

Erpacht



© Envato.com

In de **stad Bocholt** worden percelen ook toegewezen als onderdeel van een recht van opstal.

"Normaal" omvat de grond ook het gebouw erop. Bij erpacht wordt onderscheid gemaakt tussen eigendom van de grond en eigendom van het gebouw.

Erpacht is het **recht om op een stuk grond een gebouw neer te zetten** en het voor een bepaalde tijd te gebruiken. De erfpachter blijft eigenaar van de grond en de erfpachter wordt eigenaar van het gebouw/woning.

Juridisch wordt de erpacht behandeld als een stuk grond. De erpacht is daarom een zogenaamd **recht dat gelijkwaardig is aan onroerend goed**. Voor elk erfpachtrecht wordt een apart kadasterblad aangemaakt. Dit resulteert in twee kadastrals (grond en recht van opstal). **Een recht van opstal kan worden verkocht en nagelaten**. Het erfpachtrecht wordt gevestigd door een notariële overeenkomst tussen de erfpachter en de erfpachter.

In principe kan elke grondeigenaar erpacht verlenen. De grootste verstrekkers van erpacht zijn echter lokale overheden, kerken en stichtingen. Net als een stuk grond kan de erpacht worden gebruikt als **onderpand voor de financiering van een vastgoedlening**.

Belangrijke inhoud van een erfpachtcontract:

- **Benaming van de woning**
- **Duur/grondhuur:** In de regel heeft een erfpachtcontract voor woningen een looptijd tussen 65 en 99 jaar. Andere looptijden zijn mogelijk. De erfpacht is gebaseerd op de waarde van het onroerend goed. Rekenvoorbeeld: Grondwaarde: €220,00/m², erfpacht: 3%, grootte van het pand: 400 m² = 400 m² x €220,00/m² = €88.000,00 x 3% = €2.640,00 erfpacht per jaar of €220,00 per maand.
- **Waardebescherming:** De erfpacht is waardevast vanwege de lange looptijd.
- **Kosten:** In de regel draagt de erfpachter alle publieke en private kosten (bijv. onroerende voorheffing, huisvuilheffing, inrichtingskosten, opstalverzekering).
- **Beoogd gebruik:** bijv. wonen
- **Toestemmingsvereisten:** bijv. voor verkoop of hypotheek
- **Teruggave:** voorschriften voor de gedwongen teruggave van het gebouw
- **Einde contract/compensatie:** Het contract wordt meestal verlengd na afloop, anders moet er een schadevergoeding worden overeengekomen
- **Overige:** bijv. voorkeursrecht op de grond of het gebouw, bouwverplichtingen, onderhoudsverplichtingen, verzekeringsplicht

Veelgestelde vragen

– Wat is erfpacht?

Er moet een vergoeding worden betaald voor het gebruik van het eigendom tijdens de duur van het erfpachtcontract: de erfpacht. Voor woningen die door de eigenaar worden bewoond, is dit meestal tussen 2% en 3% van de waarde van het onroerend goed per jaar. (Voorbeeld woningwaarde: € 90.000,00, 3% erfpacht = € 2.700,00 per jaar of € 225,00 per maand)

Omdat erfpacht meestal een lange looptijd heeft, wordt de erfpacht tijdens de looptijd van het contract in waarde gedaald en aangepast. De erfpacht kan zowel stijgen als dalen. In de regel is echter een stijging te verwachten.

– Wat is het voordeel voor mij in vergelijking met het kopen van een stuk grond?

De erfpachter heeft minder financieringsbehoeften, omdat de prijs van de grond niet is inbegrepen in het bouwproject. Erfpacht maakt het daarom voor veel mensen gemakkelijker om huiseigenaar te worden.

– Wat moet ik nog meer betalen als ik een recht van opstal creëer?

De erfpachter draagt de lopende kosten van het eigendom, zoals verzekeringen, heffingen, onroerende voorheffing, enz.

Wanneer de erfpacht tot stand komt, moet er ook overdrachtsbelasting worden betaald, evenals kosten voor de notaris en het kadaster.

De kosten voor het ontwikkelen van het pand moeten ook worden betaald. Dit wordt ofwel ineens betaald of als erfpacht over de bruto grondwaarde tijdens de erfpachtperiode.

Informatie hierover is ook te vinden in de uiteenzettingen over erfpacht.

– Wat mag ik bouwen op een erfpachtgrond?

Je mag op het erfpachtgrondstuk bouwen in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In dit opzicht is er geen verschil met de bouw mogelijkheden bij een gekochte woning.

– Kan ik ook een recht van opstal verkopen of nalaten?

Ja, een erfpachtrecht kan worden doorverkocht en geërfd tijdens de looptijd. Dit staat bekend als een erfpachtrecht. De erfpachter moet toestemming geven, maar kan deze toestemming alleen om zeer specifieke redenen weigeren.

– Wat gebeurt er als ik de erfpacht niet meer kan betalen?

Als je de jaarlijkse erfpacht twee keer niet betaalt of als je andere contractuele verplichtingen niet nakomt, kan de erfpachter een zogenaamde "claim" indienen. Het erfpachtcontract eindigt dan. De structuur van de teruggave wordt geregeld in het erfpachtcontract. Hetzelfde geldt voor de vergoeding voor de gebouwen aan het einde van het erfpachtcontract.

– Wat gebeurt er aan het einde van de termijn?

Aan het einde van de looptijd kan het erfpachtcontract worden verlengd of eindigt het. Als de erfpachtovereenkomst niet wordt verlengd, eindigt de erfpacht en wordt de erfpachter eigenaar van het gebouw. In ruil daarvoor ontvangt de erfpachter een overeenkomstige vergoeding, die eerder in het erfpachtcontract is overeengekomen. In de regel is dit 90% van de marktwaarde van het gebouw.

– Kan ik een hypotheek nemen op het erfpachtrecht?

Je kunt op dezelfde manier een hypotheek nemen op een erfpachtrecht als op een grondstuk. Het is altijd raadzaam om contact op te nemen met je bank of andere financiële instelling voordat je een aanvraag indient. Het kan nuttig zijn om een exposé in te dienen voor advies.

– Waar kan ik meer informatie krijgen over erfdienstbaarheden?

De Duitse Vereniging voor erfpacht biedt uitgebreide informatie over erfpacht op haar website. [Klik hier voor de uitlegfilm.](#)



Datenschutz-Hinweis: An dieser Stelle ist ein externes Video eingebettet. Wenn Sie dieses Video abrufen, können dabei Daten an Drittanbieter übertragen werden. Klicken Sie nur, wenn Sie damit einverstanden sind.

[Klicken Sie hier, um das Video anzuzeigen.](#)

Zijn er vragen?



Isabell Klaue

Bodenwirtschaft und Liegenschaften

Grundstücks- und Bodenwirtschaft



[Stuur e-mail](#)



[+49 2871 953-3052](tel:+4928719533052)