Veelgestelde vragen praktijkaanwijzing derdengelden notariaat
22 juni 2023

Veelgestelde vragen ten behoeve van uw praktijk

1. Wanneer ben je als derde gerechtigd op een aandeel in het saldo van de derdengeldenrekening?

Om als derde eveneens als rechthebbende aangemerkt te kunnen worden op een aandeel in het saldo van de derdengeldenrekening, dienen de voor die derde bestemde gelden daadwerkelijk op de derdengeldenrekening van de notaris te zijn bijgeschreven. De bijschrijving op de derdengeldenrekening geschiedt normaal gesproken naar aanleiding van een door een notaris uitgebrachte nota van afrekening. Dat er vóór deze bijschrijving al recherches/inzages/bevragingen zijn verricht of een factuur is uitgebracht door bijvoorbeeld het Kadaster of de Kamer van Koophandel, maakt dit niet anders. De KNB merkt op dat de bijschrijving op de derdengeldenrekening echter niet altijd bepalend is. In het kader van een overdracht kun je pas als rechthebbende in de zin van artikel 25 van de Wet op het Notarisambt worden aangemerkt na de overdracht van het betreffende registergoed, dus in de regel na de narecherche waaruit geen beletselen voor de uitbetaling van de koopsom volgen.

2. Hoe ziet een berekening van de minimale buffer eruit?

De berekening van de hoogte van de aan te houden minimale buffer geschiedt voor het komende boekjaar aan de hand van de financiële gegevens van het afgelopen boekjaar.

Als voorbeeld wordt genomen de berekening van de minimale buffer voor het boekjaar 2023. De berekening is dan als volgt:

[*recherchekosten Kadaster boekjaar 2022*] + [*inzage- en bevragingskosten van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel boekjaar 2022]* : 9 = € [*bedrag van de minimaal aan te houden buffer voor boekjaar 2023*]

Het resultaat is het bedrag dat u minimaal als buffer dient aan te houden op de derdengeldenrekening. Een voorbeeld berekening treft u aan onder vraag 12. van de veelgestelde vragen.

3. Dient de minimale buffer ieder jaar weer opnieuw berekend te worden?

Ja dat klopt. U dient de minimale buffer telkens voor het komende boekjaar te berekenen op basis van de gegevens van het daaraan voorafgaande boekjaar. De minimaal aan te houden buffer geldt dan voor het gehele boekjaar. Als moment voor het berekenen van de minimaal aan te houden buffer kunt u aanhouden het moment waarop door u alle nota's van het Kadaster en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn ontvangen en verwerkt over het voorafgaande boekjaar.

4. Ik houd als notaris al een toereikend bewaringsoverschot aan op mijn derdengeldenrekening. Ben ik dan ook nog verplicht om de 'extra' buffer uit de Praktijkaanwijzing derdengelden aan te houden?

Zie hiervoor het bepaalde onder 2.2 van de Praktijkaanwijzing derdengelden. Indien het door u reeds aangehouden bewaringsoverschot toereikend is in dier voege dat in dit bewaringsoverschot ook zijn meegenomen de kosten zoals omschreven onder 2.1 van de Praktijkaanwijzing derdengelden, dan bent u niet verplicht om nog een 'extra' buffer aan te houden op grond van de Praktijkaanwijzing derdengelden. Of het reeds door u aangehouden bewaringsoverschot in dat verband toereikend is, is aan u ter beoordeling.

5. Hoe wordt de minimale buffer berekend indien ik slechts een aantal maanden van bijvoorbeeld het jaar 2022 als notaris het ambt heb uitgeoefend?

Vooropgesteld zij dat er geen sprake is van een uitzonderingssituatie zoals omschreven onder 2.2 van de Praktijkaanwijzing derdengelden. In dat geval dient u de in de formule opgenomen kostenposten voor die maanden bij elkaar op te tellen, daarvan een gemiddelde te nemen en dat gemiddelde vervolgens te vermenigvuldigen met de factor 12. De uitkomst hiervan dient opgenomen te worden in de formule zoals neergelegd in de Praktijkaanwijzing derdengelden. Dit geldt zowel voor de kostenpost aan de zijde van het Kadaster als voor de kostenpost aan de zijde van de Kamer van Koophandel.
Het is ook mogelijk om in die situatie de hoogte van de minimaal aan te houden buffer te berekenen op basis van gegevens van het protocol van een voorganger (indien hiervan sprake is).

6. Hoe dient de minimale buffer te worden berekend bij een nieuwe standplaats, waarbij ik als notaris nog geen volledige maand het ambt heb uitgeoefend?

U dient – tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie zoals omschreven onder 2.2 van de Praktijkaanwijzing derdengelden – in die situatie een fictief bedrag voor de buffer aan te houden op de derdengeldenrekening. Hiertoe dient u zelf een inschatting te maken van de in de formule opgenomen kostenposten (zoals vermeld onder 2.3 van de Praktijkaanwijzing derdengelden).

7. Dien ik – zodra deze praktijkaanwijzing in werking treedt - het Kadaster en de Kamer van Koophandel voor wat betreft de inschrijvingskosten, recherchekosten, inzage- en bevragingskosten te betalen vanaf de derdengeldenrekening?

Het is sterk aan te bevelen om het Kadaster en de Kamer van Koophandel – voor zover zij aan te merken zijn als schuldeiser voor deze kosten (zie hierover de vragen 10b. en 10d.) - te betalen vanaf de derdengeldenrekening. Immers de gehele crediteurenpositie van het Kadaster dient als aftrekpost voor de berekening van de bewaringspositie in aanmerking te worden genomen (zie hierover de vragen 8., 9a. en 9b. en het bepaalde onder 2.4 van de Praktijkaanwijzing derdengelden).

Veelgestelde vragen van uw administrateur en accountant

8. Wat wijzigt er in de berekening van de bewaringspositie?

De verschuldigde inschrijvingskosten van het Kadaster zijn voortaan een aftrekpost bij de berekening van de bewaringspositie. Dit betreffen zowel de door het kantoor gemaakte inschrijvingskosten die nog door het Kadaster gefactureerd moeten worden als de door het Kadaster gefactureerde en nog door het kantoor te betalen inschrijvingskosten.

9a. De facturen van het Kadaster bevatten zowel inschrijvingskosten als overige kosten. Moet ik de inschrijvingskosten verbijzonderen voor de berekening van de bewaringspositie?

Nee, dat is uit praktisch oogpunt niet nodig. U kunt de gehele crediteurenpositie van het Kadaster als aftrekpost voor de berekening van de bewaringspositie aanmerken.

9b. Is er dan geen sprake van een dubbeltelling voor wat betreft de recherchekosten van het Kadaster, omdat ik hier ook al een buffer voor aanhoud?

Ja, dat kan. Dit is het gevolg van de keuze om de administratieve consequenties voor het kantoor zo beperkt mogelijk te houden.

10a. Wat valt er onder de recherchekosten van het Kadaster?

Hierbij gaat het om de kosten (uitgezonderd de inschrijvingskosten) die het Kadaster aan u als notaris in rekening brengt als u het Kadaster raadpleegt ten behoeve van een dossier. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten die het Kadaster bij u in rekening brengt voor de inzages in Hypotheken 3 en/of 4, het opvragen van akten en kadastrale kaarten en voor het laten uitvoeren van een erfdienstbaarheden- of een filiatieonderzoek.

10b. Via mijn notariële softwareleverancier raadpleeg ik het Kadaster. Vallen de kosten die hieruit voortvloeien ook onder de Praktijkaanwijzing derdengelden?

Ja, deze kosten vallen ook onder de Praktijkaanwijzing derdengelden en worden – ondanks dat de notariële softwareleverancier er als het ware tussen zit - rechtstreeks door het Kadaster aan u als notaris in rekening gebracht. Het Kadaster is in dezen schuldeiser.

10c. Wat valt er onder de inzage- en bevragingskosten van het Handelsregister?

Hierbij gaat het om de kosten die de Kamer van Koophandel aan u als notaris in rekening brengt als u het Handelsregister raadpleegt ten behoeve van een dossier. Denk hierbij aan de kosten die de Kamer van Koophandel aan u in rekening brengt voor de door u genomen inzages, opgevraagde uittreksels en/of opgevraagde gedeponeerde stukken.

10d. Via mijn notariële softwareleverancier en/of Company Info raadpleeg ik het Handelsregister. Vallen de kosten die hieruit voortvloeien ook onder de Praktijkaanwijzing derdengelden?

Nee, deze kosten vallen niet onder de Praktijkaanwijzing derdengelden aangezien deze kosten rechtstreeks door uw notariële softwareleverancier en/of Company Info aan u als notaris in rekening worden gebracht. De Kamer van Koophandel is voor wat betreft deze kosten geen schuldeiser. Alleen in de situatie dat u als notaris via uw eigen account bij de Kamer van Koophandel inlogt en kosten maakt, zult u de betreffende factuur rechtstreeks van de Kamer van Koophandel ontvangen. In die situatie vallen deze kosten wel onder de Praktijkaanwijzing derdengelden.

11. Hoe dient de bewaringspositie berekend te worden?

Ten behoeve van uw administrateur/accountant treft u hieronder een voorbeeld berekening aan van de wijze waarop de bewaringspositie berekend dient te worden.

Voorheen werd de bewaringspositie als volgt berekend:

Kwaliteitsrekeningen	€ 1.000.000,-
P/A rekeningen	€ 200.000,-
Af: Schulden aan cliënten	- € 1.050.000,-

Af: Verschuldigde overdrachtsbelasting	- € 50.000,-
Af: Debetposten	- € 10.000,-
Bewaringspositie	€ 90.000,-

Op basis van de Praktijkaanwijzing derdengelden wordt de bewaringspositie als volgt berekend:

Kwaliteitsrekeningen	€ 1.000.000,-
P/A rekeningen	€ 200.000,-
Af: Schulden aan cliënten	- € 1.050.000,-
Af: Verschuldigde overdrachtsbelasting	- € 50.000,-
Af: Debetposten	- € 10.000,-
Af: Nog te betalen en door het Kadaster nog te factureren inschrijvingskosten	- € 5.000,-
Af: Nog te betalen en door het Kadaster reeds gefactureerde kadasterkosten	- € 6.000,-
Bewaringspositie	€ 79.000,-

12. Hoe dient de minimale buffer op grond van de Praktijkaanwijzing derdengelden berekend te worden?

Ten behoeve van uw administrateur/accountant treft u hieronder een voorbeeld berekening aan van de wijze waarop de minimale buffer berekend dient te worden.

Recherchekosten Kadaster boekjaar 2022	€ 15.000,-
Inzage- en bevragingskosten van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel boekjaar 2022	€ 3.000,-
Totaal	€ 18.000,-

Minimaal aan te houden buffer voor boekjaar 2023 (Totaal delen door factor 9 = € 18.000,- : 9)	€ 2.000,-

Het heeft sterk de voorkeur om de buffer in de financiële administratie op te nemen en dan als aftrekpost mee te nemen bij de berekening van de bewaringspositie.