

Toelichting uitgebreide sleutelverklaring 2023



Juridische Dienst NVM

Het opmaken van een sleutelverklaring is voor de verkoper niet zonder risico's.

Het gebruik van een sleutelverklaring is daarom sterk af te raden. Indien toch besloten wordt om een sleutelverklaring op te stellen raden wij u aan om, voordat u eventueel gebruik maakt van de uitgebreide sleutelverklaring, kennis te nemen van onderstaande toelichting.

Sleutelverklaring en overdrachtsbelasting

Zogenaemde 'uitgebreide sleutelverklaringen', kunnen in beginsel tot gevolg hebben dat direct overdrachtsbelasting verschuldigd is. Het is niet uitgesloten dat een sleutelverklaring in combinatie met een koopovereenkomst beschouwd wordt als een economische eigendomsoverdracht. Vóór november 1999 was pas sprake van economische eigendomsoverdracht als overeengekomen werd dat het *risico van waardeverandering en tenietgaan* van de onroerende zaak overgaat op de koper. Sinds 1999 is overgang van het *risico van tenietgaan* geen constructief element meer van de definitie economische eigendomsoverdracht. Er is al sprake van een economische eigendomsoverdracht wanneer koper *enig risico van waardeverandering* loopt. Het pure verkrijgen van *uitsluitend* een recht tot levering van een onroerend goed op grond van de koopovereenkomst, waarbij juridische levering en feitelijke levering samenvallen, is geen economische eigendomsoverdracht. Een sleutelverklaring kan wellicht aangemerkt worden als het verkrijgen van meer dan *uitsluitend* een recht op levering. Door het ondertekenen van de sleutelverklaring wordt immers meer verkregen dan alleen een recht op levering, namelijk ook het recht om de onroerende zaak te mogen gebruiken voor verbouwing, schilderen e.d.

De kans bestaat dus dat als een uitgebreide sleutelverklaring wordt overeengekomen, dit kan worden beschouwd als een economische eigendomsoverdracht. Formeel is dan direct overdrachtsbelasting verschuldigd. Het is belangrijk om partijen daar (in voorkomende gevallen) nadrukkelijk op te wijzen. Als de sleutelverklaring tot gevolg heeft dat overdrachtsbelasting is verschuldigd en de sleutelverklaring niet in een notariële akte is vastgelegd, heeft dit ook gevolgen voor de verkoper. Naast koper, is ook verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de overdrachtsbelasting. Verkoper moet de economische overdracht binnen twee weken aan de Belastingdienst melden. Binnen 1 maand na de economische overdracht moet koper aangifte doen en de overdrachtsbelasting betalen. Daarom verdient het aanbeveling om bij de sleutelverklaring zekerheid van de koper te

Toelichting uitgebreide sleutelverklaring 2023



Juridische Dienst NVM

verlangen voor de betaling van de overdrachtsbelasting door middel van een depot of een bankgarantie.

Risico op hoger tarief overdrachtsbelasting en herstelbesluit

Uit de wetsgeschiedenis¹ bij de wijzigingen in de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (2021) bleek dat de vrijstelling (0% startersvrijstelling) en het verlaagde tarief (2%) enkel van toepassing zijn op de verkrijging van de economische eigendom als ook tegelijktijd de juridische eigendom van een woning wordt verkregen. Dit had als gevolg dat, indien eerst de economisch eigendom werd verkregen en daarna de juridische eigendom, op de verkrijging van de economische eigendom 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd was. Op de latere verkrijging van de juridische eigendom zou de vrijstelling (0%), 2% of 10,4% van toepassing zijn. Dit resultaat bleek vanuit het Ministerie van Financiën ongewenst.

Op 2 maart 2023 is daarom een beleidsbesluit gepubliceerd waarmee in onder meer voornoemde situatie voorkomen wordt dat kopers van een woning een hoger tarief overdrachtsbelasting moeten betalen bij het toepassen van de (uitgebreide) sleutelverklaring. Uit het beleidsbesluit blijkt dat, indien een koper, vooruitlopend op de verkrijging van de juridische eigendom van een woning of van rechten waaraan deze is onderworpen van de verkoper de economische eigendom verkrijgt, onder voorwaarden het verlaagde tarief of de startersvrijstelling verschuldigd is (waar voorheen het algemene tarief verschuldigd was). Het gaat om de volgende voorwaarden

Voorwaarden

Omdat zowel de verkrijging van de economisch eigendom als de verkrijging van de juridisch eigendom is een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting is, moet voor beide belastbare feiten afzonderlijk aangifte overdrachtsbelasting worden gedaan. Ook betekent dit dat op beide momenten aan de wettelijke vereisten voor het 2%-tarief of de startersvrijstelling voldaan moet worden.

¹ Tweede kamer, vergaderjaar 2020-2021, 35576, nr. 6, p. 31.

Toelichting uitgebreide sleutelverklaring 2023



Juridische Dienst NVM

Tevens is vereist dat de verkrijging van de economische eigendom gelijktijdig met of na het tekenen van de koopovereenkomst plaatsvindt en dat er een directe samenhang bestaat tussen de juridische eigendomsverkrijging en de daaraan voorafgaande verkrijging van de economische eigendom door en van dezelfde persoon of personen. Aan een sleutelverklaring dient dus altijd een koopovereenkomst vooraf te gaan om aanspraak te maken op deze regeling.

Overige punten waar partijen duidelijke afspraken over moeten maken

- Wie betaalt de energiekosten en zakelijke lasten? (artikel 7 van de uitgebreide sleutelverklaring)
- In artikel 2 van de uitgebreide sleutelverklaring staat vermeld dat koper onder geen beding de gekochte onroerende zaak, voordat de koopsom is voldaan, in enigerlei opzicht als woning mag gebruiken of in gebruik aan andere mag afstaan. Daarnaast staat in artikel 4 van de uitgebreide sleutelverklaring vermeld dat de feitelijke levering van de onroerende zaak plaatsvindt met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering. Deze twee artikelen zijn opgenomen om ervoor te zorgdragen dat er geen sprake is van een economische overdracht. Of dit standhoudt is zeer de vraag gezien bovenstaande toelichting op de sleutelverklaring.
- Wie is aansprakelijk voor schade tussen sleuteloverdracht en notariële overdracht? (artikel 5 van de uitgebreide sleutelverklaring)
- Heeft de verkoper toestemming van zijn bank voor het in gebruik geven van de woning aan een ander?
- Is de woning goed verzekerd? (artikel 6 van de uitgebreide sleutelverklaring). Geadviseerd wordt om, naast verkoper, ook koper de onroerende zaak te laten verzekeren. Koper dient deze verzekering af te sluiten bij dezelfde verzekeraar als verkoper. Een discussie tussen verzekeraars wie het risico draagt wordt daarmee voorkomen. Indien de koper de woning niet kan verzekeren omdat hij nog geen eigenaar is, zal verkoper moeten navragen bij zijn verzekeraar of het is toegestaan de woning aan een ander in gebruik te geven. Daarnaast moet verkoper navragen of schade welke wordt veroorzaakt door koper onder de dekking valt van de polis.
- Indien koper aan verkoper een vergoeding betaalt voor het eerder dan afgesproken in gebruik mogen nemen van de woning, dan bestaat het risico dat er sprake is van een

Toelichting uitgebreide sleutelverklaring 2023



Juridische Dienst NVM

huurovereenkomst. Het beste is dus om koper voor die periode geen vergoeding te laten betalen.

- als het een echtelijke woning betreft voor de sleutelverklaring is ook de toestemming van de echtgenoot of geregistreerde partner vereist is (artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek).

Werken met een sleutelverklaring is dus ten strengste af te raden. Besluiten partijen toch met een sleutelverklaring te willen werken, leg de afspraken dan goed vast en wijs partijen op de hierboven genoemde risico's.