**Kredyty mieszkaniowe: kredyt hipoteczny w związkach partnerskich**

**Nie ma przeszkód, by o wspólny kredyt na mieszkanie ubiegały się osoby nie będące małżeństwem. Większość banków kalkuluje identycznie koszty utrzymania, niezależnie od tego, czy wnioskuje para będąca w związku partnerskim, czy też małżeństwo.**

**Co powie bank?**

Dwie osoby występujące o kredyt na zakup nieruchomości mogą być traktowane jako jedno gospodarstwo domowe. Zdolność kredytowa może zostać określona na takim samym poziomie jak dla małżeństwa. Jednak nie wszystkie banki mają jednolite podejście. *– Zdarzają się instytucje finansujące zakup, które traktują związek partnerski jako dwa odrębne gospodarstwa domowe. Skutkiem tego jest ustalenie na wyższym poziomie miesięcznych kosztów utrzymania. To z kolei powoduje obniżenie zdolności kredytowej,* tłumaczy Karol Smentoch z trójmiejskiego oddziału Metrofinance, który pośredniczy w uzyskiwaniu kredytów dla klientów Metrohouse. Jak dodaje Piotr Firlej z warszawskiego oddziału Metrofinance w niektórych bankach dobrze jest przedłożyć stosowne oświadczenie o prowadzeniu wspólnego gospodarstwa domowego i wspólnych kosztach utrzymania. *– O tym powinien wiedzieć każdy doradca kredytowy, jest to szczególnie ważne w kontekście przygotowania klienta do kredytu.*

To, czy o kredyt występuje małżeństwo, czy para będąca w związku nieformalnym nie ma istotnego znaczenia dla oceny ryzyka banku. Część banków jednak korzystniej oceni zdolność kredytową małżeństwa niż pary tworzącej związek nieformalny. W ocenie ryzyka jeszcze trudniej mają osoby samotne. *– Generalnie banki lepiej oceniają osoby będące w związku czy to formalnym czy nieformalnym, ponieważ ryzyka związane np. z utratą pracy, zdrowia i życia rozkładają się wówczas na dwie osoby,* mówi Piotr Firlej i podaje przykład, że w jednym z największych banków para kredytobiorców będąca w związku małżeńskim bez zobowiązań i dzieci na utrzymaniu, o łącznych dochodach 5000 zł netto (okres kredytowania 30 lat) ma zdolność kredytową w wysokości 480.000 zł. W przypadku pary będącej w związku nieformalnym w takiej samej sytuacji finansowej jest to już 420.000 zł.

**Co, w przypadku rozstania?**

*- Zawsze omawiam z klientami wszelkie możliwe warianty uzyskania finansowania oraz ich konsekwencje w przyszłości. Jeżeli do kredytu przystępują dwie osoby, trzeba zawsze brać pod uwagę, że kiedyś w przyszłości, nawet jeśli dziś zupełnie tej myśli nie dopuszczają, mogą podjąć decyzję o rozstaniu,* mówi Karol Smentoch.

W takiej sytuacji można wystąpić do banku o wyrażenie zgody na zwolnienie jednej z tych osób ze zobowiązania kredytowego. Bank dokona oceny, czy osoba, która ma pozostać jedynym dłużnikiem posiada samodzielnie zdolność kredytową dającą podstawy do spłacania rat w pojedynkę. Jak wyjaśniają doradcy Metrofinance, gdy raty były spłacane nieterminowo, zgoda na taką operację jest mało realna. Podobnie sprawa wygląda w przypadku rozwodów. Temu procesowi towarzyszy też zawsze zniesienie współwłasności nieruchomości. Taka czynność musi zostać dokonana przed notariuszem – bardzo często wiąże się to z dokonaniem wzajemnych rozliczeń.

Warto pamiętać o konsekwencjach prawnych w przypadku śmierci partnera. Jeśli nie został sporządzony testament druga osoba pozostaje z problemem porozumienia się ze spadkobiercami partnera, gdyż to oni dziedziczą jego udziały. W przypadku testamentu warto wiedzieć, że dochodzi podatek od spadków i darowizn. Po przekroczeniu kwoty 20.556 zł wynosi on 2.877,90 zł + 20% od nadwyżki ponad 20.556 zł. W przypadku dziedziczenia udziałów nieruchomości obciążonej kredytem hipoteczny podatek będzie obliczony od wartości udziału, ale już po potrąceniu kwoty kredytu, która przypada na zakup tego udziału. Wtedy może okazać się, że podatku nie będzie w ogóle.

**Czasem związek partnerski jest korzystniejszy...**

W przypadku klasycznego kredytu bez dopłat, para niebędąca małżeństwem ma większą elastyczność w warunkach nabywania nieruchomości (50/50, 70/30). *– Możliwa jest sytuacja, kiedy np. jedna z osób jest właścicielem mieszkania, ale obie – kredytobiorcami. Należy jednak wiedzieć, że procent udziałów nie zwalnia z solidarności spłaty raty. To oznacza, że gdy jeden z kredytobiorców nie spłaca rat, na drugim ciąży ten obowiązek i nie ma znaczenia, że może nie mieć w ogóle udziału w nieruchomości,* mówi Piotr Firlej.

**... a czasem nie**

W programie Mieszkanie dla Młodych jeżeli dwie osoby ubiegające się o kredyt chcą być jednocześnie właścicielami – muszą wstąpić w związek małżeński. Twórcy programu dopuszczają, że właścicielem może zostać małżeństwo lub singiel, ale już nie dwie osoby będące w związku nieformalnym. Jeśli partner chciałby być właścicielem musi wziąć ślub przed złożeniem wniosku o kredyt.