

## **ERBBAURECHT**

Der alternative Weg ins eigene Zuhause







## Ein Grundstück für mein Haus

Es gibt viele gute Gründe für eine eigene Immobilie. Freiraum und Platz für Familien, persönliche Integration im Stadtteil oder Quartier, materielle Werte schaffen und erhalten sowie soziale Absicherung im Alter sind gute Argumente, sich für den Erwerb einer Immobile zu entscheiden. Bauen ist heute teuer. Materialien, Lohnkosten und verschärfte Bauvorschriften lassen die Preise steigen. Der "Run auf Immobilien", insbesondere in den letzten zwei Jahren, haben weiterhin an der Preisschraube gedreht.

Grundstücke, insbesondere in attraktiven Lagen, mit guter Infrastruktur haben ihren Preis. Oft müssen schon mehrere Hundert Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Für viele Familien ist ein eigenes Haus unter diesen Bedingungen nicht mehr erschwinglich.

Muss der Wunsch nach einem eigenen Zuhause ein Traum bleiben?

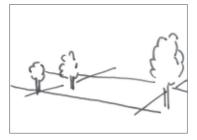
## Erbbaurecht-Bauen ohne Grundstückskauf

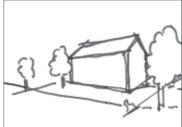
Beim Erbbaurecht werden Grundstück und Haus faktisch voneinander getrennt. Das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) schafft die gesetzliche Grundlage dazu. Mit einem Erbbaurecht erhält der Eigentümer einer Immobilie ein Recht an dem Grundstück, auf dem die Immobilie steht. Dieses Recht ist veräußerlich, vererblich und kann im Rahmen der Finanzierung beliehen werden. Der Erbbaurechtnehmer kann wie ein Eigentümer handeln, da er ein umfassendes Nutzungsrecht an dem Grundstück besitzt. Er hat sich über das Erbbaurecht sogenannte grundstücksgleiche Rechte auf lange Zeit gesichert. Für dieses Nutzungsrecht bezahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbauzins an den Erbbaurechtsgeber (vlg. Seite 3).

Ein Erbbaurechtsvertrag muss, wie ein Grundstückskauf auch, vom Notar beurkundet werden. Für das Erbbaurecht wird zusätzlich zum Grundbuchblatt für das Grundstück noch ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt.



## Wer ein Haus bauen will, muss kein Grundstück kaufen.





Beim Erbbaurecht werden Grundstück und Immobilie voneinander getrennt.

Der Erbbauzins wird in Anlehnung an den aktuellen Bodenrichtwert ermittelt und kann meist jährlich, vierteljährlich oder monatlich an den Erbbaurechtsausgeber gezahlt werden. Der Zinssatz richtet sich im Allgemeinen nach der Lage des Grundstücks und beträgt für Wohnbauflächen zwischen 3 % und 5 %.

Für ein 400 m² großes Grundstück beträgt der Erbbauzins zum Beispiel:

110 €/m² (akt. Bodenrichtwert) x 400 m² x 5 % (Erbbauzins) = 2.200 €/Jahr

Mehr Wissen über Erbbaurecht bei Erbbaurechtsverband.de

Den Kurzfilm zur Erläuterung des Erbbaurechts finden Sie unter

www.erbbaurechtsverband.de/video





## Erbbaurecht - eine attraktive Alternative zum Grundstückskauf

Für Bauherren, die über ein beschränktes Budget verfügen oder lieber in die eigene Immobilie investieren möchten, ist ein Erbbaurechtsgrundstück eine willkommene Alternative.

Beim Erwerb einer Immobilie auf einem Erbbaurechtsgrundstück entfällt der Kaufpreis für das Grundstück. Die grundstücksgleichen Rechte für den Eigentümer der Immobilien sind über das Erbbaurecht abgesichert. Der Erbbauberechtigte benötigt die Zustimmung des Grundstückseigentümers lediglich für die Errichtung oder wesentliche Veränderung der darauf befindlichen Bauwerke. Diese Vorgaben gehen in der Regel mit den gültigen Bebauungsplänen einher. Auch beim Verkauf des Hauses, bei Belastung mit Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten sowie Belastung mit anderen dinglichen Rechten und Baulasten bedarf es in vielen Verträgen der Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers.

Die Belastung mit Grundpfandrechten, z.B. für die Absicherung eines Kredits ist aber in der Regel ohne Zustimmung möglich.

Der Käufer einer Immobilie auf einem Erbbaurechtsgrundstück benötigt keine Geldmittel/ Finanzierung für den bei einem Eigentumsgrundstück anfallenden Grundstückspreis. Damit verringert sich der Kreditbedarf insgesamt. Das dem Käufer in Barmitteln zur Verfügung stehende Kapital kann somit in voller Höhe als Eigenkapital in die Finanzierung der Immobilie einfließen. Damit verringert sich der sog. Beleihungsauslauf, nämlich der Anteil in Prozent, der durch Fremdmittel finanziert werden muss. Dies führt je nach Bonität der Käufers und der Lagegunst der Immobilie zu besseren Finanzierungskonditionen für den Käufer. Durch das um den Grundstückskaufpreis verringerte Kreditvolumen kann der Traum vom Eigenheim für manch eine Familie auch erst ermöglicht werden. Das Erbbaurecht ist daher durchaus eine attraktive Alternative zum Grundstückskauf.



Langfristige Verträge mit einem verlässlichen Partner bedeuten Sicherheit für Sie und Ihre Erben.

## Sicherheit über Generationen

Viele Kommunen, Stiftungen und Kirchengemeinden verfügen über Grundbesitz, den sie privaten Bauherren im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stellen. Die Klosterkammer Hannover ist eine davon. Mit fast 17.000 Verträgen ist sie der größte Ausgeber von Erbbaurechten in Deutschland. Die vom Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds ausgegebenen Erbbaurechte haben eine Vertragslaufzeit von 80 Jahren. Damit besteht für den Erbbaurechtsnehmer, also den Bauherrn, über diesen langen Zeitraum eine verlässliche und vertraglich gesicherte Grundlage. Denn auch wenn das Erbbaurecht vererbt oder verkauft wird, bleibt die ursprüngliche Laufzeit bestehen. Ein neuer Haus-Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Erbbaurechtsvertrages ein.

Aufgrund der hohen Anzahl von Verträgen ist die Klosterkammer Hannover führend im Umgang und der Verwaltung von Erbbaurechten. Diese Erfahrung zeigt sich in der professionellen Vertragsabwicklung und im fairen und offenen Umgang mit den Vertragspartnern.



## Kosten eines Erbbaurechtsgrundstücks

Für die zeitliche Überlassung des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins, ähnlich einer Miete. Die Höhe des Erbbauzinses ist abhängig vom Grundstückswert zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung (vlg. S. 3). Damit bleiben Bodenpreissteigerungen während der Vertragslaufzeit unberücksichtigt. Der Erbbauzins wird in den Verträgen der Klosterkammer Hannover alle 5 Jahre inflationsbedingt angepasst. Hierfür ist die Erhöhung oder Minderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) des statistischen Bundesamtes, also der aktuelle Geldwert, maßgeblich. Vereinfacht dargestellt errechnet sich der neue Erbbauzins wie folgt:

#### Erbbauzinsanpassung

alter
Erbbauzins X VPI zum Erhöhungszeitpunkt
VPI bei letzter Anpassung = neuer
Erbbauzins

### Beispielrechnung

In 2010 wurde ein Erbbaurechtsvertrag mit einem Erbbauzins von 100 € mtl. geschlossen. Der VPI lag bei 100,0 Punkten. In 2015 erfolgte die erste Anpassung mit dem derzeitigen VPI von 107,0 Punkten.

100 € x (107 / 100) = 107 €.

Der monatliche Erbbauzins beträgt folglich 107 € und ist für die nächsten 5 Jahre wieder festgeschrieben.

Verglichen mit der Finanzierung eines Grundstücks bietet der Erbbauzins über die Laufzeit von 80 Jahren mehr Sicherheit für den Käufer. Denn die Finanzierung eines Grundstückes wird nicht über so lange Zeiträume festgeschrieben. Die meisten Kreditverträge laufen über 10 Jahre und müssen dann erneuert werden. Vorhersagen über das künftige Zinsniveau sind aber nicht verlässlich, da es zu viele internationale Einflussfaktoren gibt. Bei steigenden Zinsen wartet also auf manch einen Käufer mitunter eine höhere, monatliche Belastung.



Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Bauherr einen Erbbauzins an den Eigentümer.

#### Nebenkosten beim Erbbaurecht

Wie bei einem Grundstückskauf zahlt der Erbbaurechtsnehmer die Notar- und Grundbuchgebühren für die Abwicklung des Erbbaurechtsvertrages. Das Finanzamt erhebt bei der Bestellung einmalig die Grunderwerbssteuer, die jedoch wegen des Erbbaurechtes niedriger ist als bei einem Eigentumsgrundstück.

Ansonsten trägt der Erbbaurechtsnehmer die gleichen Kosten wie ein Grundstückseigentümer, also eventuell noch anfallende Erschließungskosten sowie die wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten (z. B. Grundsteuern, Anliegergebühren, Unterhaltskosten). Im eigenen Interesse schließt er für sein Haus Gebäudeversicherungen ab, etwa gegen Brand-, Sturm- oder Wasserschäden.

### Steuern und Abschreibung

Alle staatlichen Fördermittel, Abschreibungen und Steuervergünstigungen beim Immobilienkauf gelten auch für eine Immobilie auf einem Erbbaurecht. Ist ein Erbbaurechtsnehmer Vermieter einer Immobilie auf Erbbaurecht, so werden bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Erbbauzinsen als Dauerschuldzinsen von den Einnahmen in Abzug gebracht.

Grundlage der jährlichen, steuerlichen Abschreibung ist der gesamte Kaufpreis der Immobilie, wohingegen beim konventionellen Grunderwerb der Kostenanteil des Grundstückes = Bodenwert nicht in die Bemessungsgrundlage der Abschreibung für allgemein verwendbare Anlagegüter (AfA) einfließt.



## Ablauf / vorzeitige Verlängerung des Vertrages

Wegen der langen Vertragslaufzeiten kommen nicht alle Erbbaurechtsnehmer in die Situation, ihre Verträge zu verlängern. Erst bei einer Verlängerung finden die zum Zeitpunkt der Verlängerung bestehenden Bodenpreise Eingang in die rechnerische Grundlage für die Ermittlung des neuen Erbbauzinses. Insoweit ist es für die Erbbaurechtsnehmer von Vorteil, während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages keine Veränderungen vorzunehmen. Trotzdem kann es aus verschiedenen Gründen sinnvoll sein, bereits vor Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages eine Verlängerung anzustreben, z. B. wenn sich die Lebensumstände ändern oder die Immobilie verkauft werden soll.

Die Klosterkammer Hannover ist immer offen für die Belange ihrer Erbbaurechtsnehmer und bereit, auch vorzeitige Vertragsanpassungen vorzunehmen. Grundsätzlich gewährt die Klosterkammer die Möglichkeit einer vorzeitigen Vertragsverlängerung, wenn die Restlaufzeit des

bestehenden Erbbaurechtsvertrages weniger als 40 Jahre beträgt. Endet die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrags regulär und wünscht der Erbbaurechtsnehmer keine Vertragsverlängerung, besteht für den Erbbaurechtsnehmer ein sofortiger Anspruch auf Entschädigung über zwei Drittel des Verkehrswertes seiner aufstehenden Immobilie, weil das Grundstück an den Erbbaurechtsausgeber zurückfällt. Wird das Haus innerhalb eines Jahres nach Vertragsende durch die Klosterkammer verkauft, bekommt der Erbbaurechtsnehmer sogar den vollen Verkehrswert erstattet.



Für künftige Hausbesitzer mit begrenztem Budget ist ein Erbbaurechtsgrundstück die Alternative zum Grundstückskauf.

# Für wen rechnet sich ein Erbbaurechtsgrundstück?

Erbbaurecht ist eine gute Alternative zum Grundstückserwerb. Ob es wirtschaftlich betrachtet die "bessere Lösung" ist, kann und soll hier nicht pauschal beantwortet werden. Vielmehr sind die persönlichen Einflussfaktoren maßgeblich bei der Abwägung für oder gegen ein Erbbaurecht.

Dem Erbbaurecht wird häufig entgegen gehalten, dass - während der langen Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - "das Grundstück mehrfach bezahlt" würde. Diese Betrachtung addiert den Erbbauzins über die gesamte Vertragslaufzeit von z. B. 80 Jahren. Dabei wird jedoch völlig außer Acht gelassen, dass die Nutzungsdauer der Immobilie, gerade in unserer heutigen, schnelllebigen Zeit, für einen Eigentümer/ Familie häufig nur 10 bis 30 Jahre beträgt. Ebenso unberücksichtigt bleibt auch der faire Vergleich mit einer normalen Darlehnsfinanzierung. Denn auch hier fallen über viele Jahre Zinsen und Tilgung an.

Würde dies ebenso addiert, ist bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens der ursprüngliche Kaufpreis der Immobilie auch mehrfach gezahlt worden.

## Das Erbbaurecht ist für Sie eine attraktive Alternative, wenn

- Sie in der Familiengründungsphase sind und ein begrenztes Budget haben.
- die Ihnen zur Verfügung stehenden Finanzmittel in die Immobilie bzw. in den Hausbau fließen sollen.
- Sie ihr Kreditvolumen möglichst gering halten möchten.
- Sie die Immobilie für einen zeitlich begrenzen Lebensabschnitt (z.B. Familienphase oder Alterswohnsitz) nutzen.



## Die Vorteile auf einen Blick

- Sie sparen den beim Grunderwerb sofort fälligen Grundstückskaufpreis und haben damit mehr Investitionsmittel für den Hausbau.
- Sie kennen Ihre monatliche, finanzielle Belastung aus dem Erbbaurecht und haben durch die lange Vertragslaufzeit hohe Planungssicherheit.
- Sie verfügen mit dem Erbbaurecht über vertraglich und grundbuchlich gesicherte "grundstücksgleiche Rechte" und können handeln wie ein Eigentümer.
- Sie sind Eigentümer der von Ihnen errichteten Wohnimmobilie.
- Als Vermieter von Immobilien auf Erbbaurechtsgrundstücken sind Sie steuerlich nicht schlechter gestellt, als wenn Sie Immobilien auf Eigentumsgrundstücken vermieten.





### Bauträger LIEMAK Immobilen

Die LIEMAK Immobilien GmbH entwickelt Erbbaurechtsgrundstücke und führt Wohnbauprojekte auf Flächen ihrer Muttergesellschaft, der Klosterkammer Hannover, durch.

Wir erstellen Wohnquartiere in besonderen Lagen, vorwiegend in der Region Hannover und Niedersachsen. Unsere Leistungen reichen von der Grundstücksentwicklung bis zur schlüsselfertigen Übergabe der Immobilien an die Käufer. Die Wohnbauten werden individuell und standortbezogen geplant und – soweit möglich – nach Kundenvorstellungen individuell gestaltet.

## Erbbaurechtsausgeber Klosterkammer Hannover

Die Klosterkammer Hannover ist eine öffentliche Einrichtung, die das Vermögen von vier öffentlich-rechtlichen Stiftungen verwaltet. Erbbaurechtsgrundstücke sind Teil dieses Vermögens, so dass seit vielen Jahrzehnten Erbbaurechte ausgegeben und über Generationen hinweg verwaltet werden. Die Erträge verwendet die Klosterkammer nach ihrem Grundsatz "Werte bewahren, Identität stiften" für den Erhalt von mehr als 800 denkmalgeschützten Gebäuden und mehr als 10.000 Kunstobjekten. Mit rund drei Millionen Euro Fördermitteln ermöglicht die Klosterkammer außerdem pro Jahr etwa 200 kirchliche, soziale und bildungsbezogene Maßnahmen in ihrem Fördergebiet.

Die Erbbaurechtsnehmer der Klosterkammer Hannover profitieren einerseits durch das günstige Grundstücksangebot und unterstützen über den gezahlten Erbbauzins gleichermaßen die sozialen und kulturellen Zielsetzungen der Klosterkammer Hannover.



**LIEMAK Immobilien GmbH** Spohrstraße 30177 Hannover

Tel. +49 (0) 511 220058-0 Fax +49 (0) 511 220058-58 info@liemak.de

www.liemak-immobilien.de

Bildnachweis: KKH Gebäude: Marcus Bredt, Berlin fotolia.com, shutterstock.com

