

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

Praktische aandachtspunten, veel voorkomende onvolkomenheden en aanbevelingen inzake kwartaalverslagstaten, jaarrekening kantoor, jaarverslagstaten kantoor & privé, rapporten inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden en overige accountantsverklaringen

Algemeen:

Nederland kent circa 770 notarisorganisaties en ongeveer 60 daarvan zijn samenwerkingsverbanden van notarissen met advocaten en fiscalisten. De transactiestromen via de derdengeldrekeningen in het notariaat bedragen jaarlijks tussen de € 100 miljard en € 400 miljard en schommelen afhankelijk van de pieken in de vastgoedmarkt, de hypotheekmarkt, de volumes in aandelentransacties, afwikkelingen van boedels en nalatenschappen.

Belang:

Een gemiddeld notariskantoor (niet zijnde een IDS-kantoor) zal de afgelopen jaren - afhankelijk van zijn grootte en marktpositie - jaarlijks zo'n € 100 miljoen tot € 500 miljoen via zijn derdengeldrekening(-en) verwerkt hebben. Het maatschappelijk belang van een toereikend toezicht hierop voor eenieder staat hiermee buiten kijf.

Dit overzicht is opgesteld aan de hand van opgedane ervaringen door de toezichthouder, het Bureau Financieel Toezicht (BFT) www.bureauft.nl, met betrekking tot de ontvangen rapportages over het afgelopen boekjaar 2022. Het bevat daarom met name praktische aandachtspunten, veel voorkomende onvolkomenheden en aanbevelingen. Bewust is gekozen voor eenvoudige bewoording opdat deze ook goed leesbaar is en bruikbaar is op alle niveaus.

Basiskennis:

De relevante wet- & regelgeving en het rapportagekader voor een accountant die een notarisorganisatie bedient is:

- titel 9 boek 2 BW, RJ/RJK, VGBA, NV COS, VIO, NVKS, NOCLAR, e.d.;
- Wet op het notarisambt (Wna);
- Regeling op het notarisambt (Rna);
- Administratieverordening;
- Reglement verslagstaten 2010;
- Verordening interdisciplinaire samenwerking 2015;
- Reglement contanten 2019;
- Circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023);
- Wwft;
- etc.

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

Achtereenvolgens komen aan bod aandachtspunten voor het notariaat / boekjaar 2023 e.v., veel voorkomende onvolkomenheden en aanbevelingen (een niet-limitatieve opsomming) inzake:

- aandachtspunten voor het notariaat / boekjaar 2023 e.v.;
- kwartaalverslagstaten/Q4 cijfers;
- jaarrekening (kantoor);
- jaarverslagstaten kantoor;
- jaarverslagstaten privé;
- rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden art. 2 lid 4 letter a-d;
- rapporten inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden kantoor en privé.

Daar waar onderstaande praktische zaken discussies zou kunnen oproepen prevaleert uiteraard de vigerende wet- & regelgeving.

Aandachtspunten voor het notariaat / boekjaar 2023 e.v.:

De volgende aandachtspunten geven wij graag met u mee voor het opstellen, beoordelen dan wel controleren van de jaarrekening/jaarverslagstaten van de kantoororganisatie en al wat daarmee samenhangt (ken uw klant en zijn activiteiten):

- de bewaringspositie (als geheel) is binnen de notarisorganisatie te allen tijde een significante post waar niet snel te veel aandacht aan besteed kan worden;
- het BFT neemt als standpunt in dat automatische incasso's op de kwaliteitsrekeningen niet zijn toegestaan;
- laat de notaris, minimaal iedere drie jaar een schriftelijke bevestiging van de bank opvragen, waaruit de status van de kwaliteitsrekening blijkt;
- artikel 25a Wna (incidentenmelding) juncto de artikelen 8, 9 en 10 Rna speelt niet alleen bij een negatieve bewaringspositie en/of liquiditeitspositie van een kantoor maar ook bij bijzonderheden als buitengewone hoge claims, een FIOD-inval, de overdracht van een protocol, ruzie, fusie, kantoorovername, e.d.;
- hanteer bij voorkeur de laatste format van de beoordelingsverklaring (conclusieparagraaf bovenaan in de accountantsverklaring);
- de accountant die de beoordelingsopdracht uitvoert dient ook het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden art. 2 lid 4 letter a-d af te geven;
- in de regel worden goedkeurende accountantsverklaringen met een al of niet verplichte paragraaf afgegeven. Maar er zijn nadrukkelijk ook nog de mogelijkheid om een aantal andere smaken (met beperking, met oordeelonthouding en afkeurend) die in specifieke situaties gehanteerd dienen te worden al of niet met een (on-)verplicht toelichtende paragraaf;
- vermeld in het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden art. 2 lid 4 letter a-d dat de accountant niet onafhankelijk is als deze bijvoorbeeld de administratie heeft ingericht en/of de administratie periodiek voert, e.d.;
- overweeg, mede gegeven het grote maatschappelijk belang, om op basis van de Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS) een opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordelaar aan te wijzen op de opdracht dan wel een verplichte consultatie bij een ervaren collega in te stellen;
- de gehele notarisorganisatie dient te worden beoordeeld dan wel gecontroleerd en deze kan afwijken van uitsluitend het notariskantoor als de notaris tevens zijn werkzaamheden uitoefent in gerelateerde stichtingen en /of vennootschappen (bijvoorbeeld een stichting notarissen executele & bewind of een onroerend goed vennootschap, e.d.). De accountant dient deze entiteiten dan ook integraal mee te nemen in zijn beoordelings- of controleopdracht;
- betrek bij de uit te voeren werkzaamheden de standaard 240 "De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten", standaard 2400.52 Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten al of niet in combinatie met NV NOCLAR (Non-Compliance with Laws and Regulations) zijnde de Gedragsregels accountants bij niet-naleving wet- en regelgeving (NOCLAR);

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

- herziene standaard 4400 Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden, n.a.v. de gewijzigde ISRS 4400, inwerkingtreding 1 januari 2024.
“Mag je de herziene Standaard 4400 vrijwillig volgen in (december) 2023?”
Formeel is Standaard 4400N van toepassing op opdrachten die voor 1 januari 2024 zijn aangevangen en zijn afgerond voor 1 januari 2025. De NBA vindt dat met de vrijwillige toepassing van herziene Standaard 4400 (indirect) ook wordt voldaan aan de vereisten van de Standaard 4400N.
Mag je in 2024 nog een rapport afgeven volgens de huidige Standaard 4400N?
*Ja, dat mag onder de volgende twee voorwaarden:
- de inhoudelijke uitvoering van de opdracht is begonnen vóór 1 januari 2024 en
- de afronding daarvan vindt plaats vóór 1 januari 2025.”;*
- vanaf 1 juli 2023 is de Praktijkaanwijzing derdengelden van kracht en dient rekening gehouden te worden met de inschrijvings- en rechnerkosten van het Kadaster en de inzage- en bevragskosten van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- de latente belastingschuld in de opstelling van het privévermogen dient opgenomen te worden tegen de nominale waarde, het percentage - wordt volgens het aangepaste belastingplan 2024 - 24,5% over de eerste € 67.000 (met fiscaal partner € 134.000) en 33% over het meerdere;
- nevenbetrekkingen dienen geregistreerd te worden in het register notariaat op basis van de Beleidsregel nevenbetrekkingen van de KNB (13 april 2022). Het aandeelhouderschap van de notaris en zijn bestuursfuncties vallen hier (ook) onder;
- in tegenstelling tot in de jaarrekening (onderhanden projecten) dient in de verslagstaten de gesaldeerde onderhandenpositie (debet & credit en kort & lang) onder Onderhandenwerk verantwoord te worden (dus niet onder Vorderingen en effecten);
- onder de post “Debetbedragen in de cliënts schulden” (voorheen: “Personen debet”) bij Vorderingen en effecten dienen de debetposities van cliënts schulden van zowel personen als bedrijven e.d. verantwoord te worden;
- de renteregeling (vergoeding op derdengelden die langer dan vijf dagen op de rekening staan) is weer actueel nadat de rente jarenlang nihil of zelfs negatief is geweest;
- de fiscale zakelijkheid van de transacties (inclusief de rekening-courant) met gelieerde partijen waaronder de personal holding en/of privé.

Veel voorkomende onvolkomenheden inzake kwartaalverslagstaten/Q4 cijfers:

- het onderhandenwerk muteert niet afhankelijk van het seizoenpatroon;
- P/A-rekeningen worden niet, te laat of onvoldoende verantwoord;
- niet tijdig de juiste bewaringspositie in kaart brengen;
- van een negatieve bewaringspositie en/of negatieve liquiditeitspositie wordt geen afzonderlijke artikel 25a melding gedaan.

Aanbevelingen:

- bereid de afwerking van de lijst met oude openstaande dossiers eerder maar vooral ook periodiek voor;
- verricht dividenduitkeringen om de rekening-courantpositie te verminderen in december om te voorkomen dat deze niet gesaldeerd mogen worden met de rekening-courantpositie DGA.

(Veel) voorkomende onvolkomenheden inzake jaarrekening kantoor

- het ten onrechte accepteren van een samenstelopdracht daar waar bij wet- & regelgeving een beoordelingsopdracht vereist is;
- het ten onrechte accepteren van een beoordelingsopdracht daar waar bij wet- & regelgeving een controleopdracht vereist is op grond van het niet klein zijn dan wel het zijn van een niet klein IDS-kantoor (met zijn eigen specifieke vereisten);

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

- de beoordelingsverklaring ten onrechte los bij de jaarrekening “opnemen” (waarbij is deze dan afgegeven?) [dus waarmede & identificeren];
- de beoordelingsverklaring ten onrechte achteraan onder de overige toelichtingen opnemen (dient voor in de jaarrekening opgenomen te worden);
- zowel een samenstelverklaring als een beoordelingsverklaring ten onrechte opnemen in één jaarrekening (is niet toegestaan);
- ondanks dat een beoordelingsverklaring is afgegeven het laten staan in de jaarrekening dat een samenstelverklaring is afgegeven (bijvoorbeeld in de inhoudsopgave en onderaan op iedere pagina);
- het salderen van het na het boekjaar vastgestelde dividend (gebeurtenis na balansdatum) in de rekening-courant met de DGA's;
- het ten onrechte als grondslag nemen van fiscale waarderingen (het moet integraal zijn titel 9 boek 2 BW);
- het ten onrechte afwijken van titel 9 boek 2 BW (zonder expliciete toestemming van het BFT in uitzonderingsgevallen voor specifieke buitenlandse rechtspersonen) door IFRS of US GAAP te hanteren;
- ten onrechte als grondslag nemen het kasstelsel i.p.v. het verplichte baten- & lasten stelsel;
- het ten onrechte al eerder op de goodwill afschrijven dan vanaf de datum dat de overdracht heeft plaatsgevonden;
- het niet bedacht zijn op de terminologie van het uitsplitsen (debet & credit en kort & lang) aan onderhanden projecten voor derden (OHP) in de jaarrekening en onderhandenwerk (OHW) in de verslagstaten;
- een niet correct onderscheid maken tussen Onderhanden projecten in de jaarrekening (OHP, akte nog te passeren en werkzaamheden nog af te maken in het nieuwe jaar) versus nog te factureren omzet (werkzaamheden zijn voltooid en de akte is gepasseerd in het oude jaar en het had op 31/12 al gefactureerd kunnen zijn);
- derdengeldrekeningen én schulden aan derden slechts toelichten in de toelichting op de balans in de jaarrekening. Het saldo van beiden is de bewaringspositie waartoe alleen de notaris(sen) gerechtigd is/zijn.

Aanbevelingen:

- bereid het notariskantoor tijdig voor bij de mogelijke overgang van een klein (beoordeling) naar een niet klein kantoor (controle);
- hanteer het laatste format van de beoordelingsverklaring waarbij de conclusie bovenaan staat;
- de term mutatie onderhanden projecten bestaat niet meer in de winst- & verliesrekening (verdelen over de categorieën);
- aangeven in de toelichting dat een bewaringstekort ten laste komt van de notaris(sen);
- aangeven in de toelichting dat slechts het saldo van de kwaliteitsrekeningen voor zover boven nihil ter beschikking staat van het notariskantoor.

Veel voorkomende onvolkomenheden inzake jaarverslagstaten kantoor:

- onderhandenprojecten in de jaarrekening niet vermelden onder slechts één regel als onderhandenwerk in de jaarverslagstaten;
- debet bedragen (particulieren én bedrijven) in de bewaringspositie niet reclassificeren en toelichten onder Debet bedragen in de cliëntsulden (voorheen: Personen debet);
- nog te factureren omzet (werkzaamheden zijn voltooid en de akte is gepasseerd in het oude jaar en het had op 31/12 al gefactureerd kunnen zijn) is wezenlijk iets anders dan onderhandenwerk (OHW, akte nog te passeren en werkzaamheden nog af te maken in het nieuwe jaar) in de verslagstaten;
- de uitsplitsing van de notarissen gerechtigden plus het totaal van de overige gerechtigden uit het samenwerkingsverband sluit niet met het totaal praktijkinkomen;
- de namen van de gerechtigden moeten wel juist geduid zijn en dat zijn vaak niet de namen van de notarissen zelf maar die van hun personal holdings.

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

Aanbevelingen:

- teken (d.m.v. een handtekening) deze als accountant niet af, want dan geef je feitelijk onbedoeld een goedkeurende controleverklaring af;
- de vraag is of digitaal ondertekenen voor inzending met daarin de vermelding accountant of accountantskantoor wel zo handig is. Sommige kantoren dekken dit af door middel van een begeleidend schrijven.

Veel voorkomende onvolkomenheden inzake jaarverslagstaten privé:

- geen belastinglatentie opgenomen (zie ook de veel gestelde vragen, www.bureauft.nl/notariaat/#veelgestelde-vragen);
- een onjuist oud percentage gehanteerd als belastinglatentie (moet zijn nominale waarde);
- slechts WOZ-waarde van het boekjaar verantwoord, terwijl een toegelichte WOZ-waarde van boekjaar n+1 een meer realistisch beeld geeft bij het onder water staan van de eigen woning;
- standen per 1/1 van het IB-boekjaar verantwoord i.p.v. de standen per 31/12 van het IB-boekjaar;
- de onderlinge rekening-courantstanden met kantoor en privé niet of niet gelijk aan elkaar verantwoord;
- de belastingschuld of belastingvordering per 31/12 is niet verantwoord;
- hoofdelijke aansprakelijkheid voor de gehele hypotheek van de eigenwoning toelichten bij huwelijkse voorwaarden en vergeet daarbij niet ook het bedrag toe te lichten;
- het niet of onvoldoende uitsplitsen van Vaste activa (VA) versus Vlottende activa (VLA) en Lang vreemd vermogen (LVV) versus Kort vreemd vermogen (KVV);
- de privéverslagstaten mogen uitsluitend van een mededeling worden voorzien door een fiscalist aangesloten bij een landelijk dekkende beroepsorganisatie als bijvoorbeeld FB en NOB (de NVKS is van toepassing als aan de organisatie ook accountants verbonden zijn!); het gebruik maken van de uitstelregeling is geen vrijbrief om geen samenstellingsverklaring af te geven bij de inkomensstaat;
- het "aandeel in het eigen vermogen kantoor" (bij privé) moet corresponderen met het eigen vermogen bij kantoor;
- het "aandeel in het praktijkinkomen kantoor" (bij privé) moet corresponderen met het "praktijkinkomen per gerechtigde" uit de kantoorverslagstaten;
- het opgeven van alle namen (+ percentages) van de (niet-) geconsolideerde vennootschappen in de overige gegevens.

Aanbevelingen:

- licht het waarom toe als het bedrag van de belastinglatentie afwijkt van het te hanteren nominale percentage (bijvoorbeeld bij een lagere fiscale kostprijs).

Veel voorkomende onvolkomenheden rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden art. 2 lid 4 letter a-d:

- dient dezelfde accountant te zijn als die de beoordelings- of controleopdracht heeft verricht;
- niet minimaal iedere drie jaar een art. 25 Wna-verklaring laten opvragen inzake alle kwaliteitsrekeningen bij de banken;
- het ten onrechte hanteren van het BFT-logo;
- niet waarmerken van de eventuele bijlagen;
- NBA-nummer niet vermelden;
- personen die niet als certificerend openbaar accountant zijn ingeschreven worden geacht zich te onthouden van aftekenen.

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

Aanbevelingen:

- neem kennis van de recentste KNB-rapporten inzake collegiale toetsing (kwaliteit) en BFT-onderzoeken (financieel en kwaliteit & integriteit);
- de Verordening Interdisciplinaire Samenwerking 2015 is al van toepassing indien de notaris suggereert van een samenwerkingsverband deel uit te maken (zie artikel 4 lid 7 + 8);
- bij een toegestaan samenwerkingsverband de cijfermatige gegevens van de gehele formele entiteit rapporteren (niet alleen de daaruit afgezonderde notarisstaak);
- voorkom het onbedoeld afgeven van assurance (hanteer niet de termen die onder de standaarden geassocieerd worden met assurance zoals de onduidelijke, misleidende of voor verschillende interpretaties vatbare termen als “getrouwe weergave”, “zekerheid”, “oordeel”, “wij hebben vastgesteld”, “wij hebben niet vastgesteld dat”, e.d., zie bijvoorbeeld de praktische SRA-praktijkhandreiking Standaard 4400 “Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden”, d.d. 12 juni 2023;
- vraag tijdig waar noodzakelijk de ISAE 3402 verklaringen op (liefst type II) en neem kennis van de bevindingen en rapporteer deze zo nodig;
- wijs de notaris tijdig op de verplichting van het periodiek opvragen van actuele art. 25 Wna bankverklaring(en).

Veel voorkomende onvolkomenheden rapporten inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden kantoor en privé (zijnde accountantsverklaringen):

- bij het kopiëren blijft de naam van een andere notaris staan;
- de jaartallen van afgelopen jaar zijn blijven staan;
- de gegevens van afgelopen jaar zijn (deels) blijven staan;
- de gegevens betreffen de concept cijfers en zijn niet afgestemd met de definitieve bescheiden;
- het ten onrechte hanteren van blanco briefpapier;
- een algemene aanhef i.p.v. cliënt specifiek;
- geen of niet hanteren van een uniek referentienummer;
- geen verwijzing dat het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden is opgesteld naar aanleiding van de laatste circulaire (m.z. circulaire 2024);
- de verwijzing naar de uitgevoerde werkzaamheden op grond van een onjuiste oude circulaire 2022 i.p.v. 2023 (m.z. komend jaar circulaire 2024 of circulaire 2019);
- geen eenduidige verwijzing naar een (recente) opdrachtbrief (met naam en datum);
- het gaat overeenkomstig artikel 8 van de administratieverordening over opzet én bestaan (om de werking wordt niet gevraagd);
- het niet benoemen in het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden van wanneer het bestaan is onderzocht;
- het niet benoemen van de gehanteerde standaard;
- de verwijzing naar een onjuiste standaard (de toen oude standaard 4400 of de verkeerde standaard 441 waar bedoeld werd standaard 4400N);
- slechts vermelden dat een samenstelverklaring of beoordelingsverklaring is verstrekt zonder te vermelden met welke strekking (“zwijgend”);
- een samenstelverklaring zonder bevindingen en zonder een (verplicht) toelichtende paragraaf is niet juist. Een samenstelverklaring kent namelijk geen bevindingen!
Uiteraard kent een beoordelingsverklaring wel meerdere versies qua bevindingen en is al of niet met een (verplicht) toelichtende paragraaf;
- de bijlage(n) niet meesturen waarna in het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden wordt verwezen;
- het ten onrechte niet herkennen dat uitsluitend een controleopdracht uitgevoerd had moeten worden;
- het ten onrechte een kantoor met een samenwerkingsverband niet herkennen als een IDS-kantoor (art. 1 lid b Rna / Verordening interdisciplinaire samenwerking 2015) waardoor te weinig werkzaamheden worden verricht;
- het niet ondertekenen van het rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden (het is formeel een accountantsverklaring!).

Bijlage circulaire notariaat 2024 (jaarcijfers 2023)

Aanbevelingen:

- voorkom het onbedoeld afgeven van assurance (hanteer niet de termen die onder de standaarden geassocieerd worden met assurance zoals de onduidelijke, misleidende of voor verschillende interpretaties vatbare termen als “getrouwe weergave”, “zekerheid”, “oordeel”, “wij hebben vastgesteld”, “wij hebben niet vastgesteld dat”, e.d., zie bijvoorbeeld de praktische SRA-praktijkhandreiking Standaard 4400 “Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden”, d.d. 12 juni 2023;
- zijn er bijzonderheden, licht deze dan duidelijk toe;
- onverwijld laten melden door de notaris van een bewaringstekort (hoe kort ook) en communiceer dat transparant met het BFT gedurende het gehele proces. Het moment van melden is direct bij constatering en niet pas als het tekort is uitgezocht;
- bij een hypotheek die duidelijk meer bedraagt dan de WOZ-waarde is het verstandig om ook indien aanwezig de meest recente taxatiewaarde in te vullen;
- als het bedrag van de belastinglatentie afwijkt van wat uit de gegevens te berekenen valt ligt dit dan nader toe, ter voorkoming van vragen;
- NBA-nummer of RB-/NOB-nummer vermelden (bewijs meesturen als de naam voor het BFT niet zichtbaar is in een openbaar register!);
- indien door buitengewone omstandigheden (na toestemming BFT) eerst concept cijfers ingeleverd mogen worden vergeet niet tijdig ook de definitieve bescheiden aan te leveren.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u zich per e-mail richten tot R.J.A.M. Vromans RA via: bft.post@bureaufn.nl.

BFT, januari 2024