



Is erfpacht aftrekbaar?

**Bij erfpacht is de eigenaar van de woning niet de eigenaar van de grond waar het huis op staat. De grond is 'in bruikleen' op grond van een erfpachtrecht. De jaarlijks of maandelijks te betalen erfpachtprijs (de erfpachtcanon) is fiscaal aftrekbaar. Het afkopen van erfpacht is niet aftrekbaar. Indien deze afkoop wordt gefinancierd, is de betaalde rente over deze schuld wel fiscaal aftrekbaar mits de lening voldoet aan de nieuwe hypotheekregels.**

De hoogte van de te betalen erfpachtcanon staat niet voor altijd vast. Het is namelijk voor een bepaald aantal jaren vastgelegd. Na het aflopen van de erfpachtperiode kan de erfpachtcanon door de particuliere eigenaar of de gemeente soms sterk verhoogd worden (zie hiervoor de erfpachtvoorwaarden).

Erfpacht kan voor tientallen jaren in één keer worden afgekocht (je koopt eigenlijk de betaling van de erfpachtcanon voor een bepaalde periode af). Op deze manier kan een sterke verhoging van de erfpachtcanon gedurende die periode worden voorkomen.

Woningen met erfpacht met nog een korte resterende erfpachtperiode zijn (daardoor soms) moeilijker te verkopen. Dat heeft dus te maken met de erfpachtconstructie en mogelijke verhoging van de erfpachtcanon.