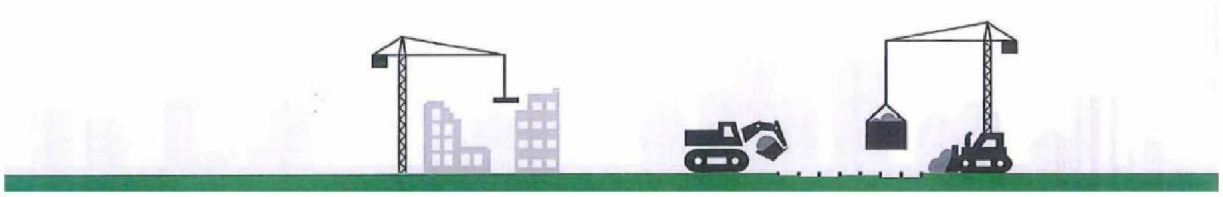
Eeuwigdurende erfpacht: er zijn twee betalingsmogelijkheden





	canon	afkoopsom (afgekochte canons)
algemeen	jaarlijkse betaling aan gemeente	eenmalige betaling aan gemeente
	jaarlijks inflatiecorrectie	bij hypotheek is last afhankelijk van hypotheekvorm, rente en duur rentevaste periode
	risico is oplopende inflatie	risco: renteontwikkeling lening
inkomstenbelasting (wetgeving oktober 2016)	canon onbeperkt en volledig aftrekbaar	alleen rente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende maximaal 30 jaar
	risico: herziening/beperking aftrekbaarheid canon	risico: herziening/beperking aftrekbaarheid hypotheekrente
Vermogensvorming	canon is eeuwigdurende last	hypotheeklast is eindige last
	geen vermogensvorming over grondcomponent	vermogensvorming gelijk aan aflossing hypotheek en marktontwikkeling grondwaarde
financiering	wijze afhankelijk van: eigen vermogen of hypotheek; keuze canonbetaling of afkoop	
	hypotheek afhankelijk van: leenbehoefte (keuze canon of afkoop); waarde erfpachtrecht (onderpand); inkomen, vermogenspositie	
	leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop	



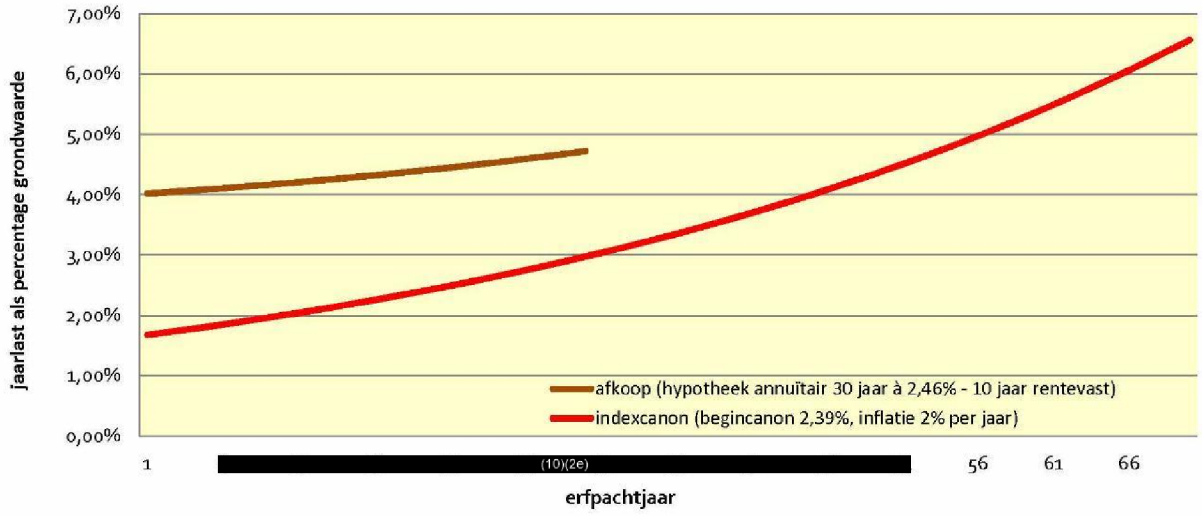
Eeuwigdurende erfpacht: canon en afkoop vergeleken

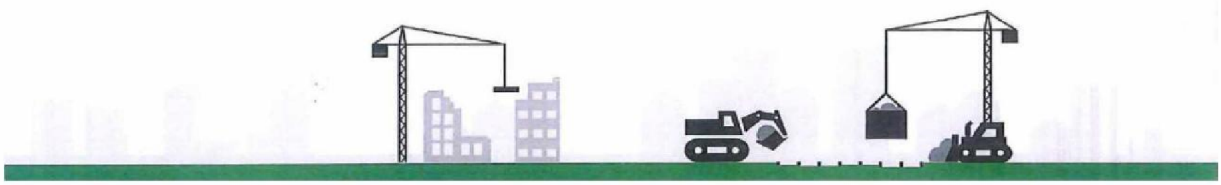




	canon	afkoopsom (afgekochte canons)
algemeen	voor 2016 is canonpercentage 2,39% van erfpachtgrondwaarde	afkoopsom bij uitgifte is gelijk aan erfpachtgrondwaarde (100%)
	jaarlijks inflatiecorrectie 2% op basis doelinflatie ECB	bij hypotheek is last afhankelijk van hypotheekvorm, rente en duur rentevaste periode
	aftrek inkomstenbelasting netto 30% over canon	aftrek inkomstenbelasting netto 30% over rente
financiering	niet van toepassing (want canonbetaling)	100% hypothecaire financiering afkoopsom
		looptijd 30 jaar, termijn rentevast 10 jaar
		rente nominaal 2,46%
		annuïteit effectief 4,75%
woonlast erfpacht na belastingaftrek	netto canon in eerste erfpachtjaar 1,76% van erfpachtgrondwaarde	netto hypotheeklast in eerste erfpachtjaar 4,01% van erfpachtgrondwaarde
	netto canon groeit jaarlijks met 2%	netto hypotheeklast groeit jaarlijks door afnemende rente en belastingaftrek
	blijvende canonlast	na 30 jaar: hypotheek afgelost; geen hypotheeklast; grondwaarde is deel vermogen

Netto erfpachtlast particulier na inkomstenbelastingen





opgesteld: 12 oktober 2016

printdatum: 12-10-2016