

LEGAL UPDATE

Groninger akte: De gouden oplossing of mogelijke liability?

Met ingang van 1 januari 2023 wordt het algemene tarief van de overdrachtsbelasting verhoogd van 8% naar 10,4%. Bij veel partijen bestaat daarom de wens de overdracht van een onroerende zaak nog voor 1 januari 2023 te doen plaatsvinden. Mocht dit echter niet haalbaar zijn, wordt de Groninger akte vaak als oplossing gezien. Hoewel dit zeker een oplossing kan zijn, is een goede vormgeving van belang en zijn er ook verschillende risico's die in acht genomen moeten worden. Vaak is ook afstemming met derden vereist (zoals bijvoorbeeld de hypotheekhouder). In deze update zetten wij uiteen wat een levering bij Groninger akte is, en wat de belangrijkste aandachtspunten zijn.

De Groninger akte toegepast

Met een Groninger akte wordt bedoeld de juridische levering door de notariële akte van een onroerende zaak onder de ontbindende voorwaarde dat de koopprijs op een latere datum door de koper wordt voldaan. Verkoper en koper sluiten een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak, en komen daarin overeen dat:

- de levering uiterlijk 31 december 2022 plaatsvindt;
- betaling van de koopprijs op een datum in 2023 plaatsvindt; en
- de levering plaatsvindt onder de ontbindende voorwaarde van betaling van de koopprijs op voormelde datum.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper de onroerende zaak in 2022 onder gemelde ontbindende voorwaarde aan koper. Het moment van de heffing van de overdrachtsbelasting is het moment waarop de notariële akte van levering getekend wordt, waardoor op dat moment 8% overdrachtsbelasting betaald moet worden.

Indien koper niet op de overeengekomen datum van betaling de koopprijs voldoet, vervalt de levering waardoor de verkoper de eigendom van de onroerende zaak terugkrijgt. Dit wordt goederenrechtelijke werking genoemd. Het vervullen van de ontbindende voorwaarde heeft echter geen terugwerkende kracht. Dit betekent dat niet alle gevolgen van de levering ongedaan gemaakt worden (zoals de overgang van de betalingsverplichting voor zakelijke lasten naar de koper), maar alleen de eigendom terugvalt.

Indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, kan koper de betaalde overdrachtsbelasting terugvragen bij de belastingdienst. Als voorwaarde voor deze teruggave geldt dat de toestand van voor de levering zowel feitelijk als rechtens wordt hersteld.

De koopovereenkomst tussen verkoper en koper blijft in beginsel in stand, tenzij partijen anders overeengekomen zijn. Indien de koper de koopprijs niet tijdig heeft betaald, zal de verkoper de koper derhalve nog wel kunnen aanspreken wegens wanprestatie.

Belangrijke aandachtspunten

Bij het uitwerken van de afspraken over een Groninger akte spelen de nodige aandachtspunten, maar onderstaande zijn de meest belangrijke.

1. Bestaande hypotheek:

Veelal zal de te verkopen onroerende zaak belast zijn met een recht van hypotheek ten laste van de verkoper. In vrijwel alle hypotheekvoorwaarden is opgenomen dat toestemming van de hypotheekhouder vereist is (soms ook een verbod) voor de overdracht van de onroerende zaak en dat de lening waarvoor de hypotheek tot zekerheid is gevestigd direct opeisbaar wordt.

De hypotheekhouder zal haar hypotheekrecht pas willen vrijgeven als verkoper haar lening aan haar heeft terugbetaald. Verkoper zal deze vordering pas kunnen voldoen als koper de koopprijs heeft

betaald. Partijen dienen derhalve af te spreken dat het verkochte op het moment van betaling van de koopprijs vrij zal zijn van hypotheek.

Het vorenstaande betekent dat voor de betaling van de koopprijs door koper, de hypotheekhouder nog bevoegd is om over te gaan tot executoriale verkoop indien verkoper diens verplichtingen niet nakomt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de verplichting van verkoper om aflossingen of rente te betalen, maar ook een handelen van verkoper in strijd met voormeld toestemmingsvereiste c.q. vervreemdingsverbod.

2. Baten en lasten:

Vanaf het moment van het tekenen van de notariële akte van levering gaat het risico van het verkochte over op koper, en komen de baten en lasten voor rekening van de koper. Dit betekent dat, indien het verkochte verhuurd is, de huuropbrengsten ook voor rekening van koper komen. De rente op een eventuele lening van de verkoper is niet gekoppeld aan het verkochte maar aan de identiteit van verkoper, en blijft dan ook voor rekening van verkoper. Mogelijk wensen partijen wel een vergoeding aan verkoper toe te kennen voor de periode tussen levering en betaling, waarin koper al wel het gebruik heeft, of wensen partijen dat de huuropbrengsten nog aan verkoper toekomen. De afspraken hierover dienen zorgvuldig geformuleerd te worden om te voorkomen dat verkoper nog steeds als economisch gerechtigde tot het verkochte wordt gezien, waardoor het risico bestaat dat pas bij betaling van de koopprijs (in 2023 met het verhoogde tarief) de koper fiscaal gezien pas eigenaar wordt.

Indien koper niet aan zijn verplichting tot betaling van de koopprijs voldoet, keert de eigendom van de onroerende zaak terug naar verkoper. Doordat er geen sprake is van terugwerkende kracht, blijven de baten en lasten in de periode vanaf de levering tot het vervallen van de levering voor rekening van koper. Veelal zal dit voor partijen ongewenst zijn. Om dit te voorkomen zou simpelweg opgenomen kunnen worden dat de baten en lasten pas vanaf het moment van betaling voor rekening van koper komen. Het risico bestaat dan echter ook dat voor de overdrachtsbelasting wordt gesteld dat de economische gerechtigdheid pas bij de betaling overgaat en niet bij de levering. Een juiste redactie van de afspraken punt is dus ook op dit punt vereist.

3. Verzekering:

Doordat het risico vanaf de levering op koper overgaat, zal de koper de onroerende zaak ook moeten verzekeren. Indien de ontbindende voorwaarde intreedt en er schade optreedt, is het mogelijk dat verkoper diens verzekering beëindigd heeft. Hoewel koper dan mogelijk nog wel een verzekering heeft, kan worden gesteld dat koper geen verzekerd belang meer heeft, waardoor de verzekeringsmaatschappij niet uitkeert. Om dubbele verzekeringen of het risico van onderverzekering te voorkomen, is het van belang de ontbindende voorwaarde goed te formuleren. Dit zodat niet het moment van betaling de voorwaarde doet vervallen, maar het passeren van een akte van constatering betaling. Hierdoor is voor partijen kenbaar op welk moment de ontbindende voorwaarde definitief vervalt.

4. Beschikkingsbevoegdheid:

Vanaf de levering is de koper beschikkingsbevoegd over de onroerende zaak, zij het wel onder ontbindende voorwaarde. Dit betekent onder andere dat de koper de onroerende zaak kan verbouwen en zelfs volledig kan slopen. Doorgaans zal dit niet wenselijk zijn, en verdient het ook de voorkeur hier duidelijke afspraken ook te maken.

Daarnaast wordt koper ook bevoegd om nieuwe huurovereenkomst aan te gaan of bestaande huurovereenkomst te wijzigen. Voor de koper en de huurder zal het van belang zijn dat de verkoper ook gebonden is aan deze huurovereenkomst indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld. Bij overdracht van een onroerende zaak door de verhuurder, gaan de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst over op de koper (artikel 7:226 BW). Het intreden van de ontbindende voorwaarde is echter geen overdracht als bedoeld in gemeld wetsartikel, waardoor de verkoper niet gebonden is tenzij contractoverneming plaatsvindt.

Voormelde opsomming is niet limitatief. Wij denken graag met u mee of en onder welke voorwaarden de levering met een Groninger akte een reële mogelijkheid voor u is.

Dit is een Legal Update van Caroline Escher en Mervyn Odink.

Caroline Escher
+31 30 25 95 717
carolinescher@vbk.nl

Mervyn Odink
+31 30 25 95 708
mervynodink@vbk.nl