baten zijn (banksaldi et cetera) waarin de vrouw ook meedeelt.



CASUS 1

Mohammed en Laura

Mohammed en Laura zijn in 2018 gehuwd in wettelijke gemeenschap van goederen. Mohammed bezat voor het huwelijk al een eigen koopwoning, waarin Mohammed en Laura al die tijd zijn blijven wonen. Mohammed is al vrij snel na het huwelijk verliefd geworden op iemand die hij op de sportschool heeft ontmoet en hij is na de mededeling dat hij wil scheiden uit de woning vertrokken. Mohammed komt bij u om de echtscheiding te regelen en hij wil ook dat zijn woning zo snel mogelijk wordt verkocht, omdat Laura geen eigen inkomen heeft (en de woning dus toch niet kan betalen) en hij bij zijn nieuwe vriendin is ingetrokken.

- a Mohammed wil dat zijn woning alvast te koop wordt gezet. Kan dat?

- b Mohammed vraagt zich af of hij de hypotheek, die op zijn naam staat, wel door moet betalen nu hij niet meer in de woning woont. Hoe zit dat?

- c Mohammed wil graag van u weten wat zijn mogelijkheden zijn om een vergoeding te vragen voor het feit dat Laura al die tijd in de woning woont en hij niet. Kan Mohammed een vergoeding vragen?

■ **Huurwoning of koopwoning**

Echtgenoten kunnen samen een woning huren dan wel kopen. In het geval van een huurwoning geldt het bepaalde in art. 7:266 BW. De echtgenoot of geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt. Het maakt niet uit of de huurovereenkomst nu

vóór of na het aangaan van het huwelijk dan wel het geregistreerd partnerschap is aangegaan. Dit huurrecht valt in de huwelijks-goederengemeenschap, dan wel is een eenvoudige gemeenschap in de zin van titel 7 van Boek 3.

Bij scheiding bepaalt de rechter, indien daartoe een verzoek wordt gedaan, wie van de echtgenoten uitsluitend huurder zal zijn. Een uitspraak van een rechter heeft werking tegenover de verhuurder. Een verdeling van het huurrecht kan niet leiden tot een vordering wegens overbedeling. Als het huurrecht bij echtscheiding wordt verdeeld, komt vanaf de inschrijving van de echtscheidingsbeschikking de huurwoning niet meer geheel of gedeeltelijk ten gebuike aan de andere echtgenoot toe, zodat aan de voorwaarde van art. 1:165 BW kan worden voldaan.

■ Nieuw huwelijksvermogensrecht

Op 1 januari 2018 is het nieuwe huwelijksvermogensrecht in werking getreden. De omvang van de huwelijksgoederengemeenschap is toen beperkt. De bij het huwelijk aangebrachte goederen en (de meeste) erfrechtelijke verkrijgingen vallen buiten de beperkte gemeenschap van goederen. Ook reeds voor het huwelijk bestaande privéschulden worden na de huwelijksluiting niet gemeenschappelijk. Uiteraard blijven voor het huwelijk aanwezige gemeenschappelijke goederen en schulden ook na de huwelijksluiting gemeenschappelijk. De eigendomsverhouding van die vóór het huwelijk aanwezige gemeenschappelijke goederen heeft geen invloed op de eigendomsverhouding na het huwelijk. Die eigendomsverhouding is dan bij helfte. Dat betekent dat er bij huwelijken van na 1 januari 2018, alvorens toe te komen aan een verdeling bij echtscheiding, ook dient te worden gekeken naar de stand van zaken bij aanvang van het huwelijk.

Een wat ouder arrest van de Hoge Raad (HR 21 april 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU8938) lijkt wel weer relevant te zijn geworden in een situatie waaraan de wetgever waarschijnlijk niet heeft gedacht. In haar noot onder dit arrest in *JPF* 2018/80 beschrijft professor Reinhartz de situatie dat echtgenoten met deels privévermogen en deels gemeenschappelijk vermogen tijdens het huwelijk een woning op beider naam aanschaffen. De vraag is of een dergelijke woning een eenvoudige gemeenschap is of in de beperkte huwelijksgoederengemeenschap valt. Dat maakt verschil of de bepalingen van titel 7 van Boek 3 dan wel die van Boek 1 toepasselijk zijn. Opmerkelijk is dat de Hoge Raad in dit geval aanneemt dat de woning niet in de gemeenschap van vruchten en inkomsten (een beperkte huwelijks-goederengemeenschap) valt, maar in eenvoudige gemeenschap is verkregen.

In dit verband dient er ook aandacht te worden besteed aan de vraag hoe om te gaan met de schuld van de ene partner aan de andere vanwege een ongelijke financiering van de aankoop van een gezamenlijke woning vóór het huwelijk. De partner die meer heeft