73d2c9a5b36f4ebb92e76e9122396c19.xlsx

Opmerkingen
Uitgangspunt: de erfpachter hoeft zijn woning niet gedwongen te verkopen door de canonsprong bij einde tijdvak
Een gelijke netto woonlast vóór en ná einde tijdvak is daardoor uitgangspunt van de door de gemeente te verstrekken lening (vraag: nominaal of waardevast)
Teneinde de erfpachter bij overstap zekerheid te bieden, moet de gemeente naast overstap mede de toepassing van de vangnetregeling overeenkomen. Als de regeling vervalt of versobert geldt dat niet de erfpachters met wie de gemeente een dergelijke overeenkomst heeft gesloten
Erfpachter is bij overstap in staat jaarlijks de huidige canon te voldoen en de eventuele nominale verhoging daarvan door de (vijf-)jaarlijkse inflatiecorrectie
Vanaf 2035 ontstaat door overstap (of CHET) een canonsprong en wordt getoetst of de overeenkomst inzake vangnetregeling tot uitvoering komt. Als de erfpachter: • in staat is de verhoogde canon te voldoen, dan eindigt de overeenkomst; bij latere terugval van inkomen is geen aanspraak op de vangnetregeling meer mogelijk • niet in staat is de verhoogde canon te voldoen, dan komt de overeenkomst tot uitvoering en treedt de vangnetregeling in werking
Voor zover erfpachter niet voor kwijtschelding in aanmerking komt (te veel inkomen of vermogen), maar toch niet in staat is de verhoogde canon te voldoen, kan hij hetgeen hij niet kan betalen van de gemeente lenen
Bij de bepaling van hetgeen de erfpachter kan betalen moeten naast de canon ook de overige woonlasten betrokken worden (onderhoud, OZB, G-W-L) en kosten van levensonderhoud (NIBUD en bancaire richtlijnen "verantwoord lenen")
Door de aftrekbaarheid van de canon kan de erfpachter bij een gelijke netto woonlast als voor de canonsprong meer betalen dan de oude canon
De erfpachter leent van jaar tot jaar ten hoogste dat deel van de canonsprong (=verhoging), die hij niet ① uit eigen middelen kan voldoen of ②via de inkomstenbelasting terugkrijgt
De totale geldende canon wordt daarmee voldaan uit ① eigen middelen, ②de belastingteruggaven IB en ③de door de gemeente verstrekte lening; betaling is voorwaardelijk voor het in aftrek kunnen nemen van de canon in de IB
Over het openstaande leningbedrag wordt jaarlijks een rentevergoeding berekend, die bij de hoofdschuld wordt opgeboekt (alternatief jaarlijkse rentebetaling). Deze niet aftrekbare rente is voorwaardelijk voor het in aftrek kunnen nemen van de canon in de IB, maar mag laag zijn. De inflatie is als rente aangehouden of o% bij deflatie)
Het openstaande leningbedrag dient uiterlijk voldaan te worden als de woning (het erfpachtrecht) wordt vervreemd of door vererving verkregen (vraag: hoe verzekerend we dat achterblijvende partner en/of inwonende kinderen niet alsnog moeten verkopen in verband met aflossings- en canonverplichting)
de adminstratie van de gemeente is leidend voor het bedrag van de openstaande lening; tegenbewijs is toegelaten
de gemeente verstrekt de erfpacht jaarlijks een opgave van het openstaande leningbedrag en de daarin opgetreden mutaties (opnamen, aflossingen en rente) en verzorgt een BKR-registreert van het leningbedag
Tot zekerheid van aflossing verkrijgt de gemeente een hypotheekrecht tot het bedrag dat in redelijkheid en voorzienbaar verschuldigd zal worden gedurende de verwachte woonduur; de hypotheek is in rangorde volgend op reeds eerder gevestigde hypotheekrechten (uit te werken dat vangnetregeling niet geldt als vermogen onder hypothecair verband wordt geleend en weggesluisd (estate-planning)
Als de lening niet wordt afgelost en er bij executie van het hypotheekrecht onvoldoende baten zijn om de lening af te lossen, dan houdt de erfpachter een persoonlijke restschuld aan de gemeente. De gemeente tracht deze binnen de normale wettelijke kaders te innen. Een vaste kwijtscheldingsregeling kan in de weg staan aan het in aftrek kunnen nemen van de canon in de IB.

73d2c9a5b36f4ebb92e76e9122396c19.xlsx

sprong bij einde tijdvak
of versobert geldt dat niet de erfpachters met wie de gemeente een dergelijke overeenkomst heeft
niet kan betalen van de gemeente lenen
lerhoud (NIBUD en bancaire richtlijnen "verantwoord lenen")
rijgt
or het in aftrek kunnen nemen van de canon in de IB
bare rente is voorwaardelijk voor het in aftrek kunnen nemen van de canon in de IB, maar mag laag zijn.
achterblijvende partner en/of inwonende kinderen niet alsnog moeten verkopen in verband met
KR-registreert van het leningbedag
nduur; de hypotheek is in rangorde volgend op reeds eerder gevestigde hypotheekrechten (uit te werken
d aan de gemeente. De gemeente tracht deze binnen de normale wettelijke kaders te innen. Een vaste

73d2c9a5b36f4ebb92e76e9122396c19.xlsx - voorbeeld AB1955

Uitgangspunten erfpachtrecht	
ingangsdatum recht	16/Sep/1959
einddatum tijdvak	15/Sep/2034
erfpachtvoorwaarden	AB1955
canon actueel (vaste canon)	€ 171
overstap	16/Sep/2017

sprong 2021 - 2030

canonverloop na overstap	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
canon na overstap	€ 2,055	€ 2,074	€ 2,089	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,150	€ 2,150	€ 2,156	€ 2,159	€ 2,191	€ 2,207	€ 2,207	€ 2,245	€ 2,270	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
inflatie	0.94%	0.72%	1.05%	-0.40%	-0.10%	0.01%	0.00%	1.83%	-0.30%	0.30%	0.13%	1.50%	0.75%	-0.27%	1.70%	1.12%	0.77%	-0.10%	-0.20%	0.30%	0.77%	0.49%

canonlast en canonsprong voor belastingterruggave eigenwoningregeling IB																						
canon tot einde tijdvak	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171				
canon na einde tijdvak																			€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
bruto canonsprong	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2,116	€ 2,116	€ 2,123	€ 2,141

canonlast en canonsprong na belastingterruggave eigenwoningregeling IB bij 20% effectieve belastingteruggave																						
canon tot einde tijdvak	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137				
canon na einde tijdvak																			€ 1,830	€ 1,830	€ 1,835	€ 1,850
netto canonsprong	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,693	€ 1,693	€ 1,698	€ 1,713

Canonbetalingen, leningen en schuldopbouw																						
canonbetaling	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 171	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
-/- belastingteruggave IB	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 457	€ 457	€ 459	€ 462
-/- uit eigen middelen	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137
waarvan lening vangnetregeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 1,693**	**€ 1,693**	**€ 1,698**	**€ 1,713**
openstaande schuld rentedragend	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,693	€ 3,386	€ 5,094	€ 6,846
jaarrente rentedragende schuld (inflatie)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10	€ 39	€ 34
af te lossen schuld	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,693	€ 3,396	€ 5,133	€ 6,880

73d2c9a5b36f4ebb92e76e9122396c19.xlsx - voorbeeld AB1966

Uitgangspunten erfpachtrecht	
ingangsdatum recht	16/Sep/1984
einddatum tijdvak	15/Sep/2034
erfpachtvoorwaarden	AB1966
canon actueel (ek indexering 16-sep-2019)	€ 295
overstap	16/Sep/2017

sprong 2021 - 2030

canonverloop na overstap	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
canon na overstap	€ 2,055	€ 2,074	€ 2,089	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,111	€ 2,150	€ 2,150	€ 2,156	€ 2,159	€ 2,191
inflatie	0.94%	0.72%	1.05%	-0.40%	-0.10%	0.01%	0.00%	1.83%	-0.30%	0.30%	0.13%	1.50%	0.75%

canonlast en canonsprong voor belastingterruggave eigenwoningregeling IB													
canon tot einde tijdvak	€ 295	€ 295	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 303	€ 303	€ 303	€ 303	€ 309
canon na einde tijdvak													
bruto canonsprong	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

canonlast en canonsprong na belastingterruggave eigenwoningregeling IB bij 20% effectieve belastingteruggave													
canon tot einde tijdvak	€ 236	€ 236	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 243	€ 243	€ 243	€ 243	€ 247
canon na einde tijdvak													
netto canonsprong	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Canonbetalingen, leningen en schuldopbouw													
canonbetaling	€ 295	€ 295	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 302	€ 303	€ 303	€ 303	€ 303	€ 309
-/- belastingteruggave IB	€ 59	€ 59	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 61	€ 61	€ 61	€ 61	€ 62
-/- uit eigen middelen	€ 236	€ 236	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 241	€ 243	€ 243	€ 243	€ 243	€ 247
waarvan lening vangnetregeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
openstaande schuld rentedragend	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
jaarrente rentedragende schuld (inflatie)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
af te lossen schuld	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

73d2c9a5b36f4ebb92e76e9122396c19.xlsx - voorbeeld AB1966

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
€ 2,207	€ 2,207	€ 2,245	€ 2,270	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
-0.27%	1.70%	1.12%	0.77%	-0.10%	-0.20%	0.30%	0.77%	0.49%

geling IB								
€ 309	€ 309	€ 309	€ 309	€ 309				
					€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,978	€ 1,978	€ 1,985	€ 2,003

ectieve belastingteruggave								
€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247				
					€ 1,830	€ 1,830	€ 1,835	€ 1,850
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,583	€ 1,583	€ 1,588	€ 1,603

€ 309	€ 309	€ 309	€ 309	€ 309	€ 2,287	€ 2,287	€ 2,294	€ 2,312
€ 62	€ 62	€ 62	€ 62	€ 62	€ 457	€ 457	€ 459	€ 462
€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247	€ 247
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,583	€ 1,583	€ 1,588	€ 1,603
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,583	€ 3,165	€ 4,762	€ 6,402
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9	€ 37	€ 31
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,583	€ 3,174	€ 4,799	€ 6,433