

## Voorbeeldberekening erfpacht

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

De erfpachtcanon wordt elk half jaar door de gemeente Rijswijk in rekening gebracht, je dient deze factuur aan het einde van het betreffende semester geheel te hebben voldaan. Je hebt de keuze om het bedrag in dat semester in termijnen te betalen, of het gehele bedrag ineens. Gedurende vijf maanden betaal je in dat geval alleen het hypotheekdeel aan de hypotheeknemer ('de bank') en tweemaal per jaar betaal je daarnaast een groter bedrag ineens aan de gemeente. Dit heeft geen invloed op uw fiscale voordeel; het rekenvoorbeeld gaat uit van jouw gemiddelde maandlasten.

### Rekenvoorbeelden

- Rekenvoorbeeld 1: Een grondgebonden woning met een koopsom van € 600.000
- Rekenvoorbeeld 2: Een appartement met een koopsom van € 420.000

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

#### Rekenvoorbeeld 1 (grondgebonden woning)

VON (koopsom)	€ 600.000	
Grondprijs (incl. btw)	€ 200.000	33,3%
Opstal (incl. btw)	€ 400.000	66,7%

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 600.000	€ 400.000
Rente	4,20%	4,20%
Maandlast hypotheek	€ 2.934	€ 1.956
Deel Aflossing	€ 850	€ 567
Deel Rente	€ 2.084	€ 1.389

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 200.000
Canon	n.v.t.	3,20%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 533
Canon + Rente	€ 2.084	€ 1.923

Bruto maandlast	€ 2.934	€ 2.489
Fiscaal voordeel	€ 717	€ 656
<b>Netto maandlast</b>	<b>€ 2.217</b>	<b>€ 1.833</b>
<b>Vershil (netto)</b>	<b>-17,3%</b>	<b>€ -384</b>

#### Rekenvoorbeeld 2 (appartement)

VON (koopsom)	€ 420.000	
Grondprijs (incl. btw)	€ 60.000	14,3%
Opstal (incl. btw)	€ 360.000	85,7%

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 420.000	€ 360.000
Rente	4,20%	4,20%
Maandlast hypotheek	€ 2.054	€ 1.760
Deel Aflossing	€ 595	€ 510
Deel Rente	€ 1.459	€ 1.250

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 60.000
Canon	n.v.t.	2,20%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 110
Canon + Rente	€ 1.459	€ 1.360

Bruto maandlast	€ 2.054	€ 1.870
Fiscaal voordeel	€ 502	€ 465
<b>Netto maandlast</b>	<b>€ 1.552</b>	<b>€ 1.406</b>
<b>Vershil (netto)</b>	<b>-9,4%</b>	<b>€ -146</b>

We gaan in de voorbeeldberekening uit van een hypotheekrente van 4,2% en een canon die in de basis gelijk is aan de hypotheekrente (het percentage kan wijzigen maar staat na het sluiten van de erfpachtovereenkomst twintig jaar vast). Het basispercentage van de canon wordt maandelijks door de gemeente vastgesteld op basis van een rekenkundige methodiek.

Een grondgebondenwoning krijgt hierbij een korting van 1,0% op de basiscanon, een appartement een korting van 2,0%. Deze kortingspercentages gelden voor alle nog in verkoop te brengen gemeentelijke kavels in RijswijkBuiten.

Wanneer je de woning koopt met een annuïtaire lening ter grootte van de VON-prijs heb je bij rekenvoorbeeld 1 in het eerste jaar een bruto maandlast van € 2.934. Omdat de lening annuïtair is bestaat een deel hiervan uit aflossing (€ 850) en een deel rente (€ 2.084). Het fiscale voordeel is hierbij € 717 zodat je een netto maandlast van € 2.217 hebt. Het fiscale voordeel is berekend met een WOZ-waarde gelijk aan de VON-prijs (€ 600.000) en hypotheekrenteaf trek tegen een tarief van 37,56% (conform regelgeving 2026).

Indien je de kavel in erfpacht neemt is jouw hypotheek lager en betaal je geen aflossing over dit deel. Je betaalt in dit geval een canon van € 533 per maand. De canon is ook fiscaal aftrekbaar, dus jouw maandlast is lager. In dit geval netto € 384 per maand, oftewel 17,3% van uw maandlasten.

Omdat de grondprijs bij het appartement in rekenvoorbeeld 2 in verhouding kleiner is, is het voordeel op de netto maandlast hier ook kleiner. Namelijk 9,4% oftewel € 146 per maand. Omdat de grondquote bij appartementen vrijwel altijd lager is dan bij grondgebonden woningen is hier een groter kortingspercentage van toepassing.

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 steeds groter (voordelig).

Je lost dus niet af op jouw gronddeel. Het is echter te allen tijde mogelijk de grond alsnog k.k. in eigendom te verkrijgen. Dit kan gunstig zijn wanneer bijvoorbeeld de hypotheekrente daalt en je deze financieringsmogelijkheid heeft. De hoogte (grondprijs) hiervan blijft de eerste twintig jaar gelijk. Ook is het erfpachtcontract bij verkoop van jouw woning overdraagbaar aan de nieuwe koper. Na twintig jaar wordt de kavel opnieuw getaxeerd en het canonpercentage opnieuw vastgesteld.

Andere uitgangpunten zoals de inbrengwaarde van overwaarde bij verkoop van jouw huidige woning, de verhouding tussen grondprijs en opstal, de hypotheekrente en de hoogte van de canon leiden tot een andere uitkomst. Jouw persoonlijke (financiële) situatie kan ook van invloed zijn op het (fiscale) voordeel. Stem daarom altijd de financieringsmogelijkheden af met jouw financieel adviseur.

#### **Meer informatie**

Kijk voor meer informatie over erfpacht op [ww.rijswijkbuiten.nl/erfpacht](http://ww.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. - maart 2026 -