Het uitgeven van erfpachtrechten door het jaar heen met de AB 2016

Uitgangspunten van het eeuwigdurende stelsel is bij uitgifte is:

Afkoopsom=erfpachtgrondwaarde
Jaarlijkse canonbetaling door eenmalige facturering of maandelijkse incasso voor periode 1-1 tot en met 31-12.

Afkoop=erfpachtgrondwaarde
De huidige projectontwikkelaarsregeling is administratief vrij gecompliceerd. In de afkoopinstructie eeuwigdurende erfpacht staat nu om de formule van tussentijdse afkoop te hanteren voor de eerste bewoner die niet onmiddellijk bij uitgifte eigenaar is geworden van een erfpachtrecht. In die formule is de afkoopsom gelijk aan de canon/disconteringsvoet. Als hier voor wordt gekozen dan moet voor iedere eerste bewoner een aanbieding opgesteld worden waarin de afkoopsom is uitgerekend. Het is eenvoudiger om af te spreken dat in de eerste 2 jaar (3 jaar?) na uitgifte de eerste bewoner dan canon af kan kopen door de grondwaarde te betalen. Die is immers al vastgesteld.

Voorbeeld
De eerste bewoner is op 1-3-16 eigenaar geworden van een erfpachtrecht en de canon is door de projectontwikkelaar tot en met 1-1-17 vooruit betaald. De eerste eigenaar moet als afkoopsom de grondwaarde betalen en ontvangt 10/12e van de jaarcanon terug.

Jaarlijkse canonbetaling door eenmalige facturering
Een eeuwigdurend stelsel heeft geen tijdvakken meer. Daarom gaan we onder AB 2016 over op jaarlijkse facturering. De erfpachters krijgen de mogelijkheid om met een jaarlijkse factuur of middels maandelijkse incasso de canon te voldoen. Dit sluit beter aan op de inkomstenstroom van een erfpachter.

Voordelen:
- De jaarlijkse indexeringsbrief wordt vervangen door een jaarnota. Bij die jaarnota kan de erfpachter opteren voor maandelijkse incasso.
- Nu vindt indexering plaats in de loop van het jaar. Bij het controleren of de canonopbrengsten van een jaar wel volledig en juist zijn ontvangen moet op dit moment op rechtniveau nagegaan worden of de canonopbrengsten juist zijn en dat is vanwege de grote aantallen een tijdrovend en zeer gecompliceerd proces.
- Omdat de controle op de juistheid en volledigheid van de canonopbrengsten zo gecompliceerd is, worden sommige rechten vergeten om te indexeren of worden sommige rechten ten onrechte geïndexeerd.

  Door indexering van alle rechten op 1-1 wordt de controle eenvoudiger: canonopbrengsten AB 2016 jaar x=canonopbrengsten AB 2016 jaar X+1*(1+indexering) + canon canonbetalende uitgiften -/-canon tussentijdse afkopen

Nadelen alles indexeren per 1-1
- Rechten worden gedurende het jaar uitgegeven. Om aan te sluiten op de jaarfacturering zal de eerste nota maar over een deel van het jaar gaan. De notaris kan de eerste nota uitrekenen en in rekening brengen bij de erfpachter.. Als een uitgifte plaats vindt na 1-7 dan stelt de notaris een eerste nota op voor een periode van meer dan een jaar. Stel uitgifte per 16-12. Dan stelt

de notaris een eerste nota op voor een jaar en 16 dagen. Als de canon aan een projectontwikkelaar voor 2 jaar vooruit wordt gevraagd om op die manier de projectontwikkelaar te dwingen om te beginnen met bouwen stel ik voor om de grens bij 1-7 te leggen:

  - Alle rechten die uitgegeven worden voor 1-07 betalen net iets minder dan 2 jaar vooruit.
  - Alle rechten die uitgegeven worden na 1-7 betalen iets meer dan 2 jaar vooruit.

- Veel rechten worden uitgegeven aan het eind van het jaar. Dat kan eventueel opgelost worden door alle rechten die uitgegeven worden na 1-1 pas een jaar later te indexeren.

Voorbeeld

Een erfpachtrecht wordt uitgegeven op 1-9-2016. De projectontwikkelaar moet de canon voor 2 jaar en 4 maanden vooruit betalen tot en met 1-1-2019. De notaris kan die nota bij uitgifte van het erfpachtrecht opstellen en afrekenen met de erfpachter.

De administratieve afhandeling van de vooruit ontvangen canon wordt eenvoudiger. De canon die betrekking heeft op 2016 kan na ontvangst van de notaris ten gunste van het erfpachtresultaat komen in 2016. De canon voor 2017 komt op een aparte tussenrekening op de balans en de canon die betrekking heeft op 2018 komt op een andere tussenrekening op de balans . Begin 2017 kan alle canon die vooruit ontvangen is en op de tussenrekening staat voor 2017 in één keer ten gunste van het erfpachtresultaat 2017 worden gebracht.

Let wel. Wij hebben natuurlijk altijd nog de nota van afrekening nodig indien er sprake is van afkoop (zoals ook nu storten zij deze bedragen (volle afkoopsommen, zonder verrekening van rente en canon)af. Deze kunnen wij dan muteren in Hermes (inclusief ontvangstdatum) en afwikkelen via memorialen i.p.v. het opstellen van nota's. Er is dan geen verplichting om een BTW nota op te stellen.
Ook hebben wij de automatische machtigen incasso nodig om administratief te verwerken voor de eerstkomende jaarnota.