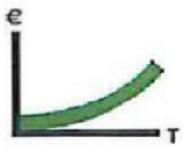
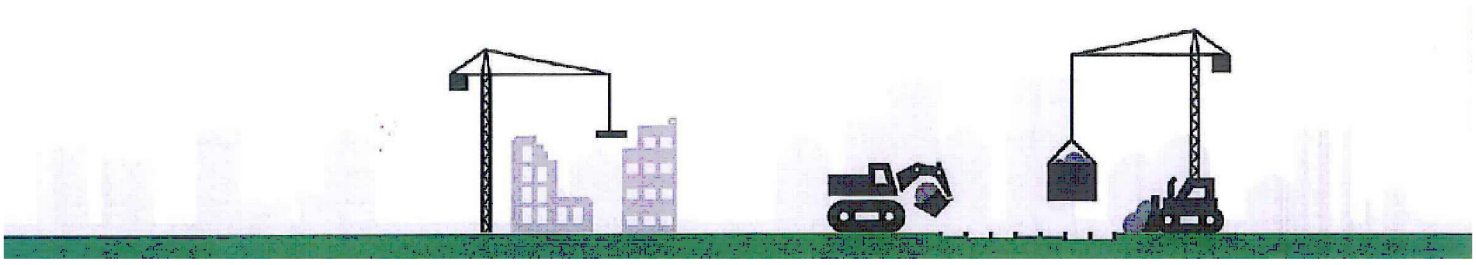
00923

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	



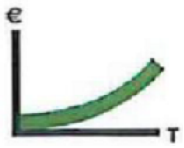
opgesteld: 12 oktober 2016

printdatum: 12/23/2021

75630

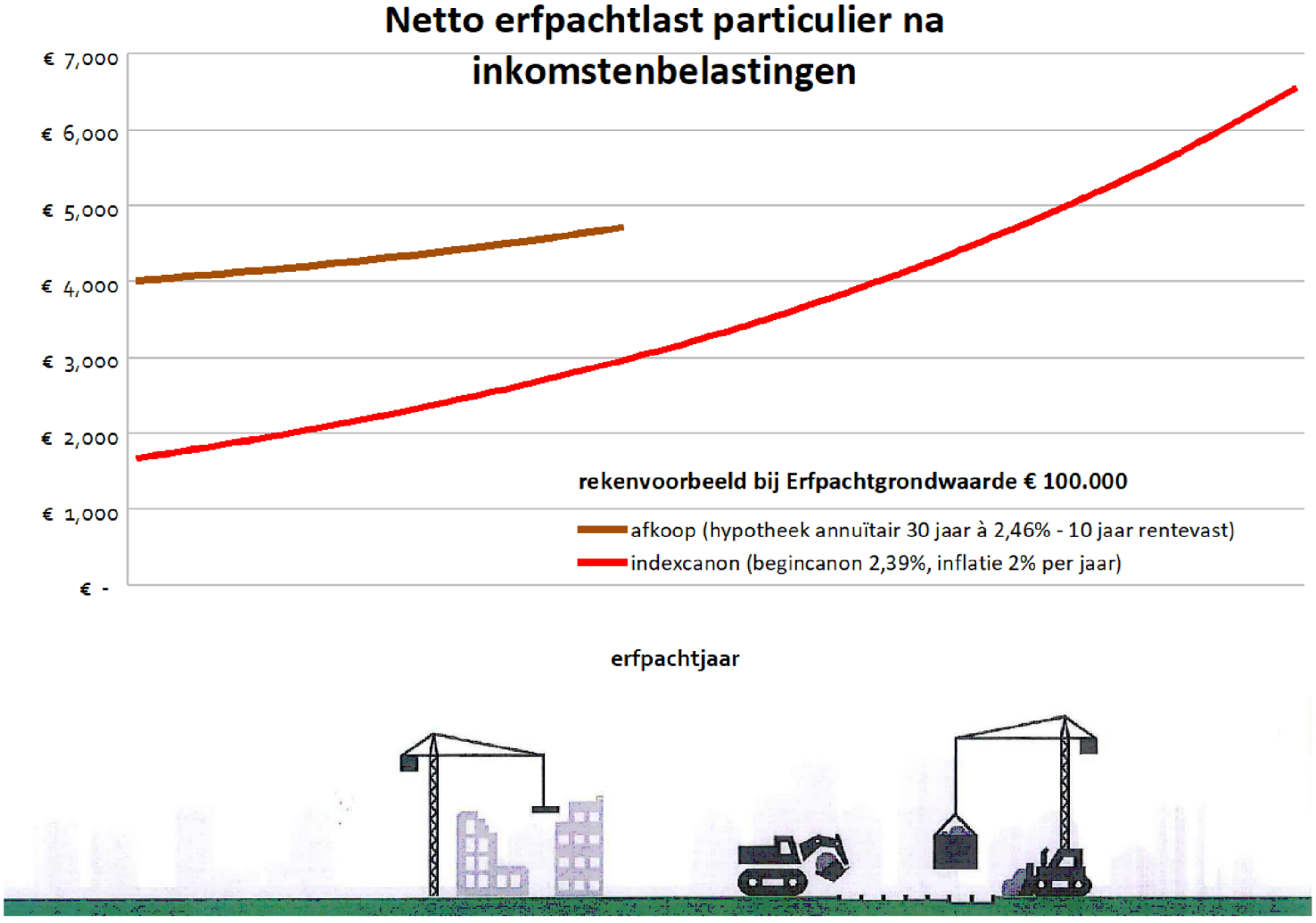
00923

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



opgesteld: 12 oktober 2016

printdatum: 12/23/2021

75630

Woonlastenvergelijking canon of afkoop bij eeuwigdurende erfpacht

parameters vergelijking					
Erfpachtgrondwaarde en canon					
erfpachtgrondwaarde	€ 100,000.00				
begincanon/-percentage	€ 2,390.00	2.39%	inflatie	2.00% (doelinflatie ECB)	
afkoop					
financiering	100% hypotheek annuïtair				
looptijd	30 jaar (rentevast 10 jaar)				
rente nominaal	2.46% annuïteit			4.75%	
	0.00	correctie ante-/maandbetaling obv doelzoeken (n6=0, wijzigen E5)			0.00%
aftrek inkomstenbelasting					
tarief	30% netto over canon/rente na bijtelling eigenwoninforfait				

berekening woonlast bij canonbetaling of afkoop

jaar	Canon	aftrek canon IB	huisves-tingslast canon na IB	annuïteit afkoop hoofd-som primo	annuïteit afkoop aflos-sing	annuïteit afkoop rente	bruto huisvesting slast afkoop	aftrek rente IB	huisves-tingslast afkoop na IB
1	€ 2,390	€ -717	€ 1,673	€ 100,000	€ 2,292	€ 2,461	€ 4,753	€ -738	€ 4,015
2	€ 2,438	€ -731	€ 1,706	€ 97,708	€ 2,349	€ 2,404	€ 4,753	€ -721	€ 4,031
3	€ 2,487	€ -746	€ 1,741	€ 95,359	€ 2,406	€ 2,346	€ 4,753	€ -704	€ 4,049
4	€ 2,536	€ -761	€ 1,775	€ 92,953	€ 2,466	€ 2,287	€ 4,753	€ -686	€ 4,067
5	€ 2,587	€ -776	€ 1,811	€ 90,488	€ 2,526	€ 2,226	€ 4,753	€ -668	€ 4,085
6	€ 2,639	€ -792	€ 1,847	€ 87,961	€ 2,588	€ 2,164	€ 4,753	€ -649	€ 4,103
7	€ 2,692	€ -807	€ 1,884	€ 85,373	€ 2,652	€ 2,101	€ 4,753	€ -630	€ 4,122
8	€ 2,745	€ -824	€ 1,922	€ 82,721	€ 2,717	€ 2,035	€ 4,753	€ -611	€ 4,142
9	€ 2,800	€ -840	€ 1,960	€ 80,004	€ 2,784	€ 1,969	€ 4,753	€ -591	€ 4,162
10	€ 2,856	€ -857	€ 1,999	€ 77,220	€ 2,853	€ 1,900	€ 4,753	€ -570	€ 4,183
11	€ 2,913	€ -874	€ 2,039	€ 74,367	€ 2,923	€ 1,830	€ 4,753	€ -549	€ 4,204
12	€ 2,972	€ -891	€ 2,080	€ 71,444	€ 2,995	€ 1,758	€ 4,753	€ -527	€ 4,225
13	€ 3,031	€ -909	€ 2,122	€ 68,449	€ 3,068	€ 1,684	€ 4,753	€ -505	€ 4,247
14	€ 3,092	€ -928	€ 2,164	€ 65,381	€ 3,144	€ 1,609	€ 4,753	€ -483	€ 4,270
15	€ 3,154	€ -946	€ 2,207	€ 62,237	€ 3,221	€ 1,531	€ 4,753	€ -459	€ 4,293
16	€ 3,217	€ -965	€ 2,252	€ 59,016	€ 3,301	€ 1,452	€ 4,753	€ -436	€ 4,317
17	€ 3,281	€ -984	€ 2,297	€ 55,715	€ 3,382	€ 1,371	€ 4,753	€ -411	€ 4,341
18	€ 3,347	€ -1,004	€ 2,343	€ 52,333	€ 3,465	€ 1,288	€ 4,753	€ -386	€ 4,366
19	€ 3,414	€ -1,024	€ 2,389	€ 48,868	€ 3,550	€ 1,202	€ 4,753	€ -361	€ 4,392
20	€ 3,482	€ -1,045	€ 2,437	€ 45,318	€ 3,638	€ 1,115	€ 4,753	€ -335	€ 4,418
21	€ 3,551	€ -1,065	€ 2,486	€ 41,681	€ 3,727	€ 1,026	€ 4,753	€ -308	€ 4,445
22	€ 3,622	€ -1,087	€ 2,536	€ 37,953	€ 3,819	€ 934	€ 4,753	€ -280	€ 4,473
23	€ 3,695	€ -1,108	€ 2,586	€ 34,135	€ 3,913	€ 840	€ 4,753	€ -252	€ 4,501
24	€ 3,769	€ -1,131	€ 2,638	€ 30,222	€ 4,009	€ 744	€ 4,753	€ -223	€ 4,530
25	€ 3,844	€ -1,153	€ 2,691	€ 26,213	€ 4,108	€ 645	€ 4,753	€ -193	€ 4,559
26	€ 3,921	€ -1,176	€ 2,745	€ 22,105	€ 4,209	€ 544	€ 4,753	€ -163	€ 4,589
27	€ 3,999	€ -1,200	€ 2,800	€ 17,896	€ 4,312	€ 440	€ 4,753	€ -132	€ 4,621
28	€ 4,079	€ -1,224	€ 2,856	€ 13,584	€ 4,418	€ 334	€ 4,753	€ -100	€ 4,652
29	€ 4,161	€ -1,248	€ 2,913	€ 9,166	€ 4,527	€ 226	€ 4,753	€ -68	€ 4,685
30	€ 4,244	€ -1,273	€ 2,971	€ 4,639	€ 4,639	€ 114	€ 4,753	€ -34	€ 4,718
31	€ 4,329	€ -1,299	€ 3,030						
32	€ 4,416	€ -1,325	€ 3,091						
33	€ 4,504	€ -1,351	€ 3,153						
34	€ 4,594	€ -1,378	€ 3,216						
35	€ 4,686	€ -1,406	€ 3,280						
36	€ 4,780	€ -1,434	€ 3,346						
37	€ 4,875	€ -1,463	€ 3,413						
38	€ 4,973	€ -1,492	€ 3,481						
39	€ 5,072	€ -1,522	€ 3,551						
40	€ 5,174	€ -1,552	€ 3,622						
41	€ 5,277	€ -1,583	€ 3,694						
42	€ 5,383	€ -1,615	€ 3,768						
43	€ 5,490	€ -1,647	€ 3,843						
44	€ 5,600	€ -1,680	€ 3,920						
45	€ 5,712	€ -1,714	€ 3,999						
46	€ 5,826	€ -1,748	€ 4,079						
47	€ 5,943	€ -1,783	€ 4,160						
48	€ 6,062	€ -1,819	€ 4,243						
49	€ 6,183	€ -1,855	€ 4,328						
50	€ 6,307	€ -1,892	€ 4,415						
51	€ 6,433	€ -1,930	€ 4,503						
52	€ 6,562	€ -1,968	€ 4,593						
53	€ 6,693	€ -2,008	€ 4,685						
54	€ 6,827	€ -2,048	€ 4,779						
55	€ 6,963	€ -2,089	€ 4,874						
56	€ 7,102	€ -2,131	€ 4,972						
57	€ 7,244	€ -2,173	€ 5,071						
58	€ 7,389	€ -2,217	€ 5,173						
59	€ 7,537	€ -2,261	€ 5,276						
60	€ 7,688	€ -2,306	€ 5,382						
61	€ 7,842	€ -2,352	€ 5,489						
62	€ 7,998	€ -2,400	€ 5,599						
63	€ 8,158	€ -2,448	€ 5,711						
64	€ 8,322	€ -2,496	€ 5,825						
65	€ 8,488	€ -2,546	€ 5,942						
66	€ 8,658	€ -2,597	€ 6,060						
67	€ 8,831	€ -2,649	€ 6,182						
68	€ 9,008	€ -2,702	€ 6,305						
69	€ 9,188	€ -2,756	€ 6,431						
70	€ 9,372	€ -2,811	€ 6,560						

opgesteld: 12 oktober 2016

printdatum:12/23/2021

	vorm
	rentevast
12 October 2016	financiering
aanbieders cf.	NHG
www.hypotheker.nl op	productnaam
Excellence (BNP)	Annuïteitenhypotheek
Aegon	Annuïteiten Hypotheek
ABN AMRO Bank N.V.	Annuïteiten Budgethypotheek
ABN AMRO Bank N.V.	Annuïteiten Duurzaamheids Budgethypo
ABN AMRO Bank N.V.	Annuïteiten Duurzaamheidshypotheek
ABN AMRO Bank N.V.	Annuïteiten Hypotheek
ASR WelThuis Hypotheek	Annuiteit
Attens Hypotheken	Attens Hypotheken Annuiteit
BijBouwe	BijBouwe annuïtair
BLG	Annuïteiten Hypotheek
Centraal Beheer Achmea	Thuis Hypotheek Annuïteit
Florius Profijt Drie + Drie	Annuiteitenhypotheek
Hypotrust Comfort Hypotheek	Annuïteitenhypotheek Standaard
Hypotrust OK Hypotheek	Annuïteiten Hypotheek icm ORV
Hypotrust OK Hypotheek	Annuïteiten Hypotheek
ING	Annuiteitenhypotheek
IQWoon	IQWoon Hypotheek
MoneYou	Annuïteit Plus Hypotheek 2
MoneYou	Annuïteit Plus Hypotheek 4
Munt Hypotheken	Annuïteitenhypotheek
Nationale Nederlanden	Annuïteiten Hypotheek
NIBC Direct Hypotheek B.V.	NIBC Direct Hypotheek Annuïteit
NIBC Direct Hypotheek B.V.	NIBC Direct Extra Annuïteit
Obvion	Annuïteitenhypotheek
Obvion	Compact Annuïteitenhypotheek
Obvion	Basis Annuïteitenhypotheek
SKP Delta Lloyd	Budget Annuiteitenhypotheek
SKP Delta Lloyd	Annuïteitenhypotheek
SKP HQ	SKP HQ Annuiteiten VoordeelExtra
SKP HQ	*SKP HQ Annuiteiten Voordeelhyp.
SKP HQ	*SKP HQ Annuiteiten hypotheek
Syntrus Achmea Vastgoed	Annuiteitenhypotheek Basis
Tellius Hypotheken	Annuïteiten Toekomstvast Hypotheek

Venn	Annuïteitenhypotheek
Woonfonds	Annuïteitenhypotheek Voordeel
Woonfonds	Annuïteitenhypotheek Comfort

annuïteit
10 jaar
100.00%
neen
nominale rente

2.95%	1
2.51%	2
2.24%	3
2.04%	4
2.14%	5
2.34%	6
2.55%	7
2.20%	8
2.17%	9
2.20%	10
2.20%	11
2.15%	12
2.69%	13
2.95%	14
3.05%	15
2.24%	16
3.15%	17
2.20%	18
2.30%	19
2.34%	20
2.05%	21
2.09%	22
2.24%	23
2.79%	24
2.39%	25
2.59%	26
2.20%	27
2.25%	28
2.40%	29
3.15%	30
3.25%	31
2.65%	32
3.25%	33

2.17%	34
2.15%	35
2.35%	36
2.46%	