

## **AFLOPEN ERFPACHTTERMIJN IN DEN HAAG: *WAT IS BESTE KEUZE VOOR DE ERFPACHTER?***

***M. Mulder, Den Haag, juni 2012***

Bij het aflopen van erfpachttermijnen biedt de gemeente Den Haag eigenaren van woningen met grond belast met erfpacht verschillende opties om het erfpachtcontract voort te zetten. De gemeente Den Haag is daarmee uniek in Nederland. De varianten die de gemeente Den Haag aanbiedt zijn de volgende:

- I. de nieuwe canons gaan onmiddellijk in, ook al is de lopende erfpachtperiode nog niet helemaal verstreken. Voor het naar voren in de tijd halen van de nieuwe canons wordt de erfpachter gecompenseerd door middel van discontering.
- II. het onmiddellijk betalen van een afkoopsom waarmee de erfpachtcanons voor altijd ('eeuwigdurend') vooruit worden betaald. Ook in deze variant wordt de erfpachter gecompenseerd voor het naar voren in de tijd halen van de nieuwe canons.
- III. de nieuwe canons gaan (pas) in wanneer de lopende erfpachttermijn is verstreken.
- IV. de erfpachtcanons worden voor alle komende jaren ('eeuwigdurend') vooruit betaald op het moment dat de lopende erfpachttermijn is verstreken.

De opties verschillen dus in de wijze waarop de erfpachter de nieuwe canons moet voldoen. Wanneer de erfpachter kiest voor eeuwigdurende afkoop (in variant II of variant IV), dan bestaat tevens de mogelijkheid om het bloot eigendom te kopen. Het voordeel daarvan is dat een woning couranter wordt, dat wil zeggen dat het bij verkoop mogelijk sneller en tegen een hogere prijs verkocht kan worden. **Welke variant voor de erfpachter het gunstigst is, hangt af van de persoonlijke omstandigheden.** Het gaat hierbij om fiscale factoren, maar ook om persoonlijke inschattingen van de woningmarkt.

- Een van de **fiscale factoren** die van belang is, is het marginale belastingtarief. Iemand die in de hoogste IB-schijf valt, heeft meer profijt van de aftrekbaarheid van canons dan iemand die in een lagere IB-schijf valt. Dit verschil is van belang omdat de canons wel aftrekbaar voor de belastingen zijn, maar de afkoopsom niet.
- Een andere factor is de mate waarin iemand over inkomsten uit spaargelden of beleggingen inkomstenbelasting moet betalen. Als men over een ruime hoeveelheid spaargelden beschikt, dan kan het verstandig zijn om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen, omdat daarmee onder meer bespaard wordt op belastingen op opbrengsten uit spaargelden (box 3).
- Een andere fiscale factor hangt samen met de regel dat men vrijgesteld is van belastingen over het huurwaardeforfait als men geen aftrekposten meer heeft. Dit betekent dat iemand die geen aftrekbare rente uit een hypothecaire lening meer heeft, kan profiteren van deze vrijstelling mits er evenmin aftrekbare erfpachtcanons meer zijn. Deze factor kan er toe leiden dat eeuwigdurende afkoop verstandiger is dan verlenging van het erfpachtcontract.

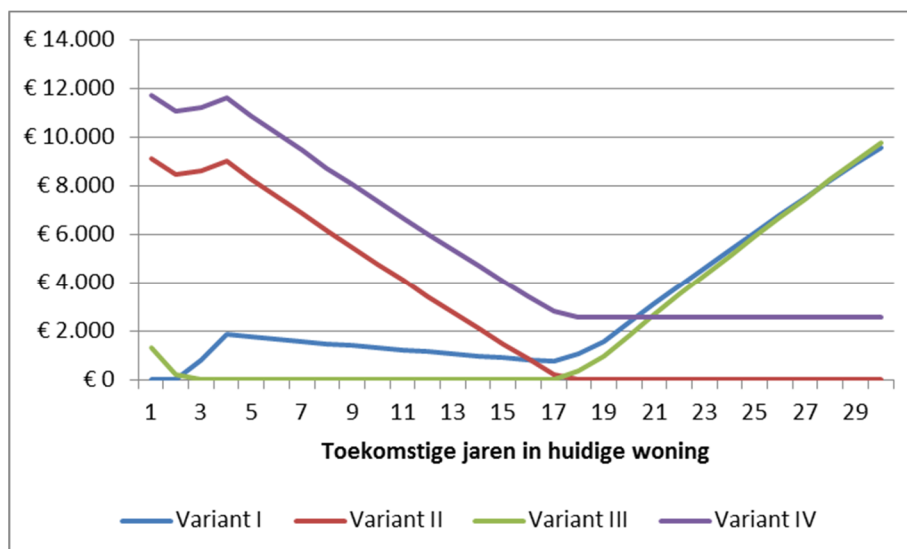
Naast de diverse fiscale factoren gaat het ook om **persoonlijke inschattingen**.

- Een cruciale persoonlijke inschatting betreft het aantal jaren dat men nog in de huidige woning zal wonen. In de praktijk wordt hiervoor vaak gewerkt met een vuistregel: als men verwacht langer dan ca. 5 jaar in de huidige woning te wonen, dan wordt afkoop als lonend gezien, anders niet. Deze vuistregel is echter te ruw, omdat de situatie van geval tot geval terk kan verschillen. In veel gevallen zal 5 jaar te kort zijn om eeuwigdurende afkoop terug te kunnen verdienen.

Om van geval tot geval te kunnen bepalen welke variant het beste voor iemand is, is er speciaal voor de situatie in de gemeente Den Haag een **financieel rekenmodel** ontwikkeld waarmee met alle factoren rekening gehouden kan worden. Dit rekenmodel berekent voor elk aantal jaren dat men nog in de huidige woning verwacht te blijven wonen, welke variant het minste geld kost.

De onderstaande figuur geeft de resultaten van een voorbeeldberening.<sup>1</sup> De figuur geeft de kosten van elk van de bovengenoemde 4 varianten weer ten opzichte van de kosten van de variant die het beste scoort voor een bepaald aantal jaren dat men nog in de huidige woning verwacht te wonen. Uit de figuur blijkt dat variant III het gunstigst is wanneer men verwacht tussen de 2 en 16 jaar nog in de huidige woning te wonen. Zou men in dit geval bijvoorbeeld voor Variant II (*onmiddellijk eeuwigdurend vooruitbetalen*) hebben gekozen, dan is men enkele duizenden euro's meer kwijt. Als daarentegen verwacht wordt dat men nog minimaal 17 jaar in de huidige woning zal wonen, dan zou variant II het voordeligste zijn. Variant IV blijkt in dit voorbeeld nooit de beste variant te zijn.

**Figuur 1: Kosten per variant t.o.v. de beste variant, per aantal jaren dat men nog in huidige woning verwacht te wonen (VOORBEELD, inclusief kopen van grond bij varianten II en IV)**



Met het model kan voor elke persoonlijke situatie een vergelijkbare figuur worden gemaakt. Ook kan met het model beoordeeld worden of het verstandig is het blote eigendom al dan niet te kopen. Hiervoor is informatie nodig over slechts een beperkt aantal persoonlijke gegevens, zoals belastbaar inkomen, canon en duur van het huidige erfpachtcontract en de looptijd huidige hypothecaire lening.

De kosten van een berekening met het financiële rekenmodel op basis van uw gegevens zijn 125 euro. Desgewenst kunnen we u ook advies geven over uw specifieke situatie.

Voor meer informatie kunt u een email sturen naar: [info@vastgoedfinancien.nl](mailto:info@vastgoedfinancien.nl).

<sup>1</sup> Bij de Varianten II en IV is er van uitgegaan dat tegelijk met de eeuwigdurende vooruitbetaling het blote eigendom wordt gekocht. De kosten zijn in alle gevallen gebaseerd op een contante waardeberekening.