

Aanbetalingen en derdenrekeningen in Tsjechië

De aankoop van onroerend goed gaat gepaard met een aantal onzekerheden, die men niet in eigen hand heeft. Één van deze onzekerheden voor de verkopende partij is of de kopende partij netjes en op tijd de volledige koopsom aan haar/hem betaalt. Echter ook voor de kopende partij zijn er onzekerheden. In dit artikel meer over het verrichten van dergelijke transacties in Tsjechië.

Tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de verkrijging van de eigendomsrechten kan een periode van 30, soms oplopend tot 60 dagen, verstrijken. Het wordt daarom in Tsjechië de partijen aangeraden, vooral bij grote transacties, om gebruik te maken van derdenrekeningen. In een aantal gevallen wordt zelfs van de koper geëist en onmiddellijk in het koopcontract opgenomen dat hij de gehele koopsom op een derdenrekening stort.

Notaris

In Tsjechië speelt de makelaardij een grotere rol bij de overdracht van onroerend goed dan in Nederland. De diensten die makelaars aanbieden zijn heel breed. Het gaat er niet alleen om, om namens hun cliënten het onroerend goed te koop aan te bieden, maar ook om het opstellen en afsluiten van de koopcontracten. De notaris in Tsjechië hoeft bij de gehele overdracht van het eigendom niet te worden betrokken.

Gesplitst

Vaak wordt standaard in de contracten door makelaars een bepaling opgenomen met betrekking tot “veilige betaling” door middel van het gebruik van een derdenrekening. Het liefst gaat het om een rekening van dezelfde makelaar natuurlijk. Vaak wordt gekozen voor een constructie waarbij 80 procent van de koopsom aan de verkoper uitbetaald wordt op het moment van inschrijving van het eigendomsrecht op de kopende partij door het Kadaster. Dus op het moment dat de koper in juridische zin eigenaar van het onroerend goed wordt. De rest, dus 20 procent, wordt aan de verkoper uitbetaald, nadat de verkoper zijn plichten heeft vervuld:

1. betaling van de overdrachtsbelasting van 4 procent (voor de naleving van deze plicht staat namelijk de koper garant, dus in het geval de verkoper deze plicht niet zou naleven, moet de koper deze belasting betalen). Verplicht volgens de Tsjechische wet (Art. 8 van de Wet nr. 57/1992 inzake de [erfbelasting](#), belasting uit schenking en de overdrachtsbelasting);
2. en fysieke overdracht van het onroerend goed ten behoeve van het gebruik en genot van de koper.

Een dergelijke regeling van gesplitste uitbetaling geeft dus beide contract-partijen een stukje zekerheid.

Failliet

Een bijkomend voordeel van een derdenrekening bij de makelaar is dat de kosten voor de verlening van deze dienst voordelig of vaak zelfs inbegrepen zijn in de makelaarsprovisie.

Een nadeel kan zijn dat makelaars meestal geen juristen zijn en vooral met modelcontracten werken. Deze contracten zijn per definitie niet op iedere specifieke situatie toegesneden. Een ander risico is dat indien het makelaarskantoor failliet gaat, de partijen alleen via langdurige rechterlijke procedures hun geld kunnen opeisen en dat het resultaat dan nog zeker niet bevredigend hoeft te zijn.

Derdenrekening bij de Tsjechische notaris

In Tsjechië bestaat ook de mogelijkheid om gebruik te maken van andere derdenrekeningen, te weten die van een notaris, advocaat of bank. Het voordeel van het gebruik van een derdenrekening via een notaris of advocaat heeft zijn de kwalitatief goede contracten die partijen een hoge mate van zekerheid geven. Er wordt aan vrijwel alles gedacht. Tevens is iedere notaris of advocaat verplicht verzekerd tegen aansprakelijkheidsschade. In geval van het overlijden of failliet gaan van de notaris valt dit bedrag niet onder de erfenis of het faillissement van de notaris. Het nadeel zijn de hogere kosten; bij de notaris bedragen de kosten voor het gebruik van een derdenrekening met betrekking tot een transactie van 2 miljoen CZK ongeveer 7600 CZK (ongeveer €309).

Derdenrekening bij Tsjechische banken

Een derdenrekening bij de bank is eveneens mogelijk. Het wordt aangeraden om van te voren een vergelijkend onderzoek te verrichten, omdat het aanbod van de verschillende banken uiteenloopt en het van de situatie afhangt welk aanbod het meest voordelig is. De kosten liggen in het algemeen lager dan bij de notaris of een advocaat. Bij de Komerční Banka, bijvoorbeeld, betaalt men met betrekking tot een transactie van 2 miljoen ongeveer 3.500 CZK (ongeveer €142). In Tsjechië zijn er op dit moment maar 4 banken die deze dienst aanbieden.

Rente

Meestal gaat het om de cliënten – kopers die bij een bepaalde bank al een gewone betaalrekening hebben – die van de diensten van de derdenrekening bij een bank gebruik (mogen) maken. Het lijkt er tevens op dat sommige banken ook helemaal geen rente betalen over het bedrag op de derdenrekening.

Informatie over de diensten van de banken met betrekking tot derdenrekeningen, als die al te vinden is, is op dit moment helaas nog zeer subjectief en onvolledig. Ook is onduidelijk hoe het zit met de gelden op derdenrekeningen in geval van faillissement van de bank.

Heeft u specifieke vragen, die betrekking hebben op uw eigen situatie, neemt u dan contact op via

Hartmanova.eu

Mail info@hartmanova.eu
Web www.hartmanova.eu/

of volg ons op:

Linkedin: <http://www.linkedin.com/company/hartmanova.eu-legal-advice>

Twitter: <http://www.twitter.com/tsjechischrecht>