



VERTROUWELIJK

Belastingdienst/Grote ondernemingen Midden/kantoor Utrecht

5.1.2e

Corporate Dienst
Vaktechniek

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

memo

Kennisgroepstandpunt 20-052-15 huuraanvullend recht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Feiten

Het gaat in concreto om verkrijging van een opstalrecht dat wordt gevestigd op een perceel grond waarop een gebouw staat. Het opstalrecht geeft aan de opstaller het recht om op het dak van het gebouw een [67 Awr] installatie in eigendom te hebben en te houden. Bijzonderheden:

- de opstaller is ten tijde van de vestiging reeds huurder van het dak
- de huur is aangegaan voor een periode van [67 Awr] jaar tegen een huurprijs van € [67 Awr] per jaar, welk bedrag jaarlijks met een vast percentage van [67 Awr] zal worden geïndexeerd
- de vestiging van het opstalrecht vindt plaats voordat de installatie is gerealiseerd
- de vestiging geschiedt om niet (geen tegenprestatie) en was overeengekomen in het kader van het sluiten van de huurovereenkomst
- het opstalrecht wordt gevestigd voor een periode die eindigt op de eerdere van de volgende twee data (a) [67 Awr] jaar na de Aanvangsdatum Exploitatie, dan wel (b) [67 Awr] jaar na de datum dat het recht wordt gevestigd
- er is een opstalretributie verschuldigd van [67 Awr] euro per jaar
- het opstalrecht is in zijn bestaan (duur) niet gekoppeld aan het huurcontract, maar in de vestigingsakte is wel bepaald dat als de huurovereenkomst eindigt, het opstalrecht door de verhuurder kan worden opgezegd
- het praktische voordeel van een niet huur-afhankelijk opstalrecht is dat banken bereid zijn het opstalrecht (in dit geval de onroerende zonnestroominstallatie) als onderpand te aanvaarden tot zekerheid voor door hen aan de opstaller verstrekte leningen, ook al is het opstalrecht tijdelijk en opzegbaar als de huur eerder eindigt dan door verloop van de termijn
- in de akte van vestiging van het opstalrecht wordt uit de huurovereenkomst geciteerd. Daar staat onder meer dat de Projectfinancier of een door een Projectfinancier aan te wijzen derde in geval van een Opeisingsgrond, in de rechten kan treden van de Exploitant (de huurder) dan wel om zelfstandig een nieuw of verlengd contract met Verhuurder onder gelijklopende afspraken en condities (een Vervangend Contract) te kunnen aangaan (een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW).

Datum

16 november 2020

Versienummer

1.0

Behandeld door

5.1.2e

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

Eerdere KG-opvattingen

Naar aanleiding van vraag 2008-052-01 is door de kennisgroep overdrachtsbelasting het standpunt ingenomen dat een huuraafhankelijk recht van opstal geen waarde heeft, maar een zelfstandig recht van opstal wel (ook als geen retributie is verschuldigd omdat er huur wordt betaald).

VERTROUWELIJK

Pagina 1 van 7

Deze opvatting is heroverwogen en verlaten: de kennisgroep overdrachtsbelasting oordeelde toen dat ook een zelfstandig huuraanvullend recht van opstal geen waarde heeft (Kennisgroepstandpunt 10-052-09).

Terminologie

In de diverse beschouwingen worden diverse termen gebruikt, onder meer de term (huur)afhankelijk opstalrecht en (huur)aanvullend opstalrecht. Deze termen zijn geen synoniemen van elkaar. Ter verduidelijking: de kennisgroep overdrachtsbelasting bedoelt in deze notitie met een huurafhankelijk opstalrecht: een opstalrecht dat in zijn bestaan (dus goederenrechtelijk) blijkens de akte van vestiging afhankelijk is van (gekoppeld is aan) een huurrecht (zie artikel 3:7 BW). Een zelfstandig opstalrecht is een opstalrecht dat in zijn bestaan niet afhankelijk is van een huurrecht (of ander recht).

Onder de term huuraanvullend opstalrecht verstaat de kennisgroep overdrachtsbelasting een opstalrecht dat is gevestigd ten behoeve van de huurder van een onroerende zaak. Doorgaans zal naar de bedoeling van partijen (blijkens de bepalingen in de akte van vestiging) ook dit opstalrecht in zijn bestaan (al dan niet goederenrechtelijk) parallel lopen met de huurovereenkomst. Afhankelijk van de vormgeving kan een huuraanvullend opstalrecht zowel een afhankelijk opstalrecht zijn (dat automatisch eindigt als de huur eindigt), als een zelfstandig opstalrecht (dat niet automatisch eindigt als de huur eindigt, maar in dat geval kan doorgaans het zelfstandige opstal recht wel door de bloot-eigenaar van de onroerende zaak worden opgezegd). Het voordeel van de laatste vorm is dat hypotheek kan worden gevestigd op het opstalrecht.

Vraag

Heeft een zelfstandig huuraanvullend recht van opstal zonder retributieplicht van enige betekenis dat wordt verkregen voordat de opstal is aangebracht waarde voor de berekening van de overdrachtsbelasting (art. 9 en 11 WBR)?

Antwoord

1. De civielrechtelijke hoofdregel is dat een opstalrecht niet mede omvat het recht om de zaak waarop het rust (de grond) te gebruiken. Als partijen bij de vestiging van het opstalrecht geen gebruiksbevoegdheden zijn overeengekomen, heeft de opstaller krachtens de wet wel steeds minimaal het recht van gebruik van de grond, maar alleen *indien en voor zover* dat voor het volle genot van het opstalrecht nodig is (art. 5:103 BW, vangnetbepaling).
2. Uit HR 7 maart 1979, BNB 1979/126, blijkt dat in geval van een *afhankelijk* huuraanvullend opstalrecht, voor toepassing van art. 5:103 BW in beginsel geen plaats is (soms wel), hetgeen daardoor wordt verklaard dat de opstaller dan krachtens het huurrecht het gebruik van de bezwaarde onroerende zaak kan uitoefenen dat voor het volle genot van het opstalrecht nodig is. Als een huuraanvullend opstalrecht als een *zelfstandig* opstalrecht wordt gevestigd ten gunste van de huurder van de met het opstalrecht bezwaarde onroerende zaak, is evenmin plaats voor toepassing van art. 5:103 BW, althans niet *indien en zolang* de opstaller aan de huurovereenkomst bevoegdheden ontleent die voor het volle genot van het opstalrecht nodig zijn.
3. In de praktijk zal bij een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht als regel de duur van de huur en die van het opstalrecht min of meer aan elkaar gelijk zijn. Zie ook de hierboven weergegeven feiten. Zodra de huur eindigt zal, naar de bedoeling van partijen, ook het opstalrecht een einde dienen te nemen. Daarom is erin voorzien dat, wanneer de huurovereenkomst

voortijdig wordt ontbonden (bijvoorbeeld wegens wanprestatie), de verhuurder een opzeggingsmogelijkheid heeft. Niet vast staat echter dat dat het opstalrecht dan ook daadwerkelijk zal eindigen. Dit is in het voorliggende geval echter een theoretische mogelijkheid. Wanneer men immers bedenkt dat een zakelijk handelende eigenaar, die geen huurpenningen meer ontvangt en ook geen opstalretributie, niet bepaald genegen zal zijn het opstalrecht langer door te laten lopen dan strikt noodzakelijk is, kan er vanuit worden gegaan dat in de voorliggende casus (een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht dat naar de bedoeling van partijen wel degelijk aan de huurovereenkomst is gekoppeld) deze theoretische mogelijkheid verwaarloosbaar klein is.

4. Derhalve kan worden geconcludeerd dat:

- De opvatting van de Kennisgroep overdrachtsbelasting uit 2010, gelet op de context van de voorliggende casus, in beginsel juist is.
- Niet gezegd kan echter worden dat een zelfstandig opstalrecht dat wordt gevestigd ten gunste van de huurder van de bezwaarde onroerende zaak altijd waardeloos (zonder waarde) is. Een dergelijk huuraanvullend zelfstandig opstalrecht heeft immers wel waarde (voordat de opstallen zijn gebouwd) als uit dat recht zelf gebruiksbevoegdheden met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak voortvloeien, hetzij krachtens de akte van vestiging, hetzij krachtens de wet (art. 5:103 BW). In zoverre behoeft het kennisgroepstandpunt uit 2010 wellicht nadere relativering.
- Overigens is de kennisgroep van mening dat een bepaling in de akte van vestiging dat de opstaller geen enkel recht van gebruik heeft van de bezwaarde onroerende zaak, ook niet in de gevallen bedoeld in art. 5:103 BW, nietig is (in zoverre is art. 5:103 als vangnetbepaling van dwingend recht).
- De casus die voor verzoeker aanleiding is geweest tot de onderhavige rechtsvraag vertoont met de casus uit 2010 gelijkenis: uit de vestigingsakte vloeien geen gebruiksbevoegdheden voort en het is aannemelijk dat wanneer de huurovereenkomst eindigt ook aan het opstalrecht een einde zal worden gemaakt. Onder deze omstandigheden ziet de kennisgroep overdrachtsbelasting geen aanleiding voor de conclusie dat aannemelijk is dat na afloop van het huurrecht de opstaller krachtens art. 5:103 BW zo lang gebruiksbevoegdheden zal kunnen uitoefenen dat dit toekomstige gebruiksrecht ten tijde van de vestiging door moet klinken in de waarde van het opstalrecht.

Beschouwing/Toelichting (*interne toelichting, maakt geen onderdeel uit van het antwoord*)

1. De waarde van het verkregen opstalrecht wordt mede bepaald door de daaruit voortvloeiende gebruiksbevoegdheden met betrekking tot de onroerende zaak waarop het recht is gevestigd. Het antwoord op de rechtsvraag is daarom in de kern gelijk aan het antwoord op de vraag **of uit een zelfstandig huuraanvullend recht van opstal, dat wordt verkregen voordat de opstal is aangebracht, gebruiksbevoegdheden voortvloeien met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak.**
2. De civielrechtelijke hoofdregel is dat een opstalrecht, anders dan bijvoorbeeld erfpacht, naar zijn aard niet mede omvat het recht om de zaak waarop het rust te gebruiken (HR 7 maart 1979, BNB 1979/126). Dat is alleen anders:
 - a. indien partijen bij de vestiging van het opstalrecht gebruiksbevoegdheden zijn overeengekomen, of
 - b. indien dat gebruik voor het volle genot van het opstalrecht **nodig** is, dat wil zeggen voor het verrichten van datgene dat rechtstreeks verband houdt met het aanbrengen, onderhouden, gebruiken en wegnemen van de gebouwen, werken, of beplantingen. In dat geval vloeit uit de wet voort dat de opstaller krachtens zijn opstalrecht gebruiksbevoegdheden heeft (artikel 5:103 BW, vgl. HR 7 maart 1979, BNB 1979/126).
3. Hoe zit dat bij een 'aanvullend' opstalrecht, dat wil zeggen een opstalrecht dat wordt gevestigd ten gunste van iemand die zijn of haar gebruiksbevoegdheden met betrekking tot de te bezwaren onroerende zaak ontleent aan een huur- of pachtovereenkomst of aan een zakelijk recht van erfpacht of erfdienstbaarheid? Worden die gebruiksbevoegdheden (of enkele daarvan) dan misschien onderdeel van het opstalrecht (en het opstarecht daardoor meer waard) en maakt het in dat verband nog verschil of het aanvullende opstalrecht een afhankelijk opstalrecht is dan wel een zelfstandig opstalrecht?
4. In de zaak die leidde tot HR 7 maart 1979, BNB 1979/126, was door het hof beslist dat door de vestiging van het huur-aanvullende recht van opstal bepaalde rechten uit de huurovereenkomsten, in het bijzonder het recht om op de grond werken en gebouwen aan te brengen en het daaruit voortvloeiende recht om het daarvoor nodige gebruik van de grond zelf te maken, een zakelijk karakter hadden verkregen en aldus waren opgegaan in het verleende opstalrecht. De Hoge Raad is het met dit oordeel uitdrukkelijk niet eens:

"dat de eerste klacht dit oordeel van het Hof terecht bestrijdt; dat immers het recht van opstal enkel is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen, zodat dat recht, anders dan het recht van erfpacht, naar zijn aard niet mede omvat het recht om de zaak waarop het rust te gebruiken; dat deze laatste bevoegdheid dan ook slechts uit het recht van opstal voortvloeit, indien en voor zover dat nodig is voor het volle genot van dat recht, dat wil zeggen voor het verrichten van datgene dat rechtstreeks verband houdt met het aanbrengen, onderhouden, gebruiken en wegnemen van bedoelde gebouwen, werken, of beplantingen;"
dat daaruit volgt dat, indien - gelijk te dezen het geval is - sprake is van een afhankelijk opstalrecht in die zin, dat het recht wordt gevestigd als aanvulling op en verbonden aan een eerder, dan wel te zelfder tijd aangegane overeenkomst van huur en verhuur met betrekking tot het

desbetreffende onroerend goed, voor de opstaller die dan reeds aan die huurovereenkomst een uitsluitend gebruiksrecht op de grond ontleent en die reeds uit dien hoofde het volle genot van zijn recht van opstal kan hebben, de bevoegdheid om die grond te gebruiken in de regel niet voortvloeit uit dat afhankelijke opstalrecht; dat bijzondere omstandigheden welke te dezen tot een ander oordeel zouden nopen, door het Hof niet zijn vastgesteld, noch uit 's Hofs uitspraak of de stukken van het geding zijn gebleken;”

5. Uit het arrest blijkt naar de mening van de kennisgroep overdrachtsbelasting dat art. 5:103 BW (zie sub 2 onder b hierboven) een vangnetbepaling is die alleen van toepassing is als de opstaller daaraan behoefte heeft. In die gevallen dat de opstaller uit een andere oorzaak (huur, pacht, erfpacht, erfdienstbaarheid) bevoegdheden ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust kan uitoefenen die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn, is de vangnetbepaling niet van toepassing. Dan vloeit volgens de Hoge Raad uit het opstalrecht geen gebruiksrecht voort met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak. Dit uitgangspunt, dat door de Hoge Raad in algemene zin voor het opstalrecht is geformuleerd, dus niet specifiek voor een huurafhankelijk opstalrecht, geldt daarom zowel voor het afhankelijke opstalrecht als voor het zelfstandige opstalrecht.
6. Is het dan voor de waardebepaling volstrekt onbelangrijk of het huur-aanvullende opstalrecht in juridische zin een afhankelijk recht is of een zelfstandig recht? Die vraag beantwoordt de kennisgroep overdrachtsbelasting in zijn algemeenheid ontkennend. Het kan wel degelijk verschil maken of een huur-aanvullend opstalrecht afhankelijk is dan wel zelfstandig. Een afhankelijk opstalrecht eindigt immers altijd zodra de huurovereenkomst eindigt, iets wat bij een zelfstandig opstalrecht per definitie niet het geval is.
7. Wanneer sprake is van een huurafhankelijk opstalrecht de bevoegdheden tot gebruik van de onroerende zaak uit het huurcontract voortvloeien (dus niet uit de opstalakte en ook niet uit art. 5:103 BW) kan zich niet de situatie voordoen dat de gebruiksbevoegdheden ooit uit het opstalrecht voortvloeien (de kennisgroep overdrachtsbelasting kan het althans niet bedenken). Zodra de huur eindigt, eindigt immers ook het opstalrecht. Voor toepassing van art. 5:103 BW is dan nimmer plaats. In dat licht verstaat de kennisgroep overdrachtsbelasting de ‘indien’- overweging van de Hoge Raad ‘*indien - gelijk te dezen het geval is - sprake is van een afhankelijk opstalrecht in die zin, dat het recht wordt gevestigd als aanvulling op en verbonden aan een eerder, dan wel te zelfder tijd aangegane overeenkomst van huur en verhuur met betrekking tot het desbetreffende onroerend goed, voor de opstaller die dan reeds aan die huurovereenkomst een uitsluitend gebruiksrecht op de grond ontleent en die reeds uit dien hoofde het volle genot van zijn recht van opstal kan hebben, de bevoegdheid om die grond te gebruiken in de regel niet voortvloeit uit dat afhankelijke opstalrecht;*’.
8. Hoe anders ligt dat bij een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht. Hier heeft het eindigen van de huur immers niet van rechtswege een goederenrechtelijk einde van het opstalrecht tot gevolg en hangt het af van de bepalingen van huur en opstalrecht of de opstaller ooit de in art. 5:103 BW bedoelde gebruiksrechten ten deel zal vallen. Een paar theoretische voorbeelden ter verduidelijking:
 - a. de huur eindigt contractueel op 1-1-2030 en het opstalrecht op 1-1-2040
 - b. de huur eindigt contractueel op 1-1-2040 en het opstalrecht op 1-1-2030

In het geval sub a werkt art. 5:103 BW vanaf 1-1-2030 (behoudens indien de huur mocht worden verlengd). Bij de waardering van het opstalrecht (bij de vestiging) zal in dit geval de waarde van het gebruik van de bezwaarde onroerende grond over de periode 1-1-2030 tot 1-1-2040 aan het opstalrecht toegerekend kunnen worden.
In het geval sub b werkt art. 5:103 BW niet. De huur loopt immers langer dan het opstalrecht.

9. In de praktijk zal bij een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht als regel de duur van de huur en die van het opstalrecht min of meer aan elkaar gelijk zijn. Zie de casus. Zodra de huur eindigt zal, naar de bedoeling van partijen, ook het opstalrecht een einde dienen te nemen. Daarom is erin voorzien dat, wanneer de huurovereenkomst voortijdig wordt ontbonden (bijvoorbeeld wegens wanprestatie), de verhuurder een opzeggingsmogelijkheid heeft. In theorie is de situatie denkbaar dat de eigenaar van deze opzeggingsmogelijkheid geen gebruik maakt en dat de opstaller na het eindigen van de huurovereenkomst dus wel krachtens zijn opstalrecht (art. 5:103 BW) gebruiksbevoegdheden kan uitoefenen met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak. Vanaf dat moment omvat met andere woorden het opstalrecht wel het gebruik van de bezwaarde onroerende zaak, maar alleen voor zover dat nodig is voor het volle genot van het opstalrecht. Dit verhoogt dan in beginsel de waarde van het opstalrecht. In welke mate dat het geval is hangt uiteraard mede af van de resterende duur van het opstalrecht. Aangezien de overdrachtsbelasting een tijdstipbelasting is, zal met deze mogelijkheid in een voorkomend geval bij de vestiging van het opstalrecht schattenderwijs rekening gehouden moeten worden. Het wil de kennisgroep overdrachtsbelasting echter voorkomen dat in de voorliggende casus (een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht dat naar de bedoeling van partijen wel degelijk aan de huurovereenkomst is gekoppeld) deze theoretische waardecomponent verwaarloosbaar klein is. Men bedenke dat een zakelijk handelende eigenaar, die geen huurpenningen meer ontvangt en ook geen opstalretributie, niet bepaald genegen zal zijn het opstalrecht langer door te laten lopen dan strikt noodzakelijk is.
10. Op grond van de motivering die ten grondslag ligt aan de beslissing van HR 7 maart 1979, BNB 1979/126, te weten de beslissing dat uit een opstalrecht (ongeacht of het zelfstandig of afhankelijk is) slechts bij uitzondering gebruiksrechten voortvloeien met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak, concludeert de kennisgroep overdrachtsbelasting samenvattend:
- uit een afhankelijk huuraanvullend opstalrecht vloeit in beginsel (de Hoge Raad houdt een slag om de arm) nooit een (de waarde van het opstalrecht verhogend) gebruiksrecht voort met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak, omdat zich in beginsel nooit het geval kan voordoen dat de opstaller, die de onroerende zaak waarop de opstal staat huurt, gebruiksbevoegdheden met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak ontleent aan zijn of haar opstalrecht.
 - uit een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht vloeit alleen dan een (de waarde van het opstalrecht verhogend) gebruiksrecht voort met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak, wanneer ten tijde van de vestiging aannemelijk is dat het opstalrecht ook na het eindigen van de huurovereenkomst doorloopt. In de voorgelegde situatie, waarbij uitsluitend vanwege de mogelijkheid om hypotheek op het opstalrecht te vestigen is gekozen voor een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht en onwaarschijnlijk kan worden geacht dat het opstalrecht na het eindigen van de huur nog geruime tijd zal doorlopen, zien wij echter geen aanleiding voor verhoging van de waarde van het opstalrecht. Met betrekking tot beide gevallen wordt verondersteld dat de huurovereenkomst de voor het volle

genot noodzakelijke bevoegdheden geeft en het opstalrecht niet (ook geen toepassing art. 5:103 BW).

11. En de uitspraak van Hof 's-Gravenhage 11 maart 1992, V-N 1992/1976, 22 dan? Het hof huldigt de rechtsopvatting dat een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht mede het gebruik van de bezwaarde onroerende zaak omvat, ook in het geval dat dat gebruik voortvloeit uit een separate huurovereenkomst. Naar onze mening is deze rechtsopvatting in strijd met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het arrest van HR 7 maart 1979, BNB 1979/126 (hierboven besproken). Dit arrest noemt het hof merkwaardigerwijs niet. Overigens komen de feiten niet bepaald helder over het voetlicht. De conclusie van de redactie van Vakstudie Nieuws in de aantekening bij de hof-uitspraak is naar onze mening onjuist (V-N 1992/1976, 22: 'De bovenstaande uitspraak maakt duidelijk dat dit resultaat alleen bereikt kan worden als bij de vestiging van het opstalrecht duidelijk en ondubbelzinnig blijkt dat het recht is verleend afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een huur- of pachtrecht op dezelfde onroerende zaak en laatstbedoeld recht het genot of gebruik van de grond omvat.').
12. Variant. Gesteld nu eens dat het zelfstandige opstalrecht wordt vervreemd aan een ander dan de huurder van de bezwaarde onroerende zaak en dat de opstaller daardoor geen bevoegdheden heeft van de bezwaarde onroerende zaak waardoor hij niet het volle genot van het opstalrecht heeft. Een tamelijk theoretische casus, zouden wij denken, maar toch. In een dergelijk geval rijst de vraag of art. 5:103 BW de opstaller zal baten.
13. Slot.
 - Naar de mening van de kennisgroep overdrachtsbelasting is de opvatting van de kennisgroep uit 2010, gelet op de context van die casus, juist.
 - Niet gezegd kan echter worden dat een zelfstandig opstalrecht dat wordt gevestigd ten gunste van de huurder van de bezwaarde onroerende zaak altijd waardeloos (zonder waarde) is. Een dergelijk huuraanvullend zelfstandig opstalrecht heeft immers wel waarde (voordat de opstallen zijn gebouwd) als uit dat recht zelf gebruiksbevoegdheden met betrekking tot de bezwaarde onroerende zaak voortvloeien, hetzij krachtens de akte van vestiging, hetzij krachtens de wet (art. 5:103 BW). In zoverre behoeft het kennisgroepstandpunt uit 2010 wellicht nadere relativering.
 - Overigens is de kennisgroep overdrachtsbelasting van mening dat een bepaling in de akte van vestiging dat de opstaller geen enkel recht van gebruik heeft van de bezwaarde onroerende zaak, ook niet in de gevallen bedoeld in art. 5:103 BW, nietig is (in zoverre is art. 5:103 als vangnetbepaling van dwingend recht).
 - De casus die voor verzoeker aanleiding is geweest tot de onderhavige rechtsvraag vertoont met de casus uit 2010 gelijkenis: uit de vestigingsakte vloeien geen gebruiksbevoegdheden voort en het is aannemelijk dat wanneer de huurovereenkomst eindigt ook aan het opstalrecht een einde zal worden gemaakt.