

Voorbeeldberekening erfpacht Parel aan het Groen Fase 3

In RijswijkBuiten is het mogelijk uw kavel in erfpacht te nemen. Dit betekent dat u voor het gronddeel van uw aankoopssom geen hypotheek hoeft af te sluiten, maar een canon betaalt.

De erfpachtcanon wordt elk half jaar door de gemeente Rijswijk achteraf in rekening gebracht op 30 juni en 31 december. Gedurende vijf maanden betaalt u dus alleen uw hypotheekdeel aan de hypotheeknemer ('de bank') tweemaal per jaar betaalt u daarnaast een groter bedrag ineens aan de gemeente. Dit heeft geen invloed op uw fiscale voordeel; het rekenvoorbeeld gaat uit van uw gemiddelde maandlasten.

Rekenvoorbeelden

De rekenvoorbeelden gaan uit van twee woningtypen. De laagst geprijsde woningen (19 en 24) met de laagste kavelwaarde en de hoogst geprijsde woningen (21 en 22) met de hoogste kavelwaarde.

Bij het kopen van uw woning koopt u zowel de kavel van de gemeente als het opstal (de 'stenen') van de bouwer. Dit zijn twee aparte transacties zodat u kunt kiezen om uw kavel in erfpacht te nemen. De optelling hiervan is de VON-prijs (koopsom).

Rekenvoorbeeld 1

Kavels 19/24 - Terraswoningen

VON (koopsom)	€ 689.500
Grondprijs (incl. btw)	€ 126.541
Opstal (incl. btw)	€ 562.959

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 689.500	€ 562.959
Rente	4,80%	4,80%
Maandlast hypotheek	€ 3.618	€ 2.954
Deel Aflossing	€ 879	€ 717
Deel Rente	€ 2.739	€ 2.236

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 126.541
Canon	n.v.t.	3,80%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 401
Canon + Rente	€ 2.739	€ 2.637

Bruto maandlast	€ 3.618	€ 3.354
Fiscaal voordeel	€ -938	€ -901
Netto maandlast	€ 2.679	€ 2.454
Vershil (netto)	-8,4%	€ -226

Rekenvoorbeeld 2

Kavel 21/22 - Terraswoningen

VON (koopsom)	€ 739.500
Grondprijs (incl. btw)	€ 135.717
Opstal (incl. btw)	€ 603.783

	Koop	Erfpacht
Hypotheek	€ 739.500	€ 603.783
Rente	4,8%	4,80%
Maandlast hypotheek	€ 3.880	€ 3.168
Deel Aflossing	€ 942	€ 769
Deel Rente	€ 2.937	€ 2.398

Erfpachtkavel	n.v.t.	€ 135.717
Canon	n.v.t.	3,80%
Maandlast Canon	n.v.t.	€ 430
Canon + Rente	€ 2.937	€ 2.828

Bruto maandlast	€ 3.880	€ 3.598
Fiscaal voordeel	€ -1.006	€ -966
Netto maandlast	€ 2.874	€ 2.632
Vershil (netto)	-8,4%	€ -242

We gaan in de voorbeeldberekening uit van een hypotheekrente van 4,80% en een canon die gelijk is aan de hypotheekrente minus de korting van 1,0% die door de gemeente wordt verleend, dit is per saldo 3,80% (het percentage kan wijzigen maar staat na het sluiten van de erfpachtovereenkomst twintig jaar vast).

Wanneer u de woning koopt met een annuïtaire lening ter grootte van de gehele VON-prijs heeft u bij 19/24 in het eerste jaar een bruto maandlast van € 3.618. Omdat de lening annuïtair is bestaat een deel hiervan uit aflossing (€ 879) en een deel rente (€ 2.739). Het fiscale voordeel is hierbij € 938, zodat u een netto maandlast van € 2.679 heeft. Het fiscale voordeel is berekend met een WOZ-waarde gelijk aan de VON-prijs (€ 689.500) en hypotheekrenteaftrek tegen een tarief van 36,97% (conform regelgeving 2024).

Indien u de kavel in erfpacht neemt is uw hypotheek lager en betaalt u geen aflossing over dit deel. U betaalt in dit geval een canon van € 401 per maand. De canon is ook fiscaal aftrekbaar, dus uw maandlast is lager. In dit geval netto € 226 per maand, oftewel 8,4% van uw maandlasten.

Omdat de grondprijs bij Kavels 21/22 (Rekenvoorbeeld 2) groter is, maar de grondquote hetzelfde (18,4% van de grondprijs ten opzichte van de totale VON-prijs), is het voordeel op de netto maandlast hier in absolute zin ook groter, namelijk € 242 per maand.

Voorbeeldberekening erfpacht Parels aan het Groen Fase 3

Bij een annuïtaire lening zal de verhouding tussen aflossing en rente in loop der tijd verschuiven. Dit rekenvoorbeeld is daarom van toepassing op het eerste jaar. Aflossing is niet fiscaal aftrekbaar, de rente en canon wel. De netto maandlast zal gedurende de looptijd van uw hypotheek daarom licht oplopen, de canon stijgt niet. Het verschil in maandlast wordt daardoor groter (voordelig).

Bij dit rekenvoorbeeld loopt het voordeel in jaar 30 op tot respectievelijk € 405 per maand (19/24) en € 434 per maand (21/22). Voor elke Terraswoning is een rekenvoorbeeld op aanvraag beschikbaar.

U lost dus niet af op uw gronddeel. Het is echter te allen tijde mogelijk uw grond alsnog in eigendom te verkrijgen. Dit kan gunstig zijn wanneer bijvoorbeeld de hypotheekrente daalt en u deze financieringsmogelijkheid heeft. De hoogte (grondprijs) hiervan blijft de eerste twintig jaar gelijk. Ook is het erfpachtcontract bij verkoop van uw woning overdraagbaar aan de nieuwe koper.

Andere uitgangpunten zoals de verhouding tussen grondprijs en opstal, uw hypotheekrente en de hoogte van de canon leiden tot een andere uitkomst. Uw persoonlijke situatie kan ook van invloed zijn op het (fiscale) voordeel. Stem daarom altijd uw financieringsmogelijkheden af met uw financieel adviseur.

Meer informatie

Kijk voor meer informatie over erfpacht in RijswijkBuiten op www.rijswijkbuiten.nl/erfpacht

Disclaimer:

Om de leesbaarheid te vergroten worden alle onderwerpen zo algemeen mogelijk toegelicht. Aan de tekstuele weergave van de toelichtingen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.