

Was de Groninger akte een oplossing waardoor jouw klant nog steeds 2% overdrachtsbelasting zou betalen na 1 juli 2012 ?



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht

Foto: Harry Heuts

In 2011 is, zoals je weet, het tarief van de overdrachtsbelasting fors verlaagd als een woning werd aangekocht. Maar bij de invoering werd ook vermeld dat het een tijdelijke maatregel was en dat per 1 juli 2012 de overdrachtsbelasting weer gewoon 6% zou worden.

Na het mislukken van het Catshuis overleg en het akkoord dat de Minister van Financiën met de zogeheten Kunduz-partijen heeft gesloten, weten we dat ook na 1 juli a.s. de overdrachtsbelasting 2% blijft. Maar het blijft (formeel) een tijdelijke maatregel. Dus misschien komt er na de verkiezingen in september 2012 weer een moment dat er een fatale datum komt waarop de overdrachtsbelasting weer omhoog gaat.

Daarom en vanwege het feit dat er de afgelopen maand door veel partijen gezocht is naar een mogelijke oplossing voor de verhoging van de overdrachtsbelasting, wil ik hier graag ingaan op één van die voorgestelde oplossingen: de Groninger Akte.

Denk nou niet dat dit Haagse akkoord jouw adviespraktijk de komende tijd niet zal raken. Niets is namelijk minder waar indien jouw cliënten een nieuwbouwwoning kopen. Binnenkort zal namelijk de BTW die zij over de koopsom moeten betalen omhoog gaan naar 21%.

Voor de koper, die jou betaalt voor je advies inzake de hypothecaire geldlening, is er een probleem als de akte van levering pas wordt getekend bij de notaris op of na de datum waarop de BTW naar 21% stijgt. Weliswaar zal de koop Vrij op Naam

gesloten zijn, maar ik vermoed dat in de kleine lettertjes staat dat bij verhoging van de BTW, deze door de aannemer doorberekend mag worden. Dus de bouwkegel wordt gewoon 2% duurder.

Ook als jij een bankspaar-, spaar-, leven- of aflossingsvrije hypotheek hebt geadviseerd en de bank de aanvraag niet tijdig heeft afgerond, waardoor de hypotheekakte niet vóór 1 januari 2013 is getekend, heeft jouw cliënt een probleem. Als ik het goed begrepen heb, is er geen hypotheekrente-aftrek, simpelweg omdat de hypotheekakte te laat getekend wordt.

De ervaring leert dat de aanvraag voor financiering tegenwoordig een lange behandelingstermijn kent. Zo lang dat het zeker niet denkbeeldig is dat daardoor de akten bij de notaris pas getekend kunnen worden op of na de datum waarop de belasting omhoog gaat of de regels omtrent rente-aftrek zijn gewijzigd.

Ik hoef je niet te vertellen dat de schade die jouw cliënt daardoor lijdt, waarschijnlijk bij jou verhaald zal gaan worden.

Is de Groninger akte een oplossing bij de koop van een bestaande woning ?

Bij een Groninger akte wordt de akte van levering wel getekend, maar vindt de betaling van de koopprijs later plaats. Oftewel de akte wordt nog vóór de belastingverhoging getekend, zodat bij de levering nog de huidige belastingpercentages worden gehanteerd. De hypotheekakte wordt dan later gepasseerd.

Volgens het koopcontract moet de levering plaatsvinden "vrij van hypotheek". Dat houdt in dat de notaris aan de bank van de verkoper moet vragen of de woning mag worden overgedragen zonder dat er afgelost wordt. Tenslotte wordt er door een koper bij ondertekening van een Groninger akte nog niets betaald. Dat vindt pas later plaats. En waarschijnlijk zal de bank van de verkoper eisen dat de hypotheekschuld volledig wordt afgelost.

Wellicht denk je dan dat een oplossing is als koper en verkoper een aanvulling op het koopcontract tekenen. Namelijk dat de woning vóór de fatale datum wordt geleverd via een Groninger akte, maar belast met de huidige hypothecaire inschrijving van de bank van de verkoper. Zodra dan de door jouw geregelde hypotheekaanvraag van de koper rond is, wordt door de notaris alsnog afgelost bij de bank van de verkoper. Probleem is dat in de Algemene Voorwaarden van deze bank zal staan dat de bank moet instemmen als er een wijziging in de eigendomsverhoudingen van het onderpand plaatsvindt. En bij een Groninger akte is dat het geval.

Maar ik denk niet dat de bank van de verkoper die toestemming op tijd zal geven. De hypotheeknemer moet namelijk beoordelen of haar zekerheid bij een Groninger akte minder wordt. Die beoordeling kost tijd en de bank zal waarschijnlijk erg veel

aandacht hebben voor het feit dat de bewoner van het pand niet meer de eigenaar/debiteur is.

Mijns inziens is een Groninger akte dus geen oplossing voor het gesignaleerde probleem. Eigenlijk zie ik maar één oplossing: zorg dat de hypotheekakte tijdig bij de notaris getekend kan worden.

Is de Groninger akte een oplossing bij de koop van een bouwkvavel ?

Waarschijnlijk speelt het hiervoor gesignaleerde probleem minder een rol als het gaat om een bouwkvavel. Het gaat tenslotte om een bank die de aannemer een krediet heeft verstrekt om het bouwproject te realiseren. Je mag aannemen dat deze (zaken-)bank daardoor ook beter in staat is om de voor- en nadelen van de Groninger Akte te kunnen inschatten en wel eens eerder met dit bijltje gehakt heeft. Tenslotte is jaren geleden de BTW ook al eens verhoogd van 17,5% naar de huidige 19% en ook toen zijn er bouwkvavels overgedragen vlak voor deze stijging.

Maar de bank wil natuurlijk nog steeds wel zekerheid dat de koopsom gebruikt wordt om het verstrekte krediet te verminderen. Dus waarschijnlijk zal de bank van de aannemer extra zekerheid eisen. Bijvoorbeeld in de vorm van een verpanding van de vordering van de aannemer op jouw cliënt terzake van de (latere) betaling van de koopsom.

Jij zult dus tijd moeten steken in overleg met de project-notaris, de koper, de aannemer, de makelaar en de (zaken-)bank van de aannemer. Misschien is het efficiënter je tijd te gebruiken om de financierings-aanvraag van de koper sneller verwerkt te krijgen bij de bank.

Maar een Groninger Akte kan dus een optie zijn in deze situatie

Is de Groninger akte een oplossing als de hypotheek niet vóór 1 januari 2013 is getekend ?

Nogmaals voor de duidelijkheid: het gaat om de aankoop van een woning, maar jij hebt een leningsvorm geadviseerd waarvan nu al bekend is dat de rente niet aftrekbaar zal zijn als de akte na 1 januari 2013 wordt getekend. Dus een lening waarbij vooraf niet zeker is dat de schuld na 30 jaar volledig is afgelost.

In deze situatie is een Groninger Akte zeker geen oplossing. Het mechanisme hierachter is juist dat de akte van levering eerder getekend wordt dan de hypotheekakte. Pas als die hypotheekakte gepasseerd is, wordt de koopsom betaald.

In de situatie waarbij een "verboden" hypotheekvorm niet tijdig kan worden vastgelegd bij de notaris, helpt dit mechanisme dus helemaal niets

Misschien moet je deze "verboden" leningsvormen gewoon maar niet meer adviseren vanaf oktober 2012. Dan weet je zeker dat je niet in de problemen komt met de deadline van 1 januari a.s..

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

