# SOFTWARE

# Handleiding DIAS Advies Verkrijging mede-eigendom

### **DIAS Software B.V.**

Maria Montessorilaan 21 2719 DB Zoetermeer

Telefoon085 106 06 00Supportlijn085 106 06 60

Internet https://dias.nl

Copyright © 2020 DIAS B.V. All rights reserved.

Alle rechten voorbehouden. De informatie in dit document kan zonder enige waarschuwing vooraf worden gewijzigd en houdt geen enkele verplichting in voor DIAS. Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd worden, in een geautomatiseerd gegevensbestand opgeslagen worden, of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook, hetzij elektronisch, hetzij mechanisch, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this book may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form, by print, microfilm, or by any other means, without written permission from the publisher.

### Alle wijzigingen voorbehouden



# Inhoudsopgave

1.	Inlei	ding.		2
2.	Advi	iestra	iject Verkrijging mede-eigendom	3
2	.1.	Vens	ster adviestraject	3
2	.2.	Vens	ster Nieuwe woonsituatie	3
2	.3.	Vens	ster Berekening X	4
	2.3.	1.	Venster Financieringsopzet	4
	2.3.2	2.	Venster Hypotheek	4
3.	Voo	rbeel	d advies	5



# 1. Inleiding

In deze handleiding lees je hoe je een advies kunt maken wanneer een partner mede-eigenaar wil worden van de woning van de cliënt.

Wanneer je cliënt gaat samenwonen of al samenwoont met een partner en er wordt niet gehuwd in gemeenschap van goederen dan kunnen er situaties zijn waarbij het wenselijk is dat de partner medeeigenaar van de woning wordt. In deze situaties verkrijgt de partner de helft van de woning en zal in een aantal situaties ook overdrachtsbelasting moeten betalen over de verkrijgen.

Om voor deze situaties een advies uit te kunnen brengen is een speciaal adviestraject ontwikkeld genaamd *Verkrijging mede-eigendom* en zijn een aantal vensters in DIAS Advies uitgebreid of aangepast. Het samenstellen van een advies voor het verkrijgen van mede-eigendom is mogelijk vanaf DIAS Advies versie 2.9.0 en DIAS Advies Cloud versie 3.33.0.



# 2. Adviestraject Verkrijging medeeigendom

Om een partner mede-eigenaar te laten worden van de woning van de cliënt (of vice versa) zijn veel schermen gewijzigd. Hieronder worden per scherm de wijzigingen voor je beschreven.

# 2.1. Venster adviestraject

In het venster Adviestraject kun je in het onderdeel Aanleiding advies kiezen voor Verkrijging medeeigendom. Door deze te kiezen wordt ook direct in het onderdeel Soort adviestraject de keuze overgenomen.

Ingangsdatum berekeni	ng Snelle invoer	
01-07-2020 🗸	Nee	
Aanleiding advies		_
Advies	Beschikbare aanleidingen	-
<u>A</u> a • T <sub>x</sub>	Aa	
Wonen	Verkrijging mede-eigendom	

De geselecteerde aanleiding wordt nu verplaatst naar de tabel *Geselecteerde aanleidingen*. Ook wordt het schuifje in het onderdeel *Adviestraject* op *Ja* gezet en wordt in bij *Soort adviestraject Verkrijging mede-eigendom* vermeld.

Wanneer je *Verkrijging mede-eigendom* selecteert dan wordt verderop in het venster *Financieringsopzet*, in het onderdeel *Berekening X* een *Financieringsopzet* getoond die rekening houdt met het oversluiten van de huidige hypotheek van de cliënt en het verkrijgen van de woning van de partner.

Adviestraject		
Advies Wonen	Soort adviestraject	
Ja	Verkrijging mede-eigendom	-
Advies Arbeidsonge	schiktheid Advies Werkloosheid	Advies Overlijden
Nee (i)	Nee (i)	Nee (j)

# 2.2. Venster Nieuwe woonsituatie

In het onderdeel *Inventarisatie* voer je zoals je gewend bent, alle gegevens van de cliënt en partner in. In het venster *Nieuwe woonsituatie* is bij *Soort adviesvraag Verkrijging mede-eigendom* al geselecteerd. Naast dit veld is het veld *Woning* toegevoegd. Wanneer je cliënt en partner beiden een eigen woonsituatie hebben kun je hier de woning selecteren waarvan de cliënt of partner medeeigenaar moet gaan worden.

Nieuwe woonsituatie								
Soort adviesvraag		Woning						
Verkrijging mede-eigendom	•	A. de Cliënt, Kerkstraat 12 1012LL Amsterdam	•					

# 2.3. Venster Berekening X

Na het aanmaken van een nieuwe berekening zie je in het venster *Berekening 1*, in het onderdeel *Analyse*, dat de gegevens uit het venster *Nieuwe woonsituatie* uit het onderdeel *Inventarisatie*, zijn overgenomen. In iedere berekening kun je deze gegevens naar wens aanpassen.

## 2.3.1. Venster Financieringsopzet

Wanneer je de adviesvraag *Verkrijging mede-eigendom* kiest, wordt in het venster *Financieringsopzet,* in het onderdeel *Berekening X*, 50% van de restschuld van de huidige hypotheek van de cliënt (de huidige eigenaar) vermeld. Daaronder wordt de verkrijgingswaarde en de te betalen overdrachtsbelasting berekend voor de partner die mede-eigenaar wordt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de partner voor 50% mede-eigenaar wordt. Wanneer er sprake is van een andere eigendomsverhouding kun je dit wijzigen door het slotje naast de velden te openen.

De overdrachtsbelasting wordt alleen berekend indien er geen sprake is van een huwelijk of partnerregistratie in gemeenschap van goederen.

Financieringsopzet			
Bedrag huidige hypotheek		€ 90.000	8
Verkrijgingswaarde		€ 162.500	8
Extra posten (verbouwing, meerwerk etc.)		€0	
Overdrachtsbelasting	€ 162.500	€ 3.250	8
Kosten leveringsakte		€ 859	

Wanneer ook de rente van de huidige hypotheek opnieuw wordt vastgesteld en een boete verschuldigd is, dan kun je de hoogte daarvan berekenen via de knop *Berekenen* in de regel *Boeterente* en de kosten toevoegen aan de financieringsopzet.

## 2.3.2. Venster Hypotheek

Nadat je het totaalbedrag van de financiering hebt bepaald kun je verder naar het venster *Hypotheek* om de hypotheek samen te stellen en verder naar de scenario's om de inkomensrisico's te bepalen.

In het venster Hypotheek wordt bij het overnemen van leningdelen van de huidige hypotheek rekening gehouden met de nieuwe eigendomsverhouding. Wanneer een leningdeel van de bestaande hypotheek wordt overgenomen in de nieuwe hypotheek dan wordt de restschuld van het leningdeel voor 50% overgenomen. Leningdelen met de vormen Bankspaar, Spaarhypotheek, Leven of Beleggingsrekening kunnen niet overgenomen worden omdat de gekoppelde rekening of verzekering niet zonder meer verdeeld kan worden.



# 3. Voorbeeld advies

Aan de hand van onderstaand voorbeeld kun je de werking van het adviestraject *Verkrijging mede*eigendom bekijken.

De cliënt is 100% eigenaar van een woning. De partner wil mede-eigenaar worden. In het venster *Huidige woonsituatie*, in het onderdeel *Inventarisatie* verwerk je dit als volgt:

Algemene wooninformatie	Koopwoning
Woonsituatie	Eigendomspercentage A.P.G.J. de Cliënt
Koopwoning	100 %
Soort woning	Eigendomspercentage H. van der Partne
<b></b>	0 %

In het venster Huidige hypotheek voer je de volledige hypotheek in van de cliënt:



In het venster *Nieuwe woonsituatie* en/of in het venster *Berekening X* kies je bij *Soort adviesvraag* voor *Verkrijging mede-eigendom*:

Algemeen			
Naam berekening		Omsc	schrijving
Berekening 1			
Voning			
Soort adviesvraag			Woning
Soort adviesvraag Verkrijging mede-ei	gendom	Ŧ	Woning A.P.G.J. de Cliënt, Kromme hoek 1 b 1012 AA Amst
Soort adviesvraag Verkrijging mede-ei Type woning	gendom	• Energ	Woning A.P.G.J. de Cliënt, Kromme hoek 1 b 1012 AA Amsi 🔹 rgielabel Bouwjaar
Soort adviesvraag Verkrijging mede-ei Type woning	igendom •	• Energ	Woning A.P.G.J. de Cliënt, Kromme hoek 1 b 1012 AA Amsi 🔹 rgielabel Bouwjaar
Soort adviesvraag Verkrijging mede-ei Type woning WOZ-waarde	igendom • Marktwaarde	• Energ	Woning A.P.G.J. de Cliënt, Kromme hoek 1 b 1012 AA Amst rgielabel Bouwjaar T Marktwaarde na verbouwing Marktwaarde na verbouwing excl. El

In het venster *Financieringsopzet* wordt 50% van de restschuld van de huidige hypotheek vermeld en 50% van de waarde van de woning, de verkrijgingswaarde voor de nieuwe partner:

Financieringsopzet			
Bedrag huidige hypotheek		€ 125.000	8
Verkrijgingswaarde		€ 162.500	8
Extra posten (verbouwing, meerwerk etc.)		€0	
Overdrachtsbelasting	€ 162.500	€ 3.250	8
Kosten leveringsakte		€ 859	
Boeterente			
Kosten Nationale Hypotheek Garantie (NHG)			
Taxatiekosten	over € 325.000	€ 676	
Advieskosten (aftrekbaar)		€ 2.500	
Advieskosten (niet aftrekbaar)		€0	
Overige aftrekbare kosten		€0	
Overige niet-aftrekbare kosten		€ 10.000	
Kosten hypotheekakte	over € 305.874	€ 1.089	
Kosten totaal		€ 305.874	
Inbreng netto verkoopresultaat	0	€0	8
Extern te financieren bedrag	()		
Inbreng eigen middelen		€0	
Hypotheek	LTV 94,12 %	€ 305.874	8

Omdat er in dit voorbeeld met de nieuwe partner geen gemeenschap van goederen is, wordt in de financieringsopzet overdrachtsbelasting berekend over de waarde van de woning die de partner verkrijgt.

Vervolgens kan in het venster *Hypotheek* de hypotheek worden samengesteld. Hierbij kan een bestaand leningdeel overgenomen worden. Het deel van de cliënt wordt als volgt overgenomen:

Seningdeel toevoegen	leren 😜 Product toevoege	n 🗢 Product verwijderen	🥥 Product keuze  \\ ORV verg	elijking							
🔻 🐲 ABN AMRO											
🔻 👗 Leningdelen											
— 👗 € 18.374 Annuïtair											
— 👗 € 162.500 Annuïtair											
— 👗 € 125.000 Aflossingsvrij											
Hypotheekverdeling											
Productaanbieder Producti	In	NHD Verstrekkin	gsnorm	Explain							
ABN AMRO - ABN AM	RO	<ul> <li>106% Mark</li> </ul>	twaarde (94,12%)	Nee							
Hypotheekbedrag Bedrag in box 3	Huisbankkorting Duurzaa	amheidskorting Korting we	rknemersarrangement								
€ 305,874		Nee	20								
Leningdelen											
Leningueien											
Uitvoeren oversluitanalyse											
Leningdeel vastzetten	🚯 Oversluitanalyse	Nee									
NHD Deelbedrag Box 3-bedrag	Product	Looptijd/Einddatum	Rentevaste periode	Rente							
€ 18.374	Annuïtair	20 jr mnd	10 jaar 💌	1,900 %							
€ 162.500	Annuïtair	30 jr mnd	15 jaar 🔹	2,290 %							
€ 125.000	) Aflossingsvrij	01-01-2040 -	01-01-2030 🗸	4,000 %							

# SOFTWARE

### **DIAS Software B.V.**

Maria Montessorilaan 21 2719 DB Zoetermeer

Telefoon	085	106	06	00
Supportlijn	085	106	06	60

Internet https://dias.nl

Copyright © 2020 DIAS B.V. All rights reserved.