

## **Verhoging overdrachtsbelasting per 1 juli 2012. Is de Groninger akte de oplossing ?**



[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 is ook direct vermeld dat het een tijdelijke maatregel is en dat per 1 juli 2012 de overdrachtsbelasting weer gewoon 6% wordt.

Voor de koper, die jou betaalt voor je advies inzake de hypothecaire geldlening, is er een probleem als de akte van levering pas op of na 1 juli a.s. wordt getekend bij de notaris. In plaats van 2% moet er drie keer zoveel belasting betaald worden. Bij een "standaard" huis van €250.000,- is dat een schadepost van €10.000,-. En die schade kan dan bij jou geclaimd worden als jij je werk niet goed hebt gedaan.

De ervaring leert dat de aanvraag voor financiering van de koop van een woning 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 1 juli a.s.. Als jij niet kunt aantonen dat je de kopers op dit risico hebt gewezen en het verloop van de aanvraag goed gemonitord hebt, dan is het aannemelijk dat jij straks de financiële zwarte piet krijgt toegespeeld.

### **Kan dan in juni 2012 de oplossing gevonden worden in de vorm van de Groninger akte ?**

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 1 juli 2012 getekend, zodat er slechts 2% overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden. De hypotheekakte wordt dan later (dus na die fatale datum van 1 juli 2012) gepasseerd.

In theorie een mooie oplossing. Maar in de praktijk is er een fors probleem als de verkoper een hypothecaire geldlening heeft met de woning als onderpand.

Volgens het koopcontract moet de levering namelijk 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 1 juli 2012 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 hypotheek-aanvraag 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.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

