

TOELICHTING GRONINGER AKTE (Buitenplaats De Hofstede)

Algemeen:

Een Groninger akte wordt in zijn algemeenheid gebruikt indien het nodig is dat een akte van levering alvast wordt gepasseerd, terwijl de koopsom nog niet betaald kan worden, bijvoorbeeld omdat de hypothecaire financiering nog niet gereed is. Ook kan de Groninger akte gebruikt worden of om een overdracht alvast te doen plaatsvinden binnen een bepaalde termijn of voordat bepaalde feiten zich hebben voorgedaan. Meestal houdt zo'n eerdere levering verband met de heffing van overdrachtsbelasting.

De levering vindt bij een Groninger akte plaats onder de ontbindende voorwaarde van het niet betalen van de koopsom. Wanneer betaling niet plaats vindt binnen de in de akte vastgelegde termijn, treedt de voorwaarde in werking en wordt de vervreemder automatisch weer eigenaar. De ontbindende voorwaarde kan ook nog aan het al dan niet optreden van andere feiten gekoppeld zijn.

Zodra de betaling plaats kan vinden (de hypotheek is rond; de gelden staan op onze rekening en ook zijn er geen opschortende voorwaarden meer), wordt een akte (de akte van kwijting) opgemaakt waarin wordt geconstateerd dat betaling heeft plaatsgevonden. Daarmee kan de ontbindende voorwaarde waaronder de overdracht is geschied niet meer in vervulling gaan en is de overdracht definitief geworden. In die akte wordt aan u als koper kwijting verleend voor de betaling van de koopsom.

Uw geval:

Het is de bedoeling om de grond te leveren terwijl de bestaande bebouwing er nog staat, dus voordat er gesloopt wordt en bouwwerkzaamheden plaatsvinden, zodat de levering in de overdrachtsbelastingsfeer kan plaatsvinden. Nadat alle ontbindende voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn vervallen en opschortende voorwaarden zijn vervuld, dient u de door u aangekochte woning casu quo appartementsrecht (hierna gemakshalve genoemd: de grond) binnen zes weken in eigendom te aanvaarden.

Eén van die voorwaarden is uiteraard het verkrijgen van de benodigde financiering door u.

In de koopovereenkomst is bepaald dat indien nodig u medewerking dient te verlenen aan een eigendomsoverdracht door middel van een levering middels een Groninger akte.

Wanneer dus de verkoper (c.q. de door deze ingeschakelde aannemer) met de bouw moet gaan starten en in dat kader de sloopwerkzaamheden moet voltooien, maar u de financiering van het gekochte niet (geheel) rond heeft, zal de levering aan u plaats gaan vinden door een Groninger akte.

Hierdoor wordt voorkomen dat de levering van de grond met heffing van 21% omzetbelasting moet plaatsvinden en u derhalve het verschil in tarief aan verkoper moet voldoen.

Vervolg/betaling:

Zodra - indien nodig - uw financiering bij de bank geregeld is en alle opschortende voorwaarden van de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer van toepassing zijn en er dus geen belemmeringen zijn voor een definitieve overdracht, wordt er met u een afspraak gemaakt voor het passeren van een akte waarbij zal worden geconstateerd dat u de koopsom en de eventueel

alsdan vervallen aanneemtermijnen heeft voldaan (de akte van kwijting). Op dat moment dient u de koopsom te voldoen en dient ook de eventuele hypotheekakte getekend te worden.

Mocht de koop definitief níet doorgaan, dan treedt de ontbindende voorwaarde van de Groninger akte in werking en keert de eigendom automatisch bij de verkoper terug.

Conclusie:

Door gebruik te maken van de Groninger akte wordt al wel de woning casu quo het appartementsrecht in eigendom overgedragen, maar hoeft u nog niet de koopsom te voldoen en hoeft nog niet aan alle overige voorwaarden te zijn voldaan.

Conform de koopovereenkomst zijn de kosten verbonden aan bedoelde Groninger akte voor rekening van verkoper.