

Ongehuwd samenwonen

Onderlinge verhouding

Koop je samen een woning en je bent niet getrouwd, dan is meestal ieder voor de helft eigenaar van de woning. De hypotheeklasten worden dan evenredig over beiden verdeeld.

Breng je meer eigen middelen in bij de aankoop van het huis dan je partner? Dan kun je:

- het verschil in inbreng laten opnemen in de eigendomsakte, zodat je niet ieder voor de helft maar in een andere verhouding eigenaar wordt.
- het door jou méér dan je partner in het huis geïnvesteerde bedrag in een samenlevingscontract of draagplichtovereenkomst vastleggen.

Ga je onverhoopt toch weer uit elkaar? Dan wordt de (winst of schuld uit de) woning volgens de vastgelegde verhouding verdeeld. Ook is een goede vastlegging bij ongelijke inbreng vaak noodzakelijk om het recht op renteaftrek voor de volledige hypotheek te behouden. Het is verstandig om bij het aangaan van de financiering een adviseur hierover te raadplegen.

Je partner trekt bij je in

Heb je al een eigen woning en trekt je partner bij je in? Dan kun je in een samenlevingscontract vastleggen welke inbreng jullie beiden hebben in het huis. Wil je 100% eigenaar van de woning blijven? Dan kun je bijvoorbeeld vastleggen dat de partner wel meebetaalt aan de rentekosten van de hypotheek, maar niet aan de aflossing.

Ook kun je in het samenlevingscontract een clause opnemen waarin staat dat een eventuele waardevermeerdering van de woning wordt gedeeld, bijvoorbeeld als de partner wel meebetaalt aan aflossing.

Wil je dat de partner ook eigenaar wordt van de woning? Dan heeft dat financiële consequenties:

- Bij de notaris draag je een deel van de woning aan de partner over. Je betaalt dan kosten voor de overdrachtsakte.
- De partner betaalt 2% overdrachtsbelasting over de waarde van het deel dat hij of zij overneemt. Is je partner jonger dan 35? Dan kan hij/zij kiezen voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting door jongeren. De woning mag dan niet meer waard zijn dan € 440.000.
- De bank kan verlangen dat jullie beiden hoofdelijk aansprakelijk worden voor de hypotheekschuld.
- Als je partner een gedeelte van de eigen woning van jou koopt, dan mag de eigenwoningschuld van jullie beiden samen niet hoger worden dan de eigenwoningschuld die je zelf voorafgaand aan de overdracht aan de partner had. Is dat wel het geval, dan heeft de partner voor het extra gedeelte geen recht op renteaftrek. Deze beperking geldt ook als je nog geen [fiscale partners](#) van elkaar was, maar dat pas wordt door de inkoop.
- Heeft je partner nog niet eerder een eigen woning en hypotheek heeft gehad of alweer een aantal jaar geleden? Dan gelden er voor die partner [strengere regels om voor renteaftrek](#) in aanmerking te komen.

Aandachtspunten ongehuwd samenwonen

Woon je ongehuwd samen in een woning die van jullie beiden is? Denk dan aan het volgende:

- **Fiscaal partnerschap**
Houd er rekening mee dat door de gezamenlijke eigen woning en het gezamenlijk ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen bij de gemeente jullie automatisch als [fiscaal partner](#) van elkaar wordt aangemerkt.
- **Samenlevingscontract**
Sluit een samenlevingscontract af als je niet getrouwd bent. Hiermee regel je de gezamenlijke huishouding. Het is mogelijk om een verblijvingsbeding in het samenlevingscontract op te nemen. Daarmee delen de partners elkaars aandeel in de woning toe bij overlijden. Zo voorkom je dat, bij overlijden van de partner, je uit de woning wordt gezet door andere erfgenamen.
- **Nabestaandenpensioen**
Geef bij je werkgever jouw partner op voor het nabestaandenpensioen. Ook als je samenwoont én je partner aanmeldt voor de pensioenregeling wordt je automatisch [fiscaal partner](#) van elkaar.
- **Overlijdensrisicoverzekering**
Kopen jullie samen een huis, dan is het verstandig om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Let erop dat de polis gunstig wordt opgemaakt met het oog op erfbelasting. Bespreek dit met de hypotheekadviseur.