



Een woning uitkopen bij scheiding: vragen vóór de reken som

Onderzoek aanspraken, waarde, financiering en belasting vóór je een uitkoopsom definitief afsprekt.

NEDERLANDSE GIDS / DIGITAAL INVULBAAR

Begin met overzicht

Waar deze gids je bij helpt

Bij uitkoop neemt één partner het aandeel van de ander over. De eenvoudige formule woningwaarde min hypotheek vertelt echter niet altijd welke onderlinge aanspraken bestaan of welke financiering haalbaar is. In Nederland moeten eigendom, afspraken, lening en fiscale gevolgen in samenhang worden bekeken. Deze gids helpt je het gesprek met de juiste professionals voor te bereiden.

Zo gebruik je de gids

Lees de uitleg, vink de checklist af en vul je eigen werkblad in. Gebruik je notities voor een gesprek met een advocaat, mediator of andere passende adviseur. Laat afspraken en persoonlijke gevolgen afzonderlijk beoordelen.

Wat je vooraf wilt weten

01 Kernpunt

Controleer eerst eigendomsverhouding en eerdere afspraken over eigen inbreng.

02 Kernpunt

Een waardering en een persoonlijke aanspraak zijn verschillende onderdelen.

03 Kernpunt

De bank moet de gewenste financieringsoplossing beoordelen.

04 Kernpunt

Een afwijkende prijs kan fiscale gevolgen hebben.

05 Kernpunt

Maak een alternatief als financiering of overdracht niet doorgaat.

Uitleg bij jouw situatie

Begin bij eigendom en voorwaarden

Lees de eigendomsakte en huwelijkse, partnerschaps- of samenlevingsafspraken. Wie is eigenaar en welke afspraken bestaan over eigen geld? Verzamel betaalstukken van de aankoop en latere investeringen. Alleen weten wie maandlasten betaalde is niet altijd voldoende om te bepalen welke aanspraken bij de afwikkeling moeten worden meegenomen.

Vraag een jurist of notaris welke rechten eerst moeten worden beoordeeld. Een standaardvoorbeeld met twee gelijke delen kan ongeschikt zijn bij ongelijke eigendom, voorwaarden of een betwiste investering. Zet feitelijke bedragen apart van juridische conclusies. Dat maakt zichtbaar waarom een rekenblad nog niet automatisch de definitieve verdeling vormt.

Een verdedigbare waarde vaststellen

De Belastingdienst wijst bij uitkoop op de waarde in het economisch verkeer, bijvoorbeeld uit een taxatierapport. Bespreek hoe een waarde wordt vastgesteld en welke gegevens beide partners daarvoor gebruiken. Een vraagprijs of oude schatting is niet vanzelf hetzelfde als een gedragen actuele waardering voor de beoogde transactie.

Leg vast welke waarde en uitgangspunten worden gebruikt en wat bij een verschil van mening gebeurt. Vraag ook hoe een waarde past bij de financieringsbeoordeling. Een rekensom kan exact lijken terwijl het belangrijkste getal nog onzeker is. Maak die onzekerheid zichtbaar voordat partijen een bedrag als definitief akkoord beschouwen.

Schuld, gekoppelde producten en afrekening

Verzamel de actuele lening en informatie over eventuele gekoppelde spaar- of beleggingsproducten. Vraag welke posten de afrekening beïnvloeden en welke kosten voor uitvoering gelden. Onderzoek een mogelijke restschuld even zorgvuldig als overwaarde. Het te verdelen vermogen is niet altijd uitsluitend het saldo van één waarde en één maandafschrift.

Laat uitleggen hoe betalingen sinds de feitelijke breuk worden behandeld. Een partner kan tijdelijk meer hebben betaald zonder dat daar automatisch een simpele verrekenregel uit volgt. Houd afspraken, betalingen en mogelijke aanspraken gescheiden in het overzicht. Een adviseur kan aangeven welke posten juridisch of fiscaal beoordeling vragen vóór de uitkoopsom wordt vastgelegd.

Uitleg bij jouw situatie (vervolg)

Kan de blijvende partner de financiering dragen?

Vraag vroeg naar een professionele financieringsbeoordeling. De bank beoordeelt de lening; een onderlinge afspraak vervangt dit niet. Neem niet alleen de uitkoopsom mee maar ook blijvende woonlasten en andere relevante financiële verplichtingen. Een bedrag dat op papier kan worden betaald is nog niet hetzelfde als een duurzame woonoplossing.

Maak onderscheid tussen een eerste indicatie en een definitieve bevestiging. Bespreek voorwaarden en onzekerheden voordat je toezegt dat de ander op een bepaalde datum volledig is uitgekocht. Vraag welke formele handelingen nodig zijn voor eigendom en financiële verbondenheid. Laat de overdracht en de wijziging van financiering op elkaar aansluiten.

Belasting: afwijkende prijs en nieuw wonen

Een lagere prijs dan de relevante waarde kan volgens de Belastingdienst een schenking vormen of samenhangen met alimentatie. Geef daarom duidelijk aan waarom van een waarde wordt afgeweken. Een uitkoop combineren met andere financiële afspraken vraagt fiscale controle; de bedoeling tussen partners geeft niet vanzelf de juiste aangiftebehandeling.

Voor degene die vertrekt kunnen overwaarde en een nieuwe koopwoning gevolgen hebben voor de eigenwoningregeling. Voor de blijvende partner gelden andere vragen rond het overgenomen aandeel en de lening. Laat beide posities afzonderlijk uitleggen. Deze gids berekent geen belastingvoordeel en voorspelt niet welk bedrag aftrekbaar is in een individuele situatie.

Hypothetisch voorbeeld: overeenstemming over prijs, bank nog niet akkoord

Stel dat partners een uitkoopsom hebben besproken en allebei verwachten dat één kan blijven. De financieringsbeoordeling ontbreekt nog. Het akkoord moet dan niet worden verward met zekerheid dat uitvoering lukt. Vraag welke voorwaarde, terugvaloptie en tijdelijke betaalafpraak nodig zijn terwijl de beslissing nog openstaat.

Bij afwijzing kan nader overleg over een andere oplossing nodig zijn. Een verkoopoptie kan worden onderzocht zonder te doen alsof de bank verplicht is de gewenste overname toe te staan. Het voorbeeld maakt duidelijk waarom een overeenkomst ook het ongunstige scenario moet behandelen. Laat een jurist passende formuleringen maken in plaats van losse mondelinge verwachtingen te stapelen.

Uitleg bij jouw situatie (vervolg)

Van afspraak naar overdracht en bewijs

Controleer welke professionals de afronding uitvoeren en welke documenten ieder nodig heeft. De notariële en financiële afwikkeling moeten passen bij de afspraken over betalingen. Vraag wat vóór de overdracht bevestigd moet zijn en welke stukken je na afloop ontvangt. Een akkoord over geld alleen verandert eigendom niet zonder de noodzakelijke formele stappen.

Bewaar taxatie, berekening, definitieve overeenkomst en bevestigingen samen. Controleer ook de gevolgen voor verzekeringen, automatische betalingen en belastinggegevens. Als uitvoering stopt, vraag advies over dat specifieke probleem. Een onduidelijke toezegging achteraf uitleggen is vaak lastiger dan vooraf scherp aangeven welke stappen nog afhankelijk zijn van beoordeling door anderen.

Veelgestelde vragen

Is de uitkoopsom altijd de helft van de overwaarde?

Dat mag niet zonder controle worden aangenomen. Eigendom, voorwaarden en andere aanspraken kunnen relevant zijn. Laat eerst de juridische uitgangshouding en daarna de berekening beoordelen.

Is een WOZ-waarde altijd voldoende?

De Belastingdienst noemt de waarde in het economisch verkeer, bijvoorbeeld via een taxatierapport. Vraag welke waardering geschikt is voor jullie afwikkeling en financiering.

Kan ik alleen het afgesproken bedrag overmaken?

Betaling alleen rondt de noodzakelijke eigendoms- en financieringshandelingen niet automatisch af. Stem juridische, notariële en bancaire stappen op elkaar af.

Wat als de financiering niet lukt?

Onderzoek een alternatief en de gevolgen voor bestaande afspraken. Laat vóór definitieve vastlegging formuleren wat gebeurt als overname niet haalbaar blijkt, zodat beide partners weten waar zij aan toe zijn.



Jouw checklist

Vink aan wat je hebt voorbereid. Een vinkje is geen juridische beoordeling.

- ☐ Verzamel akte, voorwaarden en afspraken over eigen inbreng.
- ☐ Vraag een passende waardering en leg uitgangspunten vast.
- ☐ Controleer schuld en gekoppelde financiële producten.
- ☐ Laat financiering en woonlasten beoordelen.
- ☐ Vraag fiscale controle bij afwijkende prijs of verrekening.
- ☐ Leg voorwaarden, alternatief en formele uitvoering vast.



Mijn werkblad

Digitaal invulbaar en printbaar. Vul alleen in wat je weet; noteer bij twijfel welke informatie ontbreekt.

Wie is eigenaar en welke akte of voorwaarden zijn beschikbaar?

Welke afspraken over eigen inbreng moeten worden nagekeken?

Welke waarde, waarderingsdatum en taxatie zijn gebruikt?

Welke hypotheekschuld en gekoppelde producten zijn er?

Wat moet de geldverstrekker nog beoordelen?

Welke fiscale vragen neem ik mee naar een adviseur?



Mijn werkblad (vervolg)

Welke voorwaarden en welk alternatief wil ik bespreken?

Wie bewaakt toestemming, akte en verdere uitvoering?



Mijn vervolgafspraken

Houd concrete vragen, eigen notities en de eerstvolgende afspraak bij elkaar.

Mijn aanvullende notities en openstaande vragen

Mijn eerstvolgende stap: wat, met wie en wanneer?

Bronnen en gebruik

De onderstaande bronnen horen bij de bestaande Nederlandse artikeltekst. Raadpleeg de actuele bron en bespreek je eigen situatie.

Bronnen, redactie en gebruik

Belastingdienst: Wij gaan uit elkaar - hoe werkt het als de een de ander uitkoopt?

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/scheiden/content/de-een-koopt-de-ander-uit>

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (Notaris.nl): Een huis kopen met uw partner

<https://www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-huis-kopen-met-uw-partner>

Belastingdienst: U gaat scheiden - gevolgen voor de eigen woning

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/bijzondere_situaties/u_gaat_uit_elkaar_en_hebt_een_eigen_woning/u_gaat_scheiden/u_gaat_scheiden

Redactie en samenstelling: Ricardo van der Spoel. Redactionele rol; geen juridische eindcontrole. Nog niet juridisch gecontroleerd. Deze gids neemt de volledige Nederlandse artikeltekst over en helpt je een gesprek voor te bereiden. Algemene informatie, geen persoonlijk juridisch advies of overeenkomst. Bronnen en regels kunnen veranderen. Broncontroledatum van het artikel: 2026-10-17. PDF samengesteld: 23 oktober 2026. Vul lokaal in, bewaar veilig een kopie en controleer na opslaan je antwoorden. Er is geen verzendknop.