

## **TOELICHTING OP “GRONINGER AKTE”**

Formeel genaamd: “Levering van registergoed onder ontbindende voorwaarden mede inhoudende vestiging van erfdiensbaarheden”.

*Waar komt de term Groninger akte vandaan?*

Uit een enquête gehouden in 1991 bleek dat het in Groningen vroeger de gewoonte was om de koopprijs van onroerende goederen te voldoen op 1 mei. Dit gebeurde ook als er al eerder was geleverd, maar dan was er een oplossing nodig voor het geval de koopprijs toch niet werd betaald. De verkoper moest dan weer eigenaar kunnen worden. Daarom werd in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde ingebouwd; het niet betalen van de koopprijs op 1 mei.

Deze constructie werd overgenomen voor situaties waarin men een beroep wilde doen op bijvoorbeeld een vrijstelling voor of een lager tarief voor heffing van overdrachtsbelasting. Als een koper de financiering niet binnen een bepaalde termijn rond kon krijgen, werd toch vast “onder ontbindende voorwaarde” geleverd om overdrachtsbelasting te kunnen besparen.

*Wat staat in uw Groninger akte?*

In de Groninger akte die u t.z.t. zult ontvangen, wordt de grond aan u geleverd, zonder dat u dan al de koopprijs hoeft te voldoen. Het is voor de projectontwikkelaar namelijk fiscaal van belang dat de levering van de grond vóór de start van de bouw heeft plaatsheeft. Dan kan namelijk nog geleverd worden tegen een heffing van 8% overdrachtsbelasting (vanaf 1 januari 2023: 10,4%).

Als al is begonnen met bouwen wordt geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting van 21% geheven.

In de akte wordt vervolgens overeengekomen dat de levering van de grond wordt ontbonden als de koopprijs niet door koper is voldaan uiterlijk op de in de akte genoemde betaaldatum. Deze betaaldatum wordt bepaald aan de hand van bijvoorbeeld de nog lopende termijn van financiering voorbehoud.

*Koopprijs wordt voldaan*

Zodra de koopprijs wordt voldaan, zal een akte van kwijting worden gepasseerd. In deze akte wordt geconstateerd dat koper volledig aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Ook wordt aan koper kwijting verleend voor de betaling van de koopprijs. Ten slotte doet de verkoper afstand van alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de

koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die betrekking hebben op de koop. Een afschrift van deze kwijtingsakte tezamen met een afschrift van de Groninger akte moeten bij het kadaster worden ingeschreven. Dan bent u formeel eigenaar van de grond.

#### *Koopprijs wordt niet voor de in de akte vermelde betaaldatum voldaan*

Als de koopprijs niet op tijd is betaald, moet de verkoper binnen een maand na het verstrijken van deze betaaldatum een beroep doen op de ontbindende voorwaarde van niet-betaling.

Doet hij dit niet, dan wordt de eigendom alsnog onaantastbaar ondanks het feit dat de koper niet (geheel) heeft betaald. Dit betekent natuurlijk niet, dat de koper niet meer hoeft te betalen; de verkoper behoudt zijn vordering op de koper.

Doet hij dit wel, dan wordt de levering ontbonden en keert de eigendom van het registergoed van rechtswege terug naar de verkoper. In de akte verbinden partijen zich om mee te werken aan de administratieve aspecten van de terugkeer van de eigendom bij de verkoper, zoals de verwerking in het kadaster. Als een van de partijen niet meewerkt, heeft dat tot gevolg dat een boete van 10,6% van de koopprijs verschuldigd wordt. Daarnaast kan eventuele andere schadevergoeding gevorderd worden.

#### *Hypotheekakte*

Pas ná het passeren van de akte van kwijting is de koper onvoorwaardelijk eigenaar en zal hij een hypotheekrecht ten behoeve van de hypotheekbank kunnen vestigen. Een hypotheekbank hoeft dus niet medewerking te verlenen aan het passeren van de Groninger akte. Het is wel verstandig uw hypotheekadviseur hierop te wijzen, omdat banken bij het lezen van 'medewerking verlenen aan het passeren van een Groninger akte' soms denken dat zij daaraan mee moeten werken en dat is uitdrukkelijk dus niet het geval.

#### *Disclaimer*

Hoewel getracht is in deze bijlage zo volledig mogelijk te zijn is het mogelijk dat door veranderde omstandigheden en/of gewijzigde inzichten de noodzaak bestaat om in de betreffende leveringsakte aan de individuele kopers bijzondere bepalingen, erfdiensbaarheden of kwalitatieve bepalingen op te nemen die niet in deze bijlage zijn opgenomen.