

Economische eigendomsoverdracht en de verhoging overdrachtsbelasting per 1 juli 2012. Een reactie



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Om te voorkomen dat 6% overdrachtsbelasting geheven wordt in plaats van 2% enkel en alleen omdat "te laat" de financiering rond komt, wordt voorgesteld om de overdracht via de zogeheten econoom te laten plaatsvinden. Dit moet dan vóór de fatale datum van 1 juli 2012 plaatsvinden.

De techniek achter het voorstel zou op zich een uitkomst kunnen bieden, maar ik heb hierover praktische en civiel-juridische opmerkingen.

A. Praktisch

Een econoom kan inderdaad vastgelegd worden zonder tussenkomst van de notaris. Maar omdat duidelijk moet zijn dat de econoom heeft plaatsgevonden vóór 1 juli a.s., moet de datum van ondertekening van de genoemde volmacht wel onomstotelijk vaststaan. Dat kan in ieder geval op één van de volgende wijzen.

Je kunt de getekende volmacht laten registreren bij een afdeling van de belastingdienst, namelijk de Registratie en Successie. Vanwege het financiële belang zou ik aanraden om de volmacht niet op te sturen naar deze afdeling, maar zelf op tijd langs te gaan. Alleen is de laatste werkdag voor de deadline vrijdag 29 juni 2012. Dus de mogelijkheid bestaat dat je nog op die vrijdag na sluitingstijd of de zaterdag erna een econoom wilt vastleggen.

Daarom is er ook een tweede mogelijkheid van registratie: vraag aan de notaris om een copie collationnee te maken van de getekende volmacht. De notaris kan dit nog doen tot 30 juni 2012 23:59 uur. Hij of zij maakt een kopie van de volmacht en vermeldt op wanneer deze kopie is gemaakt.

Let wel op dat de koper 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde of de koopprijs van de woning vanaf het moment dat de econoom heeft plaatsgevonden. Dat houdt automatisch in dat de koper de overdrachtsbelasting zal moeten betalen kort nadat de econoom heeft plaatsgevonden. Maar dan zal waarschijnlijk de financieringsaanvraag nog (steeds) niet goedgekeurd zijn door de bank. Check dus dat de koper over voldoende eigen geld beschikt om die 2% overdrachtsbelasting te kunnen betalen.

B. Civiel-juridisch

Op grond van de tussen koper en verkoper gemaakte afspraken gaat het risico van waardeverandering over op de koper. Dat is het wezenskenmerk van de econoom. Ter complementering van deze afspraken zal door de verkoper ook een volmacht worden gegeven aan de koper. Deze volmacht betekent dat de koper zonder medewerking van de verkoper de akte van levering kan laten passeren bij de notaris, waardoor ook civiel-juridisch de eigendom van de woning over wordt gedragen.

Op het moment dat de verkoper deze volmacht tekent, heeft de koper de koopprijs nog niet betaald. Op grond van de volmacht kan de koper zich de eigendom laten overdragen, eventueel zelfs zonder dat de koopprijs betaald is. De verkoper weet dus niet 100% zeker of de koper gaat betalen.

In de volmacht zal dus opgenomen moeten worden dat deze alleen gebruikt kan worden als de koopprijs betaald is. Maar als die clausule verkeerd geformuleerd is, kan de fiscus daarin een argument vinden om te concluderen dat de econoom niet heeft plaatsgevonden. Er is zowel civiel- als fiscaal-juridisch een groot verschil tussen een ontbindende en een opschortende voorwaarde.

Een andere optie om de verkoper meer zekerheid te geven, is dat er een hypotheekrecht gevestigd wordt op het verkochte woonhuis. De debiteur is dan de koper (want deze heeft nog een verplichting tot betaling) en de crediteur de verkoper. Bij de daadwerkelijke levering zal de notaris contact opnemen met de crediteur om te vragen wat gedaan moet worden om zonder dit hypotheekrecht de woning (na 1 juli a.s.) te kunnen leveren. Het antwoord is simpel: betaling van de koopsom.

Maar dan loop je weer aan tegen een ander probleem. Volgens de tuchtrechter moet de notaris aan de eerste hypotheekhouder (de "echte" bank van de verkoper)

toestemming vragen alvorens een tweede hypotheekrecht gevestigd mag worden. Ik vraag mij sterk af of die bank tijdig de toestemming zal geven.

Hieronder de tekst van het bericht waarop de reactie is geschreven:

De tijdelijke verlaging van overdrachtsbelasting voor woningen eindigt op 1 juli 2012. In een aantal gevallen zal het niet lukken om het notariële transport tijdig af te ronden. De overdrachtsbelasting sluit in principe aan bij de juridische eigendomsverkrijging van de onroerende zaak (notarieel transport). Als het niet lukt de notariële akte op tijd te verlijden, zou een economische eigendomsverkrijging kunnen worden overwogen.

Economische eigendomsoverdracht valt sinds 1995 ook onder de overdrachtsbelasting. De truc ligt hierin dat men de economische eigendomsoverdracht zonder heffing kan laten volgen door juridische eigendomsverkrijging (notarieel transport), ervan uitgaande dat er in de tussentijd geen waardevermindering heeft plaatsgevonden.

Een economische eigendomsverkrijging realiseert men door een koopcontract in combinatie met een onherroepelijke volmacht van de koper om de woning namens de verkoper notarieel te laten leveren. De hiervoor benodigde formaliteiten kunnen zeer snel worden geëffectueerd. Hiervoor heeft men niet eens een notaris nodig; een onderhandse akte volstaat.

Men zou een dergelijke economische eigendomsverkrijging op 30 juni 2012 kunnen regelen, waarbij men in aanmerking komt voor het verlaagde tarief van 2%. Vervolgens kan in juli 2012 de juridische eigendomsverkrijging (notarieel transport) worden geregeld.

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

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

