00464

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: Fri 5/19/2017 7:42:09 AM
Received: melding rekentool
Fri 5/19/2017 7:42:10 AM

Het gaat om het volgende:
Als erfpachters nu (in hun huidige voortdurende tijdvak) canonbetalend zijn dan kunnen ze er voor kiezen om ok de canonbetalingen van het voortdurende tijdvak af te kopen. Deze berekening staat weergegeven bij optie 3 van de rekentool. De berekening die daar staat is de netto contante waarde van alle canonbetalingen die de erfpachter nog verschuldigd is tot het einde van zijn tijdvak. Hiervoor geldt echter een minimum en dat minimum kunnen we met de gegevens die de erfpachter invult niet berekenen. We kunnen hooguit nomen hoe het berekend moet worden en dan kan de erfpachter dat zelf doen. Voor bijna iedereen geldt dat de afkoopsom die uit de tool rolt hoger zal zijn dan dat minimum, behalve voor zeer recent uitgegeven rechten (vanaf 2014). Zij komen eronder uit en moeten dus op dit minimum gewezen worden.
Het gaat dan om de rechten die in de rekentool aan de volgende voorwaarden voldoen:
- bij erfpacht afgekocht is nee ingevuld
- AB 2000 is geselecteerd
- jaarlijkse indexering
- als einde tijdvak heeft de gebruiker 2064,2065,2066, of 2067 ingevuld.

Deze rechten zouden de volgende melding moeten krijgen:
de afkoopsom kan niet lager uitvallen dan de erfpachtgrondwaarde, waartegen uw erfpachtrecht destijds is uitgegeven, waarbij rekening gehouden wordt met uw resterende looptijd. Daardoor kan de eeuwigdurende afkoopsom hoger uitvallen dan het hierboven genoemde bedrag.
Zie voor de berekening van de minimum afkoopsom de Afkoopinstructie.
Hoe gaat die berekening van de minimum afkoopsom in zijn werk:
Er geldt een minimumgrens voor de afkoopsom. Deze wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde maal het aantal jaren van vooruitbetaling te delen door de totale lengte van het voortdurende of tijdelijke tijdvak (50 of 75 jaar).
Dit staat ook op de website als je in de rekentool bij Toon berekening doorklikt op de link Afkoopsinstructie.
Om te illustreren wat hier staat geef ik een voorbeeld.
Stel je einde tijdvak is 2054, en je hebt een recht met een looptijd van 50 jaar dan bereken je het minimum door 37/50e maal de erfpachtgrondwaarde, waartegen het recht is uitgegeven (dus uit de erfpachtakte) te doen.
Waar kan de melding komen? Er zijn meerdere opties:

1. Bij toon berekening en dan bij optie 3, stap 5 (zou dan ook op pdf kunnen)
2. Bij vraag 8 van de tool als ze jaarlijks aanvinken dat er dan een grijs vlak verschijnt. Nu gebeurt iets soortgelijks ook als mensen optie 10- of 25 jaar vast aanvinken.

Hopelijk is het zo een beetje duidelijk en we bellen nog ff. Ben je al op kantoor?
Groet 5.1.2e