

Information zum Erbbaurecht

Das Baugelände wird im Erbbaurecht zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt.

Erbbaurecht ist „...das veräußerliche und vererbare Recht...auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben.“ (§ 1 Ziff. 1 ErbbauVO vom 15.01.1919). Der Käufer wird Eigentümer der Baulichkeiten, nicht jedoch des Grundstückes, das er dementsprechend auch nicht kaufen und nicht finanzieren muß. Für seine Bereitstellung ist jedoch ein Erbbauzins zu entrichten.

Das Erbbaurecht endet zunächst mit Ablauf von 99 Jahren. Eine Verlängerung der Laufzeit ist vereinbart.

Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten während der Laufzeit des Erbbaurechtes.

Dieser Erbbauzins beträgt 4 % des Grundstückwertes jährlich.

Der Erbbauberechtigte wird, wie andere Grunderwerber auch, Eigentümer des Eigenheimes, das er dementsprechend auch vererben oder verkaufen kann.

Für Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten sind wechselseitig Vorkaufsrechte vereinbart.

Der Hauskäufer tritt mit Abschluß des Kaufvertrages anstelle des Verkäufers in den Erbbaurechtvertrag ein und erhält eine beglaubigte Abschrift der entsprechenden Urkunden.

Die häufigsten Fragen zum Thema Erbbaurecht

Was ist ein "Erbbaurecht"?

Erbbaurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück eine Immobilie errichten zu dürfen.

Bin ich dann überhaupt Eigentümer der Immobilie? Schließlich gehört mir das Grundstück nicht.

Ja, Sie sind Eigentümer der Immobilie und zwar "ganz und gar" mit allen Rechten und Pflichten. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück im Grundbuch eingetragen. Die Immobilie auf dem Grundstück kann somit verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden, wie jede andere Immobilie auch.

Wer vergibt Erbbaurechte und warum?

Die traditionellen Erbbaurechtsgeber (=Grundstückseigentümer) sind kirchliche Einrichtungen, Versicherungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, staatliche Eigentümer, Stiftungen und in Bayern häufig Brauereien. Dies sind Institutionen und Firmen, die historisch bedingt über großen Grundbesitz verfügen und in langen Zeiträumen planen. Durch die langfristige „Verpachtung“ der Grundstücke erzielt der Erbbaurechtsgeber solide, dauerhafte Einnahmen, ohne die Eigentums-rechte am Grundstück abgeben zu müssen. Sollte während der Laufzeit des Erbbaurechts, in der Regel 99 Jahre, der Besitzer des Grundstücks wechseln, hat das für Sie keine Folgen, denn weder eine Kündigung des Erbbaurechts noch eine beliebige Erhöhung des Erbbauzinses sind möglich. Obwohl bei vielen Immobilienkäufern das Erbbaurecht unbekannt ist, sind solche Objekte in Fach-kreisen besonders gefragt. Daher steigt auch die Nachfrage nach dieser Form des Angebots.

Hat Erbbaurecht Tradition oder ist diese Form des Immobilienerwerbs neu?

Erbbaurecht ist die Urform des Immobilienbesitzes. Ursprünglich hatten Bürger, geschweige denn Arbeiter oder Bauern, kein eigenes Land, sondern arbeiteten in Lehen, also vom Landesfürsten geliehenem Land bzw. geliehenen Gebäuden. Diese Berechtigung war aber daran geknüpft, dass beispielsweise ein Bäcker, dem das Bäckershaus zur Verfügung gestellt war, die Stadt mit Brot versorgte. Starb dieser Bäcker oder vernachlässigte er seine Aufgaben, hatte die Familie keine Berechtigung mehr, in diesem Gebäude zu bleiben.

Erst Napoleon führte in den von ihm besetzten Ländern das Recht am privaten Immobilieneigentum ein und verdrängte das Erbbaurecht aus diesen Gebieten. So ist es auch leicht zu erklären, warum in England und speziell in den englischen Großstädten noch heute nahezu jeder Quadratmeter der Krone gehört: England wurde nie von Napoleon besetzt.

Nach dem ersten Weltkrieg wurde das Erbbaurecht in Deutschland wiederentdeckt, um finanz-schwächeren Familien zu Wohnraum zu verhelfen. 1919 wurde die Erbbaurechtsverordnung verabschiedet, die im Wesentlichen bis heute unverändert blieb.

Welche positiven Auswirkungen hat das Erbbaurecht auf den Kaufpreis?

Hier liegt der große Vorteil des Erbbaurechts. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Häusern werden besonders stark von den Grundstückspreisen beeinflusst. Und diese sind in den letzten 20 Jahren, vor allem in begehrten Lagen, immens gestiegen und steigen weiter. Da Sie bei einem Immobilienerwerb im Erbbaurecht zwar das Haus bzw. die Wohnung, nicht aber das Grundstück, auf dem die Immobilie steht, erwerben, sinkt der Kaufpreis um ca. 30-40% gegenüber einem Kauf im konventionelle Eigentum.

Was bezahle ich eigentlich im Erbbaurecht?

Natürlich will der Erbbaurechtsgeber eine Entschädigung dafür, dass er Dritte auf seinem Grund und Boden Immobilien errichten lässt. Dafür steht dem Erbbaurechtsgeber der so genannte Erbbauzins zu. Dieser ist monatlich zu entrichten. Der Erbbauzins kann in etwa als Pacht, Miete oder Leasingrate angesehen werden.

Wie hoch fällt dieser Erbbauzins aus?

Wie bei Immobilien im Realeigentum ist auch im Erbbaurecht die Lage des Grundstücks entscheidend für die Wertermittlung. Dieser Grundstückswert, festgestellt z.B. durch Sachverständige oder Gutachter, ist Basis für die Findung des Erbbauzinses. Typischerweise stehen dem Erbbau-rechtsgeber rund 4% seines Grundstückswerts als jährlicher Ertrag aus seinem Grundstück zu. Ein einfaches Beispiel: der Wert eines Grundstücks beläuft sich auf 100.000 €. Der jährliche Erbbauzins für dieses Grundstück belief sich somit auf 4% aus 100.000 €, somit 4.000 € im Jahr bzw. 333 € monatlich. Diesen Betrag erhält der Erbbaurechtsgeber vom Käufer der Immobilie, dem so genannten Erbbaurechtsnehmer.

Kann der Erbbauzins vom Grundstückseigentümer willkürlich verändert werden?

Nein. Im Erbbaurechtsvertrag, der zwischen den Parteien geschlossen wird, wird der anfängliche Erbbauzins genau beziffert. Im Zeitablauf kann sich der Erbbauzins ändern, aber keineswegs willkürlich. Der Zins wird an den so genannten Verbraucherpreisindex gekoppelt und kann frühestens alle drei Jahre angepasst werden. Aber auch diese Anpassung findet nur statt, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Index ändert. Auch spätere Wertsteigerungen des Grundstücks, die überaus wahrscheinlich sind, berühren den Erbbauzins nicht.

An gefragten Standorten werden Immobilien im Zeitablauf immer teurer. Somit steigt doch auch der Erbbauzins über die Maßen?

Nein. Einzig der Verbraucherpreisindex ist für die Entwicklung des Erbbauzinses maßgeblich. Eine Wertsteigerung des Grundstücks berührt den Erbbauzins überhaupt nicht.

Kann der Erbbaurechtsgeber das Grundstück vor Ablauf der Laufzeit zurückfordern?

Nein, das jeweilige Erbbaurecht läuft vertraglich fixiert über genau die vereinbarte Laufzeit und kann von keinem der beiden Vertragspartner gekündigt werden. Einzige Ausnahme: wenn der Erbbau-rechtsnehmer 24 Monate keinen Erbbauzins bezahlt, tritt die so genannte "Heimfallregel" in Kraft und das Grundstück fällt an den Erbbaurechtsgeber zurück. Auch Zweckentfremdung oder Verwahr-losung des Grundstücks sind Gründe für den Heimfall. In diesem Fall muss der Eigentümer der Immobilie nach festgeschriebenen Regeln entschädigt werden, üblicherweise in Höhe von 2/3 des Zeitwerts.

Wie berechnet sich die Veränderung des Erbbauzinses genau?

Jedem Erbbaurechtsvertrag ist die Berechnung der Veränderung beigelegt. Dieses Rechenschema wird verbrieft und ist damit unumstößlich.

alter Erbbauzins x (Verbraucherpreisindex zum Erhöhungszeitpunkt / Index zum Zeitpunkt der letzten Anpassung)

= neuer Erbbauzins

Beispiel: Sie schlossen im Jahr 2001 einen Erbbaurechtsvertrag über eine Wohnung. Der monatliche Erbbauzins wurde mit 100 €/Monat fixiert. Der Verbraucherpreisindex lag 2001 bei 102,0 Punkten (Quelle: Statistisches Bundesamt). Im Jahr 2004 findet dann die erste Anpassung des Erbbauzinses statt, Stand des Index dann 106,2 Punkte. Somit ändert sich der monatliche Erbbauzins gemäß obiger Berechnung auf:

100 € x (106,2 / 102)

= 104,12 €.

Welche steuerlichen Vorteile bietet das Erbbaurecht?

Die steuerlichen Auswirkungen des Erbbaurechts entsprechen den Rahmenbedingungen beim konventionellen Immobilienkauf. Alle staatlichen Fördermittel, Abschreibungen und Steuerver-günstigungen, die für eine Wohnung – je nach Nutzung – denkbar sind, gelten auch für das Erbbaurecht. Wenn Sie die Wohnung nicht selbst beziehen, sondern vermieten, können Sie den Erbbauzins bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Sonderausgaben absetzen. Aus steuerlicher Sicht sind Wohnungen im Erbbaurecht besonders günstig, da der gesamte Kaufpreis steuerlich geltend gemacht werden kann. Beim konventionellen Kauf dagegen wird der Grund-stückskostenanteil – nicht selten 30% und mehr – vor der steuerlichen Veranlagung abgezogen. Die Neuregelung der Einheitswerte (=Bemessungsgrundlage) von Immobilien für den Fall von Erbschaft und Schenkung wird dazu führen, dass Immobilien im Erbbaurecht noch stärker gefragt sind.

Was passiert nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit?

Nach Ablauf der Laufzeit, in der Regel 99 Jahre, hat der Erbbaurechtsgeber das Wahlrecht, entweder das Erbbaurecht zu verlängern oder das Grundstück zurück zu fordern. Für den Fall, dass er das Grundstück zurück fordert, muss er den Erbbaurechtsnehmer zu vertraglich vereinbarten Konditionen entschädigen. Ein aktuelles Bauspiel: Wohnungen und Reihenhäuser müssen mit 70% des Zeitwerts entschädigt werden, d.h. ein unabhängiger Sachverständiger stellt den Zeitwert fest und 70% diesen Wertes erhält der Eigentümer der Immobilie vom Erbbaurechtsgeber.