

Erfpachtsrecht

Het recht van erfpacht (ook wel genoemd erfpachtrecht of erfpachtsrecht) is het recht om een onroerende zaak die eigendom is van een ander te houden en te gebruiken. Wat dat betreft lijkt het dus veel op huur. Het erfpachtsrecht is een registergoed, zodat het in principe overdraagbaar is, en er kan hypotheek op gevestigd worden.

Erfpacht wordt vooral door gemeenten toegepast. De gemeente Rotterdam deed dat ook veel, hoewel zij nu weer overgaat tot erfpachtsconversie naar volle eigendom. Voor de erfverpachter heeft erfpacht het voordeel dat deze meer controle heeft op de grond, zeker wanneer het erfpachtsrecht tijdelijk is.

Een erfpachtsrecht wordt gevestigd bij notariële akte. Van die akte wordt vervolgens een afschrift ingeschreven in de openbare registers. In de akte van vestiging zijn de afspraken tussen erfpachter en erfverpachter opgenomen. Partijen zijn vrij de duur van de erfpacht te bepalen, dit kan zelfs eeuwigdurend zijn. Bij de vestiging van het erfpachtsrecht is de erfpachter over het algemeen een vergoeding (de canon) verschuldigd. Dit kan een eenmalige vergoeding zijn maar ook een periodieke, welke vervolgens voor een bepaalde tijd kan worden afgekocht.

Als je een erfpachtsrecht verwerft, is overdrachtsbelasting verschuldigd. Niet alleen over het bedrag dat op dat moment betaald wordt, maar ook over de gekapitaliseerde waarde van de canon die in de toekomst betaald moet worden. Als je het erfpachtsrecht koopt neem je de verplichting tot het betalen ervan over van de verkoper en dat wordt als een deel van de tegenprestatie gezien.

Voor informatie over erfpachtsrecht en de rechten en verplichtingen van de erfverpachter en de erfpachter, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.