

De nota van afrekening bij de notaris



VIISI

Welke kosten kun je verwachten op de nota van afrekening
en waar komen ze vandaan?

Let op: Dit whitepaper is samengesteld in mei 2019. Het kan zijn dat er sindsdien wijzigingen in de wet- en regelgeving rond dit thema of onze tarieven zijn doorgevoerd.





De nota van afrekening

Van de notaris krijg je ongeveer een week voor de overdracht van de woning de nota van afrekening. De nota van afrekening is een overzicht van alle kosten voor de aankoop van de woning die bij de notaris in rekening worden gebracht. In dit whitepaper gaan we je helpen om wat meer inzicht te krijgen in de verschillende kostenposten die op de nota van afrekening kunnen staan en waar ze vandaan komen.

Stapsgewijs lopen we de kostenposten langs en zullen we deze nader toelichten.

Koopsom

De met de verkoper overeengekomen koopprijs voor de woning.

Koopsom roerende zaken

De koopsom voor eventuele roerende zaken die je

overneemt van de verkoper. Denk hierbij aan gordijnen of bijvoorbeeld een zonwering.

Waarborgsom (10% van de koopsom)

In de koopovereenkomst ben je met de verkoper overeengekomen dat er per een bepaalde datum een waarborgsom gesteld moet worden bij de notaris. Je hebt de keuze tussen de waarborgsom overmaken en een bankgarantie stellen. In [dit artikel](#) leggen we uit wat het verschil is tussen beide.

Wanneer je ervoor hebt gekozen om de waarborgsom zelf over te maken naar de notaris, dan staat dit bedrag op de nota van afrekening onder de noemer 'reeds betaald' of (door jou) 'te ontvangen'. De waarborgsom wordt gezien als een soort aanbetaling en daardoor is het bedrag dat onderaan de streep nog open staat op de nota van afrekening lager. Wanneer de waarborgsom hoger

is dan het bedrag dat je normaliter bij de notaris zou moeten betalen, dan krijg je uiteraard het teveel betaalde teruggestort. Dit zal op de tweede werkdag na de overdracht gebeuren.

Overdrachtsbelasting (2% - 6%)

Bij de overdracht van een bestaande woning moet overdrachtsbelasting betaald worden aan de Belastingdienst. De overdrachtsbelasting bedraagt doorgaans 2% van de koopsom, maar kan ook op 6% liggen. Wanneer er sprake is van de overdracht van een pand dat 'naar aard en inrichting bestemd is om als woning te dienen', dan gaat de Belastingdienst uit van 2%. Bij de aankoop van een winkel- of bedrijfspand en tevens bij de aankoop van een garage/parkeerplaats die niet direct bij de eigen woning ligt, is dit het hogere tarief van 6%. Het is ook mogelijk dat een combinatie van beiden zich voordoet. Bijvoorbeeld wanneer we te maken hebben met een woonhuis waarvan de benedenverdieping gebruikt wordt als winkel. In een dergelijke situatie zul je over het woongedeelte van de woning 2% overdrachtsbelasting moeten betalen en over het woongedeelte 6%. De notaris zal altijd uitzoeken in welk tarief de overdracht valt en zal zo nodig de overdrachtsbelasting uitsplitsen tussen 2% en 6%.

Er zijn echter ook twee situaties waarin de overdrachtsbelasting die je betaald, niet precies overeen zal komen met 2% van de koopsom.

1. Je koopt een appartement

Bij een appartement krijg je te maken met de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE heeft (als het goed is) door middel van de maandelijkse bijdrage een reservefonds opgebouwd voor bijvoorbeeld toekomstig onderhoud. Wanneer je een appartement koopt, neem je tevens het aandeel van de vorige eigenaar in het reservefonds over. Dit aandeel in het reservefonds is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Hoe werkt dit in de praktijk?

We gaan uit van een appartementencomplex met 20 appartementen. Ieder appartement is even groot en heeft een even groot aandeel in het reservefonds (dit kan uiteraard ook gecompliceerder liggen). In het reservefonds van de VvE zit € 10.000. Elk appartement heeft hierin dus een aandeel van € 500.

A verkoopt zijn appartement aan X voor een koopsom van € 200.000. Wanneer we het aandeel in het reservefonds buiten beschouwing laten, dan zou dit betekenen dat er € 4.000 overdrachtsbelasting moet worden betaald (2% van € 200.000). Voor de berekening van de overdrachtsbelasting moet het aandeel in het reservefonds worden afgetrokken van de koopsom. Er wordt dus 2% overdrachtsbelasting betaald over € 199.500, wat neerkomt op € 3.990. Je kunt dit dus zien als een kleine korting op de overdrachtsbelasting.

2. Je koopt een woning met erfpacht

Het effect van erfpacht op de overdrachtsbelasting is een stuk ingewikkelder en we zullen dan ook volstaan met een vereenvoudigde uitleg. Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt de koopsom vermeerderd met 'de gekapitaliseerde waarde van de canon'. Om de jaarlijkse canon te kapitaliseren, wordt deze vermenigvuldigd met een bepaalde factor. Deze factor wordt bepaald door het aantal jaar dat het tijdvak van de canon nog doorloopt, met een maximum van factor 17. Wat we regelmatig zien is dat de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. Er is dan dus geen einddatum van de looptijd, waardoor we moeten rekenen met factor 17. Feitelijk wordt er in deze situatie geen jaarlijkse canon meer betaald, daarom moet in dat geval een fictieve canon worden gehanteerd. Dit bedrag is vaak terug te vinden in de akte van levering of in het kadastrale uittreksel van de woning.

Een rekenvoorbeeld:

We kopen wederom een woning voor € 200.000. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht en de fictieve jaarlijkse canon is gesteld op € 1.500. We moeten deze fictieve canon nu kapitaliseren. In het geval van eeuwig afgekochte erfpacht gebruiken we daarvoor de factor 17. De gekapitaliseerde waarde van de canon is dan: € 25.500,- ($€ 1.500 \times 17$). Dit tellen we op bij de koopsom van de woning en vervolgens wordt daar dan 2% overdrachtsbelasting over betaald. Dus 2% over € 225.500. De overdrachtsbelasting is dan € 4.510.

Waar het aandeel in het reservefonds een kleine korting op de overdrachtsbelasting kan opleveren, kan de erfpachtcanon dus een aanzienlijke toename van de overdrachtsbelasting opleveren. Wanneer je een appartement met erfpacht aankoopt, zul je zelfs te maken hebben met beiden.

Overdrachtsbelasting is dus een veel lastiger vraagstuk dan dat op het eerste oog lijkt. We hebben een voorbeeld aangehaald om enigszins inzichtelijk te maken hoe dit in de praktijk werkt. Hoe de overdrachtsbelasting voor jou uitpakt, hoef je gelukkig niet zelf uit te dokteren. De notaris zal de berekening voor de overdrachtsbelasting uitvoeren en is ook in staat om deze aan je uit te leggen als je dit op de nota van afrekening niet helemaal begrijpt.

Notariskosten: akte van levering

Dit zijn de kosten die de notaris rekent voor het opstellen, bespreken en passeren van de akte van levering. Deze kosten verschillen per notaris en het is dus verstandig om bij verschillende notariskantoren offertes op te vragen om deze tarieven met elkaar te kunnen vergelijken.

Notariskosten: akte van hypotheek

Hetzelfde geldt voor de akte van hypotheek. De kosten voor de hypotheekakte kunnen echter hoger uitvallen wanneer je gebruik maakt van een overbruggingshypotheek. Dit omdat een overbruggingshypotheek extra werkzaamheden voor de notaris oplevert. Wanneer er sprake is van een overbrugging, dient de notaris ook je huidige woning op te nemen in de akte. Daarnaast moet er toestemming worden gevraagd bij aan de geldverstrekker van de hypotheek op je huidige woning, voor het vestigen van de overbruggingshypotheek.

Stel: je gaat een nieuwe woning aankopen en je gaat daarbij een overbruggingshypotheek vestigen op je huidige woning waar al een hypotheek op rust van geldverstrekker A. De overbruggingshypotheek (als onderdeel van de financiering van je nieuwe woning) moet daar tijdelijk als een tweede hypotheek achter komen. Wanneer je de nieuwe hypotheek en dus de overbruggingshypotheek afsluit bij geldverstrekker B, dan moet geldverstrekker A hiervoor toestemming geven. Als geldverstrekker A deze toestemming niet geeft, dan mag de hypotheek van geldverstrekker B niet worden gepasseerd. Het is dus van belang dat je tijdig aan de notaris doorgeeft dat je een overbruggingshypotheek gaat vestigen op je huidige woning. Op deze manier kan de notaris op tijd toestemming vragen aan geldverstrekker A.

Kadastrale kosten

De notaris brengt op de nota van afrekening ook de kosten van het kadaster bij je in rekening. De volgende kadasterkosten zullen zich voordoen:

- Inschrijvingskosten van de akte: het kadaster rekent vaste tarieven voor het inschrijven van de akte(n) in het kadaster. Er zijn twee tarieven die het kadaster hanteert:
 - € 78,50 excl. btw zogenaamde KIK-akte →

kan geautomatiseerd worden ingediend bij het kadaster

- € 137,50 excl. btw niet-KIK akte → moet handmatig worden verwerkt door het kadaster

Voor de akte van hypotheek is dit tarief afhankelijk van het model hypotheekakte dat de geldverstrekker hanteert, hier heeft de notaris dus geen invloed op.

Voor de akte van levering spelen meerdere factoren mee in de bepaling van het tarief. De notaris kan je vertellen waarom een akte wel of niet geautomatiseerd ingediend kan worden.

- **Recherchekosten:** in het kadaster kan de notaris zien wie eigenaar is van een woning, welke hypotheek er op de woning zit en of er privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen verbonden zijn aan de woning. Gedurende het proces van de overdracht van een woning moet de notaris meerdere malen het kadaster raadplegen om deze gegevens te controleren. Wanneer er sprake is van een overbruggingshypotheek moeten er twee panden worden 'gerekend', waardoor de kosten dubbel in rekening zullen worden gebracht. De recherchekosten verschillen per notariskantoor.

Bijdrage kwaliteitsfonds KNB

Op 1 juni 2018 heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) het kwaliteitsfonds opgesteld. Het kwaliteitsfonds heeft als doel om de kwaliteit, de continuïteit en het vertrouwen in het notariaat te waarborgen. Dit moet ervoor zorgen dat de dienstverlening ten allen tijden moet kunnen worden voortgezet en dat gelden die zijn overgemaakt naar de derdengeldrekening van de notaris (bijvoorbeeld de waarborgsom of de kosten koper) gegarandeerd blijven. Ook wanneer een notaris bijvoorbeeld in financiële problemen verkeert.

De kosten voor de bijdrage kwaliteitsfonds KNB bedragen € 8,22 excl. btw per akte. Dit bedrag betaal je dus voor zowel de akte van levering als de akte van hypotheek (en nog een derde keer als er ook sprake is van bijvoorbeeld een samenlevingsovereenkomst).

Kosten controle BRP/ Insolventieregister/VIS

De notaris controleert naast het kadaster nog andere registers. Zo haalt de notaris je persoonsgegevens uit het BRP (Basisregistratie Personen), controleert in het insolventieregister of je niet onder curatele staat of zelfs failliet bent, waardoor je handelingsonbekwaam zou kunnen zijn en controleert de notaris de geldigheid van je legitimatiebewijs via VIS (Verificatie Informatie Systeem).

Voor het nalopen van deze registers brengt de notaris kosten in rekening. Hoe hoog deze kosten zijn verschilt per notariskantoor. Sommige notariskantoren hanteren een vast totaalbedrag, andere kantoren rekenen een bepaald bedrag per persoon.

Verrekening eigenaarslasten

Wie op 1 januari van een jaar eigenaar is van een woning wordt door de gemeente aangeslagen om de eigenaarslasten voor dat kalenderjaar te betalen. Wanneer de verkoper op 1 april de woning verkoopt, heeft hij dus voor 9 maanden ten onrechte betaald. Bij de notaris kunnen deze reeds betaalde kosten op een tijdsevenredige basis worden verrekend tussen verkoper en koper. Let wel: het is geen verplichting voor het notariskantoor om de eigenaarslasten te verrekenen, maar in de praktijk zal een notariskantoor deze extra service wel vaak aanbieden.

De eigenaarslasten die verrekend kunnen worden door de notaris zijn:

- Onroerende zaakbelasting
- Waterschapslasten
- Rioolheffing

Alleen de eigenaarslasten die een vast percentage van de WOZ-waarde vormen of de lasten die gebonden zijn aan het eigendom van de woning (ongeacht hoeveel mensen er in de woning wonen), kunnen verrekend worden. Naast de genoemde eigenaarslasten zijn er ook nog gebruikerslasten. Deze gebruikerslasten zijn afhankelijk van hoeveel mensen er in de woning wonen en zijn daarom niet één op één te verrekenen tussen de verkoper en de koper. Voor de gebruikerslasten word je als koper vaak na de overdracht nog apart aangeslagen door de gemeente.

Verrekening servicekosten VvE

Wanneer je een appartement aankoopt krijg je te maken met de Vereniging van Eigenaren en de servicekosten die maandelijks betaald moeten worden. Wanneer de overdracht van de woning plaatsvindt in een lopende maand, worden de voor die maand door de verkoper reeds betaalde servicekosten tijdsevenredig verrekend tussen verkoper en koper.

Wanneer de servicekosten bijvoorbeeld aan het begin van de maand vooruit worden betaald en de overdracht van de woning op de 20e van de maand is. Dan moet de koper de servicekosten vanaf de 20e tot aan het einde van de maand vergoeden aan de verkoper. Dit wordt door de notaris gedaan en wordt op deze wijze opgenomen op de nota van afrekening.

Courtagenota makelaar

Wanneer je gebruik hebt gemaakt van een aankoopmakelaar heb je de keuze om de courtagenota

rechtstreeks te voldoen of om deze via de nota van afrekening bij de notaris te betalen. Ook de kosten voor de taxatie (door een andere makelaar/taxateur dan je aankoopmakelaar) kunnen worden voldaan via de notaris.

Advieskosten Viisi

De factuur voor de advieskosten bij Viisi heb je meestal al kort na het adviesgesprek voldaan. Komt dat niet uit voor je? Dan is het ook mogelijk om de advieskosten te laten opnemen in de nota van afrekening bij de notaris. Bespreek dit dan even met je adviseur.

Nota tolk

Wanneer jij of je partner de Nederlandse taal niet voldoende machtig is om de inhoud van de akte te begrijpen wanneer deze in het Nederlands wordt besproken door de notaris, dient er een beëdigd tolk aanwezig te zijn om de inhoud van de akte en alles wat er aan tafel besproken wordt, te vertalen. De notaris is wettelijk verplicht om de akte in de Nederlandse taal te passeren (ook al zou hij prima in staat zijn om het in het Engels te doen). De notaris zal je voor de passeerdatum vragen of er een tolk nodig is en of je deze zelf wilt regelen of dat de notaris dit voor je doet. Je kunt dit dus zelf regelen, maar let er wel op dat de tolk die je meeneemt beëdigd is. Het is dus niet de bedoeling dat je een familielid of buurman mee neemt om bij de notaris te komen vertalen. De notaris heeft vaak een netwerk aan beëdigde tolken en kan dit makkelijk voor je regelen. De nota van de tolk zal vaak via de nota van afrekening worden betaald, maar je kunt deze uiteraard ook rechtstreeks voldoen.

Kosten bankgarantie

Wanneer je niet voldoende eigen middelen hebt om de waarborgsom van 10% uit eigen zak te betalen, kun je ervoor kiezen om gebruik te maken

van een bankgarantie. Bij een bankgarantie staat een derde partij garant voor de 10% die je eigenlijk als waarborgsom zou moeten aanbetalen. Hiervoor betaal je vaak een bedrag van 1% van de waarborgsom.

Een rekenvoorbeeld:

Bij een koopsom van € 300.000 is er een waarborgsom nodig van € 30.000. Niet iedereen heeft dat zo op de bank staan, dus dan kun je ervoor kiezen om gebruik te maken van een bankgarantie. De kosten voor de bankgarantie bedragen in dat geval € 300. Het valt aan te raden om de verkoper (en de verkopend makelaar) te verzoeken om de datum van het stellen van de waarborgsom/bankgarantie gelijk te stellen aan de datum van de overdracht bij de notaris. Omdat op de overdrachtsdatum alle gelden bij de notaris aanwezig moeten zijn en je hypotheekbedrag daar dan ook staat, hoef je niet nog apart de waarborgsom over te maken of de bankgarantie te stellen. En dat scheelt je in dit voorbeeld toch weer € 300!

Hypothecaire geldlening

Naast alle kostenposten op de nota van afrekening is daar dan eindelijk een bedrag dat je niet hoeft te betalen, maar dat door de geldverstrekker naar de notaris wordt overgemaakt en voor jou als 'te ontvangen' op de nota van afrekening staat: de hypothecaire geldlening. In beginsel wordt de volledige lening door de geldverstrekker bij de overdracht uitbetaald, maar er kunnen zich enkele omstandigheden voordoen waarbij de geldverstrekker een deel van het geld inhoudt:

- **Bouwdepot:** wanneer er sprake is van een bouwdepot, blijft een gedeelte van de lening op een aparte rekening bij de geldverstrekker staan. Dit geld wordt dus niet uitbetaald bij de notaris.
- **Bereidstellingsprovisie:** wanneer je de geldigheid van de hypotheekofferte hebt moeten verlenen, dan moet je bij sommige geldverstrekkers

bereidstellingsprovisie (verlengingskosten) betalen. Deze bereitstellingsprovisie is een vergoeding aan de geldverstrekker voor het langer vasthouden van het geld dat ze aan je gaan uitlenen. Je kunt het zien als een soort vergoeding voor gemiste inkomsten. Het bedrag van deze provisie houdt de geldverstrekker in op de geldlening. Als je vragen hebt over de bereitstellingsprovisie die op de nota van afrekening is ingehouden, kun je contact opnemen met je adviseur.

- **NHG borgtochtprovisie:** wanneer je een hypotheek hebt afgesloten met [Nationale Hypotheek Garantie \(NHG\)](#), betaal je een borgtochtprovisie van 0,9% van de totale hypothecaire geldlening. Bij een lening van € 250.000 betaal je dus een borgtochtprovisie van € 2.250. Ook deze kosten worden door de geldverstrekker ingehouden en zullen niet worden uitbetaald bij de notaris.

Kosten familierecht

Samenlevingsovereenkomst, huwelijkse voorwaarden of testament.

Als je bij de notaris ook een samenlevingsovereenkomst, een testament of bijvoorbeeld huwelijkse voorwaarden hebt laten opstellen, dan is het aan te raden om deze akte(n) tegelijkertijd met de overdracht van de woning te laten passeren. Soms kun je bij de notaris dan wat korting krijgen op het totaalbedrag.

Het is verstandig om met de notaris in ieder geval de mogelijkheid voor een samenlevingsovereenkomst te bespreken wanneer je samen nog niets geregeld hebt. Wanneer je samen een woning koopt zonder dat je getrouwd of geregistreerd partner bent, ben je juridisch gezien niets van elkaar en ben je dus ook niet de erfgenaam van de ander. Wanneer je partner komt te overlijden, dan valt zijn/haar aandeel in de nalatenschap en komt dan aan de erfgenamen toe. Het kan dus zo zijn dat bijvoorbeeld de ouders van je partner voor de helft eigenaar worden van jouw woning. Zelfs als

dat heel leuke mensen zijn, kun je je voorstellen dat dit geen wenselijke situatie is. In een samenlevingsovereenkomst kun je dit ondervangen door een 'verblijvingsbeding' op te nemen. Dit beding houdt in dat het huis en de zaken die zich in het huis bevinden toekomen aan de langstlevende partner en dat jij dus in ieder geval onbezorgd in je eigen huis kunt blijven wonen wanneer je partner komt te overlijden. Je kunt de mogelijkheden bespreken met de notaris.

Tot slot

Het belangrijkste op de nota van afrekening is natuurlijk het bedrag onderaan de streep. Dit is het bedrag dat je nog moet overmaken naar de derdengeldrekening van de notaris vóór de overdracht of het bedrag dat je terug krijgt twee werkdagen daarna. Het is van belang dat alle gelden ten tijde van de overdracht bij de notaris op kantoor

zijn. Deze moeten zichtbaar op de rekening staan. Wanneer dit niet het geval is, kan en mag de notaris de akte niet passeren. Denk er dus om dat je tijdig het eventueel nog te betalen bedrag hebt overgemaakt.

Als dit dan allemaal geregeld is, kun je bij de notaris op kantoor de akten komen tekenen op de overdrachtsdatum. Meer informatie over de hypotheekakte, wat er in staat en waar je op moet letten, kun je vinden in [dit artikel](#).

Wanneer de akten zijn ondertekend, ontvang je eindelijk de sleutels van je nieuwe, eigen (t)huis. Het klussen en verhuizen kan beginnen!





Meer weten?

Duizelig van al die cijfertjes en kostenposten? Of wil je weten wat in jouw situatie precies van toepassing is? Plan dan een vrijblijvende afspraak in met een van onze hypotheekadviseurs.

Of je nu vragen hebt over je maximale hypotheek, je aankoopkosten, financieringskosten of andere bijkomende kosten: er staat altijd een expert voor je klaar. Zo zorgen we er samen voor dat jij je niet druk hoeft te maken over financiële verrassingen.

[Plan direct een belafsprak](#)

Telefoon: 020 811 8800

E-mail: hello@viisi.nl

Website: www.viisi.nl

VIISI