

Wat is erfpacht?

Als nieuwe eigenaar van een huis verkrijgt je niet automatisch de eigendom van de grond waarop je woning staat. In het geval van erfpacht verkrijgt je het gebruiksrecht van de grond, waarbij de gemeente de eigenaar blijft. De erfpachter betaalt een vergoeding aan de eigenaar van de grond, bekend als erfpachtcanon, die vergelijkbaar is met huur. De hoogte van deze canon wordt bepaald door twee factoren: de waarde van de grond en de rente die de verpachter hanteert.

Wat zijn de voordelen van erfpacht?

1. Je hebt een lagere hypotheek nodig, aangezien je alleen leent voor het huis.
2. De erfpachtcanon is meestal fiscaal aftrekbaar.



Wat zijn de nadelen van erfpacht?

1. Jaarlijks betaal je de erfpachtcanon aan de grondeigenaar, en bij niet-betaling kan de grondeigenaar de erfpacht opzeggen.
2. Niet alle banken zijn bereid een hypotheek te verstrekken voor een woning met erfpacht.
3. Erfpacht brengt onzekerheid met zich mee, aangezien de grondeigenaar aan het einde van de periode de canon kan verhogen, niet verlengen of zelfs de grond kan terugvorderen. Dit maakt de toekomstige kosten van de woning onzeker.
4. Het wordt moeilijker om de woning te verkopen wanneer de einddatum of herzieningsdatum van de erfpacht nadert.
5. Eventuele waardevermindering van de grond is tijdens de pachtduur voor de grondeigenaar.