

Notitie Groningerakte en Planning

Datum: 18-05-2022

Wat is een Groningerakte?

Een Groningerakte is een notariële akte van levering onder één of meer ontbindende voorwaarde(n). In deze akte wordt de onroerende zaak juridisch geleverd onder één of meer ontbindende voorwaarde(n), maar de koopprijs wordt nog niet voldaan door koper aan verkoper. De Groningerakte wordt onder meer gebruikt om het eigendom onder één of meer ontbindende voorwaarde(n) alvast over te dragen van de verkoper naar de koper wegens fiscale redenen voor de verkoper. In dit geval dienen de gronden in de huidige (bebouwde) staat door verkoper aan koper geleverd te worden. Hierdoor is er sprake van overdrachtsbelasting in plaats van omzetbelasting (BTW).

Zoals hiervoor reeds aangegeven, zal de koopprijs bij het ondertekenen van de Groningerakte nog niet voldaan worden. Hetgeen normaal wel het geval is bij een reguliere overdracht. De koopprijs zal pas worden voldaan op het moment dat alle ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt.

In de Groningerakte worden in ieder geval de volgende ontbindende voorwaarden opgenomen:

- Omgevingsvergunning (bouwvergunning)
- Financieringsvoorbehoud (optioneel)
- Goedkeuring SWK (waarborgfonds)
- Sloop, sanering en bouwrijpe grond

Hoe ziet dit er voor u in de praktijk uit?

U koopt van de ontwikkelaar een woning middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst voor een totaal bedrag inclusief belastingen.

Op grond van de koopovereenkomst koopt u van de ontwikkelaar een perceel grond. Dit perceel grond is op het moment van de levering (Groningerakte) bebouwd (autogarage). Op grond van de Groningerakte (akte van levering onder ontbindende voorwaarde(n)) wordt u eigenaar van dit bebouwde perceel, maar hoeft u de koopsom nog niet te betalen. Pas op het moment dat alle ontbindende voorwaarden, zoals de omgevingsvergunning, financieringsvoorbehoud e.d., zijn uitgewerkt, betaalt u de koopsom aan verkoper. De koopsom voor het perceel is inclusief overdrachtsbelasting. De betaling van de koopsom wordt ook bij de notaris geregeld, door middel van een "akte van kwijting". In geval u gebruik gaat maken van een hypothecaire geldlening, is dat het moment waarop u ook de hypotheekakte zal tekenen bij de notaris. In de akte van kwijting wordt dan opgenomen dat u de koopsom voor de grond heeft voldaan en dat er geen ontbindende voorwaarde(n) meer zijn.

In de aannemingsovereenkomst geeft u (samen met de andere kopers) de aannemer opdracht voor uw aandeel voor de sloop, sanering en bouwrijp maken van de grond. En uiteraard de bouw van uw woning. De aaneemsom is inclusief omzetbelasting (BTW).

In bijlage 1 is een voorbeeld planning opgenomen met voor u de belangrijkste mijlpalen.

Aandachtpunten

Voor u als koper zijn er in relatie tot de aankoop en het proces voor u een aantal aandachtpunten.

U wordt in juni/juli 2022 al juridisch eigenaar van uw perceel. De koopsom betaalt u pas rond mei 2023, zoals de planning er nu uitziet. Dit houdt in dat u bij uw financieringsaanvraag rekening moet houden met een langere geldigheid van uw hypotheekofferte of een bereidheidstellingsprovisie moet betalen voor de mogelijke verlenging van uw hypotheekofferte. Zodra de andere ontbindende voorwaarden zijn vervuld (SWK acceptatie, omgevingsvergunning en de grond bouwrijp is gemaakt) ontvangt u van ons een melding dat het termijn van 2 maanden financieringsvoorbehoud ingaat.

Houdt u er rekening mee dat uw financieringsvoorbehoud eerder afloopt (ca. december 2022 / januari 2023) en dat de geldigheid van uw hypotheekofferte dus in ieder geval de periode tussen afloop van uw financieringsvoorbehoud (december 2022 / januari 2023) en moment van betaling van de koopsom (en eventueel eerste termijn aaneemsom) (ca. mei 2023)) moet kunnen overbruggen.

Banken:

Niet alle banken zijn bereid mee te werken met een levering middels een Groningerakte. Houdt u hier rekening mee bij uw Hypotheek aanvraag. Onze makelaars en uw Hypotheek adviseur kunnen u hier meer over vertellen.

Disclaimer

De informatie in deze notitie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en dient uitsluitend ter verduidelijking. Genoemde data zijn prognoses naar huidig inzicht en kunnen (afhankelijk van de feitelijke voortgang) langer of korter uitvallen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Eventuele financiële gevolgen daarvan zijn voor uw eigen risico. Het ontslaat u ook niet van uw eigen onderzoeksplicht.

Bijlage 1 voorbeeld indicatieve planning

2022				
Mei	Juni	Juni / Juli	Oktober / November	November
Start Verkoop	Tekenen Koopovereenkomst	Leveringen Groningerakte	Ontbindende voorwaarden (omgevingsvergunning, SWK, sloop / bouwrijpe grond) zijn vervuld. Ingang financieringsvoorbehoud 2 maanden.	Startbouw Fase 1 (incl. bouwnr 1)

2022 /2023	2023		2024
December/ Januari	Mei	Oktober / November	November
Afloop financieringsvoorbehoud	Betaling koopsom en eerste termijn aanneemovereenkomst	Oplevering Fase 1 & Startbouw Fase 2 (bouwnrs. 38 t/m 54)	Oplevering Fase 2

