

Huis ruilen

Het ruilen van een huis lijkt erg op de situatie dat je tegelijkertijd aan dezelfde persoon iets verkoopt en ook weer van hem koopt. Als beide onroerende zaken niet dezelfde waarde hebben, moet er vaak wat worden bijbetaald, tenzij het verschil geschonken wordt.

Wanneer op één of beide huizen een hypotheek is gevestigd, zullen deze bij het kadaster doorgehaald moeten worden. Als de schuld waarvoor de hypotheek is gevestigd nog niet is voldaan, zullen vaak nieuwe hypotheek gevestigd moeten worden.

Alle zaken die komen kijken bij de verkoop en aankoop van een huis zijn ook van toepassing bij de ruil van twee huizen. Daarnaast is er ook een aantal dingen die toch net even anders zijn dan bij een reguliere aankoop.

In plaats van twee losse koopovereenkomsten is het van belang om een ruilovereenkomst op te maken. Hierin worden de afspraken tussen de twee eigenaren vastgelegd. Je wilt immers niet dat de andere partij opeens niet meer gebonden zal zijn aan het afnemen van jouw huis terwijl jij wel het huis van hem moet afnemen, dat was niet de bedoeling van de ruil.

Bij de ruil van je huis ben je overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de onroerende zaak die je verkrijgt. Verkrijgt je een woning dan is er 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Wanneer je een bedrijfspand, losse garage of stuk grond verkrijgt dan ben je 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Elke partij bij de ruil betaalt in principe de overdrachtsbelasting over de waarde van wat hij verkrijgt en dus niet alleen over het eventueel bij te betalen bedrag.

Wanneer bij de ruil ondernemers voor de omzetbelasting zijn betrokken kan het ook zijn dat omzetbelasting verschuldigd is.

De ruil zelf wordt gerealiseerd door inschrijving van de notariële akte van ruiling. Gebruikelijk worden ten tijde van het passeren ook de sleutels overhandigd. Ook gaat het risico over zodat het van belang is om voor een opstalverzekering te zorgen.

Voor meer informatie over de ruil van huizen en andere onroerende zaken, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.