

Het nieuwe erfpachtrecht

Op 18 november jl. is de akte gepasseerd waarin de nieuwe erfpachtvoorwaarden voor Stille Wille zijn vastgelegd.

U kunt deze voorwaarden vinden op deze site.

De erfpachtvoorwaarden zijn pas van toepassing op uw erfpachtrecht als, ook weer in een notariële akte, uw erfpachtrecht is omgezet in het nieuwe erfpachtrecht, waarbij deze nieuwe voorwaarden van toepassing zullen worden verklaard.

Heel in het kort betekent omzetting dat er een nieuw erfpachtrecht voor onbepaalde duur ontstaat (dus niet meer met de einddatum 2028!), dat dat erfpachtrecht, als ook de gemeente het toestaat, zowel recreëren als wonen omvat, dat niet langer de 5%-bijdrage aan de grondeigenaar is verschuldigd bij verkoop, dat geen toestemming meer is vereist bij verkoop (wel dient een aanbiedingsplicht te worden nageleefd). Het gevolg van dit alles is, dat een erfpachtrecht ontstaat dat bij verkoop of verbouwing voor bancaire financiering in aanmerking zal komen. Het nieuwe erfpachtrecht zal beter verkoopbaar zijn en zal, naar we mogen verwachten, een aanzienlijk hogere waarde krijgen dan het huidige erfpachtrecht.

U bepaalt zelf als individueel erfpachter of en wanneer u overgaat op de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Deze overgang houdt behalve de omzetting naar het erfpachtrecht met de nieuwe voorwaarden, ook een verhoging van de canon in.

Belangrijk: U gaat, na de omzetting, de hogere canon pas betalen als de gemeentelijke overheid de dubbelbestemming aan uw perceel heeft toegekend! Eerder niet. Hierin is dus geen reden gelegen de omzetting uit te stellen

De nieuwe canon is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie en waardering van uw erfpachtrecht. U kunt de nieuwe canon vinden elders op deze site.

Als u uw erfpachtrecht verkoopt dient voor het verkrijgen van de toestemming van de erfverpachter, benodigd op basis van de huidige (oude) voorwaarden, bij de levering de omzetting naar het nieuwe erfpachtrecht plaats te vinden. Deze eis wordt door de grondeigenaar vooral gesteld in het algemeen belang en de toekomst van het park, maar is in de meeste gevallen ook noodzakelijk omdat de koper van uw erfpachtrecht financiering nodig zal hebben en deze alleen bij een bank krijgt als het erfpachtrecht aan de nieuwe voorwaarden (en daarmee aan de bancaire richtlijnen) voldoet. De 5%-bijdrage wordt dan niet meer in rekening gebracht.

Hoewel de notariskeuze voor de overdrachtsakte uiteraard vrij is, is het aan te raden omzetting en overdracht in één hand te houden en in één akte te laten samenvallen. De omzettingsakte is zeer veelomvattend, (vooral door de erfdiensbaarheden en andere verplichtingen die erin geregeld worden) dat bij omzetting het de voorkeur verdient de akte te laten passeren bij het notaris kantoor dat de omzetting van de erfpacht met de nieuwe erfpachtvoorwaarden heeft verzorgd, te weten het kantoor van Daamen De Kort van Tuijl notarissen, vestiging Udenhout. Zij geven u desgevraagd een opgave van de kosten van de omzetting.

Er geldt dan een combinatietarief voor de overdrachtsakte en de eventuele koopovereenkomst. Deze laatste kan op gemeld notariskantoor worden opgesteld als dat al niet door een bij de verkoop betrokken makelaar is gebeurd.

Bij de omzetting is overdrachtsbelasting verschuldigd naar een tarief van 2% over de toename van de waarde van uw erfpachtrecht. Als u de nieuwe canon voor uw perceel doorgeeft kan het notariskantoor deze belasting voor u berekenen.

Bij verkoop en gelijktijdige omzetting zal door de samenloop van omzetting en overdracht geen extra overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

U dient ook met uw koper af te spreken wie de kosten van de omzetting op zich neemt. Meestal zal dat, als geen afspraak is gemaakt, de verkoper zijn, namelijk als hij heeft toegezegd het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht te leveren.

De Jong Beleggingen B.V.

Oirschot, 26 november 2015