

Gemeente Goes	Erfpacht			Prijs	Prijs	Prijs	Canon	Canon	Canon gem.
23-10-2017				€ ./m2	€ ./m2	€ ./m2	%/jaar	€ .	€ .
Status: concept				Ex. Btw	Ex. Btw	Incl. Btw	0,03	Maand	Mnd. Netto
Grondprijs		m2		€ 250	€ 250	€ 303	€ 250		
Opslag	niet verrekenbare BTW	m2			€ -	€ -			
Grondslag	grondprijs	m2		€ 250	€ 250	€ 303	€ 250		
Oppervlak	kavel tussenwoningen	m2	301,00	€ 75.250	€ 75.250	€ 91.053	€ 2.258	€ 188	€ 149
	kavel hoekwoning Oost	m2	313,00	€ 78.250	€ 78.250	€ 94.683	€ 2.348	€ 196	€ 155
	kavel hoekwoning West	m2	335,00	€ 83.750	€ 83.750	€ 101.338	€ 2.513	€ 209	€ 165
Canon	Percentage 2014	%	3,42						€ -
									79%

Erfpacht	BTW			Grondslag	BTW I	Grondslag				
				1-10-2017	1-10-2017	1-10-2020				
Transactie I	Omzetten in erfpacht	Basis		Jaar	21%	Econ. W. Canon				
Canon	kavel tussenwoningen	m2	301,00	€ 75.250	€ 15.803	€ 38.378				
	kavel hoekwoning Oost	m2	313,00	€ 78.250	€ 16.433	€ 39.908				
	kavel hoekwoning West	m2	335,00	€ 83.750	€ 17.588	€ 42.713				
Grondslag	Norm Belast. D.: Econ. Wrd						Fiscus	Fiscus	Fiscus	Fiscus
Transactie II	Aankoop grond uit erfpacht			Econ. Waarde	BTW I	Econ. Meerw.	Overdr. Bel.	BTW I+OvBl II	Koop	Verschil
				1-10-2017	1-10-2017	1-10-2020	Econ. Meerw.	1-10-2020	1-10-2017	Koop Dir.
				€ 250		Gr.w./-E.W.Can	Overdr. Bel.			
				Ex. BTW	21%	ex. BTW	2%	Totaal	21%	€ .
	kavel tussenwoningen	m2	301,00	€ 75.250	€ 15.803	€ 36.873	€ 737	€ 16.540	€ 15.803	€ -737
	kavel hoekwoning Oost	m2	313,00	€ 78.250	€ 16.433	€ 38.343	€ 767	€ 17.199	€ 16.433	€ -767
	kavel hoekwoning West	m2	335,00	€ 83.750	€ 17.588	€ 41.038	€ 821	€ 18.408	€ 17.588	€ -821

### Erfpachtvoordelen

Grond wordt niet gekocht, en er hoeft niet op te worden afgelost

Grond kan later op elk gewenst moment worden bijgekocht voor de grondwaarde 2017, niet geïndexeerd

Canonpercentage over grondprijs zonder opslag exclusief BTW

Canonbedrag fiscaal verrekenbaar IB als ware onderdeel van de hypotheek

In de canon geen 21% BTW verwerkt maar bij vestiging erfpacht lump sum 21% BTW te betalen/af te rekenen

Resultaat: bruto exclusief transactiekosten (2x Notariskosten)

**Erfpacht condities**

Grondwaarde is huidige verkoopprijs

Eeuwig durende erfpacht, waardestijging ten gunste van erfpachter

Later alsnog kopen (na minimaal 2 jaar daadwerkelijk de woning bewoond te hebben => 3 jaar na transactie I)

Koopprijs staat vast

Canonpercentage op basis van 20 jarige geldlening bij NV Bank Ned. Gem. + 0,5% administratiekosten; maandelijks vastgesteld en vastgezet

***Canonpercentage per 1-10-2017: gemeente Goes 3,0% (nog te toetsen)***

Indexatie op basis van CBS gezinsconsumptie (stijging rente hypotheek geen direct gevolg)

**BTW 21% vanaf 1-7-2015**

Vanaf 1-07-2015 bij vestiging erfpacht lump sum 21% Btw afrekenen over grondwaarde (Gem. Goes draagt Btw weer af aan het Rijk)

Bij aankoop grond later (= verkrijgen erfpachtrecht) is verschuldigd 2% Overdrachtsbelasting over economische meerwaarde

Economische meerwaarde is het verschil tussen grondwaarde en gekapitaliseerde canon (= 17x jaarlijkse canon)