

HUIS KOPEN OP ERFPACHT

Als startende koper op de huizenmarkt heb je het tegenwoordig niet makkelijk. Het huizenaanbod is enorm en er is dus keus voldoende om een woning of appartement naar wens te vinden. Echter de benodigde financieringsmogelijkheden zijn, ten opzichte van een paar jaar geleden, beduidend minder geworden. Hierdoor is het vinden van een passende hypotheek voor de gevonden woning of het appartement, (vaak) niet meer mogelijk.

Door gebruik te maken van ons concept, waarbij er sprake is van erfpacht, is het voor de startende koper (vaak) wel weer mogelijk om een woning of appartement aan te kopen en te financieren met Nationale Hypotheek Garantie.

Bij het recht van erfpacht koopt u alleen de woning of het appartement en niet de onderliggende grond. De grond wordt als het ware gehuurd voor onbepaalde tijd. De te betalen maandelijkse vergoeding (canon) is, net als de hypotheekrente, fiscaal aftrekbaar.

Deze constructie is nagenoeg door heel Nederland mogelijk, voor woningen en appartementen ook wanneer deze nog op eigen grond worden aangeboden.

Wilt u meer informatie over het kopen van een woning of appartement op erfpacht? Neemt u dan contact op met ons kantoor via **072 511 41 41** of info@staetenhof.com

Wij hebben alvast de meest gestelde vragen voor u beantwoord:

WAT IS ERFPACHT?

Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. Voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter. In deze situatie koopt u een woning en huurt u de grond eronder van de erfverpachter. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om vanaf het 10^e jaar, op eigen verzoek, de grond weer terug te kopen van de erfverpachter.

HOE WERKT KOPEN OP ERFPACHT?

Eigenlijk heel simpel: De woning met ondergrond wordt door een investeringsmaatschappij aangekocht en gelijktijdig wordt er met de koper op erfpacht, een koopovereenkomst gesloten voor het recht van erfpacht en opstal. De grond wordt in erfpacht (eeuwigdurend recht) uitgegeven, waarvoor u een maandelijkse vergoeding betaald, canon genoemd. Deze vergoeding is, net als hypotheekrente, fiscaal aftrekbaar.

ZIJN ER KOSTEN AAN VERBONDEN?

Nee. Voor het aankopen op erfpacht, bent u naast de gebruikelijke financierings- en aankoopkosten verder geen kosten verschuldigd aan de erfverpachter. De koopsom op erfpacht is inclusief alle kosten om deze constructie mogelijk te maken.

De enige kosten die voor uw rekening zijn, zijn net als bij een aankoop op eigen grond, de notariskosten voor leveringsakte en de hypotheekakte, de overdrachtsbelasting bij het kopen op erfpacht (6% van de koopsom op erfpacht en de gekapitaliseerde canon) en de eventuele aankoopcourtage bij uw eigen aankopende makelaar.

WAT ZIJN DE FISCALE CONSEQUENTIES?

Conform de huidige fiscale wetgeving, is de maandelijks te betalen canon gekwalificeerd als aftrekbare kosten eigen woning en is dus vergelijkbaar met de te betalen hypotheekrente. Zowel de hypotheekrente als de canon wordt verrekend in Box 1.

WAT ZIJN DE CONSEQUENTIES VOOR DE GEMEENTELIJKE HEFFINGEN EN VERZEKERINGEN?

Als erfpachtpachter betaalt u dezelfde gemeentelijke heffingen als die u betaalt wanneer u de woning op eigen grond koopt. Ook aan uw woonhuisverzekering verandert er niets.

WAT (GEBEURT ER) ALS DE ERFVERPACHTER VAN DE GROND ANDERE PLANNEN HEEFT?

Helemaal niets. Zolang het recht van erfpacht van kracht is – en dat is dus eeuwigdurend - kan de erfverpachter zonder uw medewerking niets aan de erfpachtvoorwaarden veranderen.

CONCREET OVER DE DOOR STAETENHOF MAKELAARS AANGEBODEN WONING:

Kopen op erfpacht hoe werkt dat?

Een woning wordt u op twee manieren aangeboden, te weten;

1. met eigen grond voor een vraagprijs
2. op erfpacht voor een lagere koopsom (vaste niet onderhandelbare prijs) voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijks vergoeding canon genoemd (vergelijkbaar met huur), deze vergoeding is net als hypotheekrente fiscaal aftrekbaar.

Afhankelijk van de koopsom en andere voorwaarden (vraag uw hypotheekadviseur om advies) komt u ook in aanmerking voor **Nationale hypotheek Garantie (NHG)**.

Vier kernpunten van de “erfpachtvoorwaarden”

1. Het betreft eeuwigdurende erfpacht.
2. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het prijsindexcijfer (cpi) dat het Centraal Bureau van de Statistiek jaarlijks publiceert.
3. Op uw eigen verzoek (tussen het 10^e en 30^e jaar) is de grond terug te kopen tegen een vooraf vaste formule en niet tegen hertaxatie (wat gebruikelijk is bij de meeste erfpachtcontracten). De hoogte van de terugkoop is afhankelijk van de prijsindexcijfers van de komende jaren wat neer komt op een zeer sociale terugkoopregeling daar u een gedeelte van de overwaarde van de grond behoudt.
4. Na 30 jaar opnieuw vaststelling canon op basis van o.a. de terugkoopformule.

Routing bij aankoop op erfpacht

De woning die u op erfpacht wilt gaan aanschaffen staat momenteel op eigen grond en kan op uw verzoek op erfpacht worden aangekocht. De erfverpachter koopt dan de woning in zijn geheel (huis + grond) van de huidige eigenaar en levert deze met het eeuwigdurend recht van erfpacht door aan u. Voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter. Voor het op erfpacht aankopen bent u verder geen kosten verschuldigd aan de erfverpachter.

Voor de financiering van deze woning op erfpacht is het van belang een hypotheekspecialist te raadplegen welke ervaring heeft op dit gebied en kan begeleiden naar de juiste geldverstrekkers om zo voor u een passende en voordelige financiering te regelen.

Verkoopvoorwaarden

- projectnotaris, overdracht van het erfpachtrecht en hypotheek kan in collegiale samenwerking plaatsvinden met een lokale notaris
- voordeel van de overdrachtsbelasting is voor rekening van erfverpachter, u kunt zelf gewoon rekening houden met de gebruikelijke kosten koper

Voor meer informatie neemt u contact op met Staetenhof Makelaars & Taxateurs

TELEFOON 072 511 41 41.