

**BIJLAGE: VOORBEELDBEREKENING GEVOLGEN WETSWIJZIGING BELASTING OVER
ERFPACHTGRONDEN**

Uitgangspunten berekening:

Grondwaarde bouwkafeel € 100.000 excl. belasting

Oppervlakte 364 m2

Canonpercentage 2,75%

Vóór de wetswijziging (6% overdrachtsbelasting)			
kaveelprijs excl. belasting	€ 100.000	maandelijkse canon	€ 229,17
Overdrachtsbelasting 6%	€ 6.000	aflossing belasting	€ 24,49
		Maandlasten	€ 253,66

Na de wetswijziging per 1-1-2015 (21% btw)			
kaveelprijs excl. btw	€ 100.000	maandelijkse canon	€ 229,17
Btw 21%	€ 21.000	aflossing belasting	€ 85,73
		Maandlasten	€ 314,90

De grondwaarde en de canon blijft in beide gevallen gelijk.

NB. Bij de notaris moet de erfpachter de verschuldigde belasting ineens betalen. De gemeente kan deze belasting ook voorfinancieren. De erfpachter betaalt dit bedrag vervolgens terug (annuïteitenberekening) in maandelijkse termijnen. Uitgangspunt bij deze berekening is dezelfde rente als het canonpercentage (2,75%), over een looptijd van 30 jaar.

Om een reële vergelijking te maken tussen de oude en nieuwe situatie is in het rekenvoorbeeld "vóór de inwerkingtreding van de wetswijziging" gemakshalve ook gerekend met een maandelijkse aflossing van de overdrachtsbelasting.