

## Erbbaurecht

Das Gesetz definiert das Erbbaurecht "als das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben." Verständlicher ausgedrückt: Grundstückseigentümer auch Erbbaurechtsgeber genannt, meist Städte, Gemeinden, Brauereien oder die Kirche übertragen z. B. auf Bauträger oder Privatpersonen „Erbbauberechtigte“ das Recht, auf dem Grundstück Wohnungen bzw. Häuser zu planen, zu bauen und zu verkaufen.

Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks, dem Erbbauberechtigten steht die ausschließliche Nutzung des Grundstückes als alleiniger Eigentümer der gekauften Wohnung bzw. des gekauften Hauses.

Der Eigentümer zahlt der Erbbauberechtigte für die Nutzung des Grundstücks eine jährliche "Pacht", den Erbbauzins, der auf die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts festgelegt wird, meist wertgesichert ist und kann nicht willkürlich erhöht werden kann.

## Ablauf des Erbbaurechtsvertrages

Das Erbbaurecht wird auf 75 Jahre abgeschlossen. Nach Ablauf wird der Vertrag entweder verlängert auf die voraussichtliche Standarddauer des Bauwerkes oder der Grundstückseigentümer leistet Ihnen bzw. Ihren Erben als Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des durch Schätzung eines vereidigten Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes. Darüber hinaus wird im Erbbaurechtsvertrag für den Erbbaurechtsnehmer und den Grundstückseigentümer ein gegenseitiges Vorkaufsrecht vereinbart. Diese Regelungen geben Ihnen Sicherheit für Generationen.

## Mobil mit dem Erbbaurecht

Sie können über Ihr Haus/Ihre Wohnung im Erbbaurecht, für das ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird, verfügen wie über jede andere Immobilie, also Sie können es mit einer Hypothek beleihen, jederzeit können Sie verkaufen bzw. vermieten oder vererben.

## Die Häuser/die Wohnungen sind bei Erbbaurecht günstig

Beim Kauf im Eigentum müssen Sie einen teuren Grundstücksanteil miterwerben.

Im Erbbaurecht zahlen Sie lediglich eine Art "Grundstückspacht", den Erbbauzins.

Auf Grund des fehlenden Grundstücksanteils sind die Kaufpreise für die Häuser/Wohnungen somit sehr günstig und sowohl Notar und Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuer spürbar niedriger.

## Vorteile des Erbbaurechtes

### 1. Eigenkapital

Es wird weniger Eigenkapital benötigt und hat einen erheblich niedrigeren Finanzierungsaufwand, hierdurch reduziert sich erheblich Ihre monatliche Belastung, so können Sie trotz Immobilienkauf in Zukunft nicht auf Ihren Urlaub und so manch andere Annehmlichkeiten des Lebens verzichten.

### 2. Erbbauzins

Ein Erbbauzins ist unter den Kosten, die Sie bei einer Bank für die Finanzierung des Grundstückskaufes aufwenden müssen.

### 3. Anpassung des Erbbauzinses

Der Erbbauzins kann nicht willkürlich erhöht werden, sondern er wird im Abstand von frühestens drei Jahren an den vom Statistischen Bundesamt festgelegten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte angepasst, so dass eine eventuelle Erhöhung sehr moderat ausfällt. Hingegen ist es beim Kauf eines Grundstückes häufig der Fall, dass sich nach Ablauf des z. B. 10-jährigen Darlehens die Finanzierungszinsen wesentlich verschlechtert haben. Eine Erhöhung der Darlehenszinsen um mehrere Prozente, was in der Vergangenheit keine Seltenheit war, würde Ihre monatliche Belastung erheblich erhöhen.

### 4. Steuervorteile

Es gelten grundsätzlich alle steuerlichen Regelungen wie beim Kauf eines Hauses/einer Wohnung im Eigentum, wobei beim Erbbaurecht der Kaufpreis sogar zu 100 % abgeschrieben werden kann, ohne dass ein Grundstücksanteil herausgerechnet wird, wie dies beim Kauf im Eigentum der Fall ist. Außerdem kann der jährliche Erbbauzins zu 100 % bei den abzugsfähigen Ausgaben angesetzt werden.

Immer wieder hören wir von Kaufinteressenten den Einwand, dass bei einem Kauf im Eigentum, bei einer Tilgung von 1 % jährlich, die Finanzierung nach ca. 33 Jahren abgeschlossen ist, während beim Erbbaurecht weiterhin der Erbbauzins zu bezahlen ist. Es bleibt jedoch unberücksichtigt, dass Sie beim Erbbaurecht während der 33 Jahre gegenüber dem Eigentum eine erheblich niedrigere Belastung jährlich haben. In der Zeit von 33 Jahren spart man einen beachtlichen Betrag.