

Splitsen!

We krijgen vaak vragen over de aankoop van grond.

Dit keer neem ik u graag eens mee naar de notariële praktijk en over hoe dat in zijn gang gaat.

De levering van volledige kadastrale percelen komt in de praktijk natuurlijk vaak voor. De meeste woonhuizen bestaan uit één of meer volledige kadastrale percelen. Maar als het gaat om strookjes grond van de burens of agrariërs die een stuk grond kopen en waarbij het dus niet gaat om volledige kadastrale percelen, wordt het wat complexer. De begeleiding van de verkoop van gedeeltelijke percelen kost dan doorgaans ook veel meer tijd dan de overdracht van een volledig kadastraal perceel.

Vooraf is bij deze route van belang hoe hoog de kadasterkosten zullen zijn. Als het gaat om wat kleinere strookjes grond van niet meer dan 100 vierkante meter en een waarde vertegenwoordigende van niet meer dan € 5.000,00 is het veelal het

goedkoopste om via de notaris een kadastrale splitsing te doen.

Wij mogen namelijk een applicatie (die 'Splits' heet) van het kadaster gebruiken waarbij we percelen kunnen splitsen. We kunnen dan een streep trekken op de kadastrale kaart en laten u graag even meekijken.

We zien dan direct hoe groot het perceel ongeveer is. Als we dan op de knop druk hebben we direct twee definitieve nieuwe perceelnummers maar dan wel met een voorlopige grens. Die grens komt het kadaster dan nog inmeten.

Dat kan alleen wel even duren. Soms wel een jaar.

De kosten zijn dan (naast onze kosten voor het uitvoeren van de handelingen) € 90,00 per streep (nieuw gevormd perceel) die we

trekken. Is het perceel kleiner dan 100 vierkante meter en heeft het een waarde van minder dan € 5.000,00 dan rekent het kadaster geen 'verificatiekosten'.

Vooraf die verificatiekosten zijn fors (al is het kadaster wat goedkoper geworden in 2016). Ze rekenen namelijk € 600,00 per verificatie.

Dan betaal je alleen nog de (naast notariskosten en overdrachtsbelasting) inschrijvingskosten van de akte van levering aan het kadaster via de notaris en dat is doorgaans € 168,00.

Zouden we een gedeeltelijk perceel overdragen bij akte met een kaart die mede wordt ingeschreven bij het Kadaster, dan rekent het kadaster € 1.200,00 voor die akte vermeerderd met de inschrijvingskosten € 168,00.

Wat ook kan is dat het kadaster vooraf wordt benaderd. Dan komt het kadaster eerst meten en dan worden de definitieve grenzen direct bekend. We zien dat dat in de praktijk vaak gebeurt. Maar ook dat kost dan € 600,00 per streep en ook als het een klein perceel is! En als mensen een kleine grondruil doen wat in de praktijk veel voorkomt dan betaal je dat weer tweemaal!

Verder zorgen we er dan ook voor dat de hypotheek van verkoper die op dat nieuw aan te kopen perceel zal rusten, gedeeltelijk zal worden doorgehaald. Dan moeten we ook de bank van de verkoper uitleggen om welk deeltje van het gehele perceel gaat en hen vragen om medewerking en volmachten tot doorhaling.

U leest het al: er zitten veel haken en ogen en moeilijkheden aan de aankoop van gedeeltelijke kadastrale percelen. Belt u ons dus op om vooraf te overleggen!

We zijn u graag van dienst.

Notariskantoor  Oudewater

Wij hebben een vacature voor een kandidaat-notaris, zie onze site.

U kunt ook chatten met de notaris, zie www.notarisoudewater.nl

Uw notaris in de regio



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42
3421 BB Oudewater
PB 31, 3420 DA Oudewater

0348-561427 / 0348-473000
info@notarisoudewater.nl
www.notarisoudewater.nl