

VERKOOP DIT JAAR NOG EEN HUIS DANKZIJ TOEZEGGING STAATSSECRETARIS



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

Beste makelaar,

In mijn [vorige column](#) heb ik aangegeven hoe de nieuwe regels omtrent hypotheekrente aftrek jouw werk aan het einde van het jaar kunnen beïnvloeden.

Nu wil ik je nog iets extra meegeven in dit verband waardoor je misschien een kijker kunt overhalen te bieden en nog dit jaar een koopcontract te tekenen.

GEBRUIKELIJKE ONTBINDENDE VOORWAARDEN: OOK HET VERKOOPVOORBEHOUD VALT ER ONDER !

Op mijn site (www.ntrs.nl) staat een link naar de [Vragen en Antwoorden](#) die het Ministerie van Financiën heeft gepubliceerd over de nieuwe regels. Daaronder bevindt zich ook een toelichting op de overgangsbepalingen die er voor zorgen dat iemand die in 2012 nog het koopcontract tekent toch hypotheekrente aftrek kan claimen onder de huidige (ruimere) regels.

Het koopcontract dient de zogeheten "gebruikelijke ontbindende voorwaarden" te bevatten, zoals de Drie Dagen Bedenktijd en de financieringsclausule voor de koper.

Gisteren (11 december 2012) kreeg ik bericht dat de [Staatssecretaris van Financiën](#) in de Eerste Kamer nog een clause heeft genoemd die in dit rijtje hoort. Dat is het zogeheten VERKOOPVOORBEHOUD oftewel het voorbehoud van de verkoper dat zijn of haar eigen woning verkocht wordt.

Alhoewel mij dit verbaast, is het voor jouw dagelijkse praktijk de komende 3 weken wel van belang.

HOE KUN JIJ HIERVAN GEBRUIK MAKEN ?

Stel dat je een kijker rondleidt door een woning die jij in de verkoop hebt. De kijker is wel geïnteresseerd maar durft zich niet te binden omdat hij of zij een eigen woning heeft die ook nog verkocht moet worden.

Je kunt dan het voorstel doen om een koopcontract op te stellen dat nog in 2012 wordt ondertekend en geregistreerd bij de notaris (zie daarvoor mijn vorige column). Ter geruststelling van de koper stel je ook voor in dat contract de Drie Dagen Bedenktijd, de financieringsclausule en de clause voorbehoud verkoop eigen woning op te nemen.

De termijnen voor dat laatste neem je dan redelijk ruim om de kans op inroepen ervan zo klein mogelijk te maken en wederom ter geruststelling van de koper.

Je geeft deze kijker dan de (juridisch correcte) boodschap dat door nu (in 2012) het koopcontract te tekenen de maandlasten lager kunnen zijn dan wanneer er pas na verkoop van de eigen woning (in 2013) getekend wordt !

Want nu tekenen houdt in dat een deel van de hypothecaire lening aflossingsvrij mag zijn zonder dat de hypotheekrente aftrek geweigerd wordt.

Wacht de koper met tekenen tot na de verkoop van de eigen woning dan moet de lening annuïtair worden afgesloten om de rente nog te mogen aftrekken.

En ik schat in dat partijen dan wel willen tekenen nu de koper de zekerheid heeft dat de koop altijd nog ontbonden kan worden als de verkoop van zijn eigen woning niet tijdig lukt. Om vervolgens zijn best te doen die oude woning te verkopen omdat de koper zich al in het nieuwe huis ziet zitten en zich gaat afvragen hoe zijn bank zal staan in het nieuwe huis.

Heel menselijk, toch ?

JOUW ERVARINGEN

Maar misschien zit ik er psychologisch wel helemaal naast. Dat kun jij mij vertellen nadat je de suggestie in dit artikel in de praktijk hebt gebracht. Ik hoor het graag van je.

Succes

(De informatie over de toezegging van de staatssecretaris is te vinden op **pagina 14** van de [Memorie van Antwoord](#))

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

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

