

Erfpacht, daar kun je mee rekenen

Belangrijke informatie vooraf voor de verkopend ontwikkelaar, makelaar en overige adviseurs bij de koop van een nieuwbouwwoning.

Kopers van nieuwbouwwoningen in Amsterdam worden vaak erfpachter of mede-erfpachter in een vereniging van eigenaars. Naast de beslissing met betrekking tot de koop van de woning moet de koper ook een beslissing nemen over canonbetaling of afkoop. Nieuwe erfpachters hebben de keuze tussen drie vormen van canonbetaling en afkoop van de canons voor een tijdvak van 50 jaar. Met hun keuze voor canonbetaling of afkoop kunnen nieuwe erfpachters hun woonlasten beïnvloeden. Het is dan ook van belang, dat zij een goed beeld hebben van erfpacht, de betalingsvarianten en de consequenties daarvan voor de woonlast.

In dit informatieblad wordt ingegaan op de belangrijkste kenmerken van erfpacht en de voordelen, nadelen en risicos verbonden aan de 3 canontypes dan wel afkoop van de canon over 50 jaar. Ook wordt in dit informatieblad ingegaan op de hoogte en mogelijke ontwikkeling van de canon en netto woonlast voor de woning waarin uw klant geïnteresseerd is. In een beperkt rekenmodel worden deze berekend aan de hand van:

- door u en/of uw klant in de navolgende tabel te vullen gegevens met betrekking tot de woning waarin uw klant geïnteresseerd is (projectnaam, bouwnummer, VON-prijs, grondwaarde, canonpercentages etc.),
- door uw klant op te geven, in de gele cellen van de navolgende tabel in te vullen gegevens met betrekking tot aannames/wensen van uw klant ten aanzien van inflatie, financiering, belastingschijf IB en eventuele beperkingen van de aftrekbaarheid van rente,
- door u en/of uw klant in de navolgende tabel in te vullen gegevens met betrekking tot het eigen woningforfait,
- toepassing van de Wet Hillen. Deze lijkt alleen van toepassing bij afkoop; De Vereniging Eigen Huis heeft echter bij de Tweede Kamer aanhangig gemaakt, dat ook erfpachters die canon betalen van deze fiscale faciliteit gebruik zouden moeten kunnen maken (standaard = nee),
- van de vorenstaande input afgeleide gegevens.

Nadrukkelijk gaat dit informatieblad niet in op de risico's verbonden aan de verschillende hypotheekvormen, die in dit rekenmodel kunnen worden aangegeven. Het is nadrukkelijk de eigen verantwoordelijkheid van de koper/erfpachter en zijn adviseurs zich hiervan een helder beeld te vormen. U gelieve uw klant hier met de nodige nadruk op te wijzen dan wel hem hierin te adviseren, indien u tevens adviseur bent voor de financiering.

Uiteraard kunt u geen of gefingeerde gegevens met betrekking tot de woning en de persoonlijke situatie van uw klant invoeren. De betrouwbaarheid van de uitkomsten van het gehanteerde rekenmodel worden dan navenant minder specifiek voor woning en koper. Uw klant is in dat geval minder geïnformeerd met betrekking tot de door hem te maken keuze met betrekking tot canonbetaling of afkoop.

Meer weten?
De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.Amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Starten
(Excel-bestand)
Invoer van uw gegevens

Extra info
Informatie over Erfpach
(PDF)

Externe links
www.erfpacht.amsterdan
www.oga.amsterdam.nl

NB.: Aan berekeningen
informatie afkomstig van
kunnen geen rechten ontl
worden.
De informatie en de bere
zijn gebaseerd op de fisc
de erfpachtbepalingen, z
Nederland golden op 1 ja