

Voorbeeldberekening erfpacht Parels aan het Groen fase 1

In RijswijkBuiten is het mogelijk uw kavel in erfpacht te nemen. Dit betekent dat u voor het gronddeel van uw aankoopssom geen hypotheek hoeft af te sluiten, maar een canon betaalt.

De erfpachtcanon wordt elk half jaar door de gemeente Rijswijk achteraf in rekening gebracht op 30 juni en 31 december. Gedurende vijf maanden betaalt u dus alleen uw hypotheekdeel aan de hypotheeknemer ('de bank') tweemaal per jaar betaalt u daarnaast een groter bedrag ineens aan de gemeente. Dit heeft geen invloed op uw fiscale voordeel; het rekenvoorbeeld gaat uit van uw gemiddelde maandlasten.

Rekenvoorbeelden

De rekenvoorbeelden gaan uit van twee woningtypen.

- Rekenvoorbeeld 1: De laagst geprijsde woningen (11, 12 en 14) met de laagste kavelwaarde.
- Rekenvoorbeeld 2: De hoogst geprijsde woning (8) met de hoogste kavelwaarde.

Bij het kopen van uw woning koopt u zowel de kavel van de gemeente als het opstal (de 'stenen') van de bouwer. Dit zijn twee aparte transacties zodat u kunt kiezen om uw kavel in erfpacht te nemen. De optelling hiervan is de VON-prijs (koopsom).

Rekenvoorbeeld 1

Kavels 11/12/14 - Parels aan het Groen

VON (koopsom)	€ 515.000
Grondprijs (incl. btw)	€ 159.064
Opstal (incl. btw)	€ 355.936

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 515.000	€ 355.936
Rente	5,0%	5,0%
Maandlast hypotheek	€ 2.765	€ 1.911
Deel Aflossing	€ 633	€ 438
Deel Rente	€ 2.131	€ 1.473

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 159.064
Canon	n.v.t.	5,0%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 663
Canon + Rente	€ 2.131	€ 2.136

Bruto maandlast	€ 2.765	€ 2.574
Fiscaal voordeel	€ -732	€ -733
Netto maandlast	€ 2.033	€ 1.840
Verskil (netto)	-9,5%	€ -193

Rekenvoorbeeld 2

Kavel 8 - Parels aan het Groen

VON (koopsom)	€ 669.000
Grondprijs (incl. btw)	€ 291.876
Opstal (incl. btw)	€ 377.124

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 669.000	€ 377.124
Rente	5,0%	5,0%
Maandlast hypotheek	€ 3.591	€ 2.024
Deel Aflossing	€ 823	€ 464
Deel Rente	€ 2.769	€ 1.561

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 291.876
Canon	n.v.t.	5,0%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 1.216
Canon + Rente	€ 2.769	€ 2.777

Bruto maandlast	€ 3.591	€ 3.241
Fiscaal voordeel	€ -950	€ -953
Netto maandlast	€ 2.641	€ 2.287
Verskil (netto)	-13,4%	€ -354

We gaan in de voorbeeldberekening uit van een hypotheekrente van 5,0% en een canon die gelijk is aan de hypotheekrente (het percentage kan wijzigen maar staat na het sluiten van de erfpachtovereenkomst twintig jaar vast).

Wanneer u de woning koopt met een annuïtaire lening ter grootte van de VON-prijs heeft u bij 11/12/14 in het eerste jaar een bruto maandlast van € 2.765. Omdat de lening annuïtair is bestaat een deel hiervan uit aflossing (€ 633) en een deel rente (€ 2.131). Het fiscale voordeel is hierbij € 732 zodat u een netto maandlast van € 2.033 heeft. Het fiscale voordeel is berekend met een WOZ-waarde gelijk aan de VON-prijs (€ 515.000) en hypotheekrenteaftrek tegen een tarief van 36,93% (conform regelgeving 2023).

Indien u de kavel in erfpacht neemt is uw hypotheek lager en betaalt u geen aflossing over dit deel. U betaalt in dit geval een canon van € 663 per maand. De canon is ook fiscaal aftrekbaar, dus uw maandlast is lager. In dit geval netto € 193 per maand, oftewel 9,5% van uw maandlasten. Omdat de grondprijs bij Kavel 8 (Rekenvoorbeeld 2) in verhouding groter is, is het voordeel op de netto maandlast hier ook groter. Namelijk 13,4% oftewel € 354 per maand.

Bij een annuïtaire lening zal de verhouding tussen aflossing en rente in loop der tijd verschuiven. Dit rekenvoorbeeld is daarom van toepassing op het eerste jaar. Aflossing is niet fiscaal aftrekbaar, de rente en canon wel. De netto maandlast zal gedurende de looptijd van uw hypotheek daarom licht oplopen, de canon stijgt niet. Het verschil in maandlast wordt daardoor groter (voordelig).

U lost dus niet af op uw gronddeel. Het is echter te allen tijde mogelijk uw grond alsnog in eigendom te verkrijgen. Dit kan gunstig zijn wanneer bijvoorbeeld de hypotheekrente daalt en u deze financieringsmogelijkheid heeft. De hoogte (grondprijs) hiervan blijft de eerste twintig jaar gelijk. Ook is het erfpachtcontract bij verkoop van uw woning overdraagbaar aan de nieuwe koper.

Andere uitgangpunten zoals de verhouding tussen grondprijs en opstal, uw hypotheekrente en de hoogte van de canon leiden tot een andere uitkomst. Uw persoonlijke situatie kan ook van invloed zijn op het (fiscale) voordeel. Stem daarom altijd uw financieringsmogelijkheden af met uw financieel adviseur.

Meer informatie

Kijk voor meer informatie over erfpacht op www.rijswijkbuiten.nl/erfpacht.

Disclaimer:

Om de leesbaarheid te vergroten worden alle onderwerpen zo algemeen mogelijk toegelicht. Aan de tekstuele weergave van de toelichtingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.