



Wat bepaalt de totale kost voor de uitkoop?

De totale kost om je partner uit te kopen wordt bepaald door de uitkoopsom van de woning, het bedrag dat nog afbetaald moet worden van de lopende lening, de verdeeltaks en de notariskosten. We lichten deze kosten verder toe.

Hoe bereken je de uitkoopsom?

1. De waarde van het huis. Let op: dit is niet de aankoopprijs die jullie betaalden. Het gaat om de huidige waarde van het huis als dat nu verkocht zou worden. Om de waarde te bepalen schakel je best een neutrale partij in. Je kan hiervoor terecht bij een onafhankelijke schatter of bij de notaris. Een schatter rekent meestal een kost aan. Bij een notaris kan je vaak gratis terecht.
2. Het nog af te betalen bedrag van de lopende lening. Dit wordt afgetrokken van de waarde van het huis. Zo hou je een bedrag over dat na verkoop van het huis en na afbetaling van de lening, nog te verdelen is tussen jou en je ex-partner.
3. De eigen inbreng van zowel jezelf als je ex-partner. Dit kan gaan om spaargeld dat je ingebracht hebt bij aankoop van het huis, renovatiekosten die één van beide heeft betaald of andere grote aankopen. Eigen inbreng kan normaal gerecupereerd worden en wordt mee verrekend bij het bepalen van de uitkoopsom. Verzamel zoveel mogelijk bewijsmateriaal of facturen om discussies te vermijden.

Wat doe je met je lening?

Als je het huis wil behouden moet je niet alleen de uitkoopsom betalen, maar ook de lopende lening overnemen. Het bedrag dat nog moet afbetaald worden is voor jouw rekening. Dat moet je dus bij de uitkoopsom optellen.

1. Je laat de lopende lening gewoon verder lopen. De bank moet dan wel akkoord zijn om je ex-partner te schrappen van de lening. Bovendien moet dezelfde bank dan ook bereid zijn om je een bijkomende lening te geven om de uitkoopsom te betalen, als dat nodig is.
2. Je betaalt de lopende lening vervroegd af. Je neemt dan een nieuwe lening om tegelijk deze afbetaling en de betaling van de uitkoopsom te financieren. Die lening kan je wel aangaan bij Onesto. Bij die vervroegde afbetaling zijn er wel nog extra kosten: een kost die je moet betalen omdat je vervroegd afbetaalt (de wederbeleggingsvergoeding) en een kost voor de schrapping van de lopende lening (de handlichting).

Wat is de verdeeltaks?

Als je het huis overneemt moet je ook extra registratierechten betalen: de verdeeltaks, in de volksmond ook wel miserietaks genoemd. Was je getrouwd of wettelijk samenwonend? Dan bedraagt deze taks 1% van de waarde van het huis. Voor feitelijk samenwonenden is dit 2,5%.

Hoeveel notariskosten moet je betalen?

Voor de akte die de overdracht van de woning regelt zal je ook notariskosten moeten betalen. Een deel van die kosten zijn vast, maar gedeeltelijk hangen ze ook af van de waarde van de woning. Vraag een offerte of kostencalculatie bij je notaris.

Je staat er niet alleen voor!

Als financieel architecten begeleiden we je doorheen het proces. Ook samen met je notaris werken we de oplossing verder uit.