

ERBBAURECHT



Bildquelle: Alberto Masnovo / Shutterstock.com

Eigenheimerwerb mit Licht und Schatten



Eine Marke der
Raiffeisenbank im Hochtaunus eG 

in Zusammenarbeit mit: [biallo.de](https://www.biallo.de)

Erbbaurecht

Eigenheimerwerb mit Licht und Schatten

von Max Geißler

Nicht nur in Ballungsgebieten stöhnen Eigenheimkäufer über hohe Immobilienpreise. Selbst Gutverdiener haben inzwischen Mühe, ein Haus oder eine Eigentumswohnung in guter Lage zu erwerben. Ein wesentlicher Preistreiber sind die enormen Grundstückskosten. Nicht selten sind sie für 30 Prozent des Gesamtpreises verantwortlich, in Toplagen auch mehr. In München können die Grundstückskosten laut Experten bis zu 80 Prozent des Kaufpreises ausmachen.

Einen Schlüssel zur Verringerung der Erwerbskosten bietet das Erbbaurecht, umgangssprachlich auch „Erbpacht“ genannt. Bei diesem Modell kauft der Eigentümer nur die Immobilie, nicht aber das Grundstück. Durch den reinen Immobilienkauf sinken die Anschaffungskosten. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, wie Erbpacht funktioniert, welche Ersparnis möglich ist, welche Vor- und Nachteile das Erbbaurecht mit sich bringt, und auf welche Details Sie bei Abschluss eines Erbpachtvertrages achten sollten.

Wie funktioniert das Erbbaurecht?

Beim Erbbaurecht zahlen Immobilienkäufer nur für das Objekt, nicht aber für das Grundstück. Das Grundstück wird langfristig gepachtet, in der Regel zwischen 60 und 99 Jahre, häufig mit Option auf Verlängerung. Die Trennung von Objekt und Grundstück senkt die Erwerbskosten. „Bereitgestellt wird das Grundstück entweder von privat oder von einer Kommune, Kirche oder Stiftung“, erklärt Franz Lücke, Direktor Baufinanzierung bei der ING.

Das Erbbaurecht erlaubt dem Häuslebauer, seine Immobilie auf fremdem Grund zu bauen. Er kann dieses Recht weiterverkaufen und vererben. Die Einzelheiten werden im Erbbaurechtsvertrag geregelt, der einer notariellen Beurkundung bedarf. Das Erbbaurecht wird an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die Verträge werden stets sehr langfristig geschlossen, weil sonst die Beleihbarkeit durch die Bank gefährdet ist.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:



Wichtig:

Bei Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie wird die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht jedes Mal neu vergeben, sondern in der Regel die „Restlaufzeit“ des Vorbesitzers übernommen. Dies spielt besonders bei der Finanzierung eine Rolle, denn viele Banken fordern, dass das Darlehen bei Finanzierung einer Immobilie mit Erbbaurecht mindestens 15 Jahre vor Ende des Erbbaurechtsvertrages abbezahlt ist.



Erbbauzins

Der Erbbaurechtgeber erhält als Ausgleich für die Nutzung seines Grundstücks einen Erbbauzins. Die Pachthöhe wird zwischen den Parteien individuell vereinbart und vertraglich sowie im Grundbuch festgeschrieben. Der Erbbauzins beträgt oft zwischen drei und fünf Prozent des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks. Im Vergleich zu früheren Hypothekenzinsen war das relativ günstig. Das langjährige Zinstief zehrt diesen Vorteil jedoch sukzessive auf. Daher gibt es Reformbestrebungen, den Erbbauzins in der Höhe zu verringern.

Die Vorteile des Modells:

Der Vorteil für Käufer liegt auf der Hand: Sie sparen sich die Finanzierungskosten für den teuren Grund, dafür zahlen sie jeden Monat eine moderate Pachtgebühr. Die Ersparnis macht den Schritt ins Eigenheim oft erst möglich. Die Verbraucherzentralen unterstützen das Instrument. In einem aktuellen Positionspapier fordern sie, eine „sozial ausgestaltete Erbpacht wieder stärker in den Fokus zu rücken“.

Wie viel Ersparnis für Eigenheimkäufer drin ist, zeigt folgendes Beispiel: Angenommen, ein Haus kostet 600.000 Euro, der Käufer besitzt 100.000 Euro Eigenkapital. Das Haus kann im Erbbaurecht erworben werden, die Grundstückskosten betragen 30 Prozent des Kaufpreises, also 180.000 Euro. Zieht man den Betrag vom Verkehrswert der Immobilie ab, verringert sich der Kaufpreis auf 420.000 Euro. Abzüglich Eigenkapital muss der Käufer also noch 320.000 Euro finanzieren. Bei einem Baudarlehen mit zwanzigjähriger Zinsbindung zu 1,4 Prozent Sollzins kostet ihn das bei vier Prozent Anfangstilgung monatlich 1.440 Euro. Inklusive der festgesetzten Pachtgebühr von 375 Euro für das Grundstück beläuft sich die Gesamtbelastung auf 1.815 Euro.

Zum Vergleich:

Müsste der Käufer das Grundstück mitfinanzieren, läge die monatliche Belastung aufgrund des deutlich höheren Kredits bei 2.250 Euro. Die Erbpacht sorgt also für eine Entlastung von 435 Euro pro Monat, binnen 20 Jahren summiert sich der Vorteil auf knapp 105.000 Euro.

Finanzielle Vorteile durch Erbbaurecht

Kauf mit Grundstück		Kauf ohne Grundstück	
Verkehrswert	600.000 €	Verkehrswert	600.000 €
Eigenkapital Käufer	100.000 €	Eigenkapital Käufer	100.000 €
Abzüglich Grundstückskosten	0,00 €	Abzüglich Grundstückskosten	180.000 €
Verbleibender Finanzierungsbetrag	500.000 €	Verbleibender Finanzierungsbetrag	320.000 €
Kosten Hypothekendarlehen pro Monat	2.250 €	Kosten Hypothekendarlehen pro Monat	1.440 €
Pachtgebühr Grundstück	0,00 €	Pachtgebühr Grundstück	375 €
Monatliche Belastung	2.250 €	Monatliche Belastung	1.815 €
Ersparnis durch Erbpacht: 435 Euro/Monat			
Gesamtersparnis über 20 Jahre: 104.400 Euro			

Anmerkung: Immobiliendarlehen mit 20-jähriger Zinsbindung zu 1,4 Prozent Sollzins, Anfangstilgung 4 Prozent, Erbbauzins 2,5 % vom Grundstücksbetrag.
Quelle: biallo.de/eigene Berechnungen

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
immer aktuell informiert



Kritik und Stolpersteine beim Erbbaurecht

Kosten der Erbpacht

Das obige Rechenbeispiel zeigt, dass selbst in der aktuellen Niedrigzinsphase der Immobilienkauf im Erbbaurecht günstiger sein kann als ein Komplettkauf inklusive Grundstück. Das gilt erst recht, sollten die Hypothekenzinsen steigen. Höhere Darlehenskosten vergrößern den Kostennachteil für Käufer, die die Immobilie plus Grundstück kaufen.

Anders sieht die Sache aus, wenn der Erbbauzins höher ist als im Rechenbeispiel. Viele bestehende Pachtverträge arbeiten noch mit Pachtzinsen von fünf Prozent. Würde der Pachtzins im obigen Beispiel fünf Prozent vom Grundstückswert betragen, wäre der finanzielle Vorteil des Erbbaurechts so gut wie aufgebraucht.

Wichtig:

Immobilienkäufer sollten die Höhe des Erbbauzinses genau erfragen und mit spitzer Feder rechnen, ob sich der Kauf für sie lohnt.



Bildquelle: William Potter / Shutterstock.com

Das gleiche gilt bei Verteuerung des Erbbauzinses. Erbpacht-Verträge sehen häufig vor, dass der Erbbaurechtgeber den Erbpachtzins in regelmäßigen Abständen anheben kann. Alle drei Jahre ist dies möglich.

Die Orientierungsgröße für Zinsanpassungen ist häufig die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Steigt die Inflation, kann sich im Lauf der Jahre eine beträchtliche Erhöhung des Erbpachtzinses gegenüber der Anfangsbelastung ergeben. Dagegen ist in der Regel nicht vorgesehen, dass bei rückläufiger Inflationsrate der Erbbauzins nach unten angepasst wird.

Doch auch bei niedriger Inflation kann sich die Erbpacht verteuern. Denn der Erbbaurechtgeber ist berechtigt, von Zeit zu Zeit eine Neubewertung des Grundstückswertes vorzunehmen. Aufgrund der stark gestiegenen und weiter rasant steigenden Bodenrichtwerte kann dies zu einer erheblichen Verteuerung der Erbpacht führen. Viele Experten sehen in der Bodenpreisentwicklung die größte Gefahr für das Erbbaurechtsmodell.

Etliche Städte und Kommunen haben wegen der hohen Grundstückskosten begonnen, Bauland preisgünstig an Käufer zu verpachten. So hat zum Beispiel Hamburg erklärt, strategisch wichtige städtische Grundstücke vermehrt im günstigen Erbbaurecht zu vergeben. Im Landkreis Erding bei München begann im Februar 2017 ein Erbbaurechtsprogramm zur sozialen Eigenheimförderung.



Bildquelle: Andrey_Popov / Shutterstock.com

Beispiel:

Würde sich im obigen Beispiel der Grundstückswert von 180.000 auf 360.000 Euro verdoppeln, müsste der Pächter monatlich 750 Euro statt 375 Euro Pacht bezahlen. Damit wäre der Vorteil des Erbbaurechts fast aufgebraucht.

Tipp:

Die Initiative „Aktion pro Eigenheim“ informiert auf ihren Webseiten über Fördermittel und günstiges Bauland von über 700 Städten und Gemeinden.

Endlospacht

Erbbaurechtnehmer zahlen theoretisch ihr ganzes Leben lang Pacht. Die Erbpacht endet auch dann nicht, wenn Kinder das Haus erben oder das Objekt verkauft wird. Solange der Pachtvertrag besteht, muss gezahlt werden.

Anders ist dies beim kreditfinanzierten Hauskauf inklusive Grundstück. Ist die Finanzierung nach zehn oder 20 Jahren abgezahlt, entfällt die monatliche Rate und der Käufer ist erstens schuldenfrei und zweitens Grundstückseigentümer.

Wertsteigerung

Während Grundstückseigentümer von der Wertsteigerung von Grund und Boden profitieren, gehen Erbbauberechtigte leer aus. Da ihnen das Grundstück nicht gehört, haben sie keinen Anteil am Wertzuwachs des Bodens. Im Gegenteil: Je mehr der Wert des Grundstücks steigt, desto mehr besteht die Gefahr - je nach Anpassungsklausel - durch einen höheren Erbbauzins zur Ader gelassen zu werden.

Eingeschränkte Handlungsfreiheit

Erbbaurechtnehmer haben weniger Rechte als Grundstückseigentümer. So muss der Pächter den Erbpachtgeber um Zustimmung bitten, wenn er das Erbbaurecht belasten will, zum Beispiel für einen Modernisierungskredit. Auch wesentliche bauliche Erweiterungen bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.



Bildquelle: ZozerEblola / Shutterstock.com

Erschließungskosten

Ein Fallstrick sind die Erschließungskosten. Ist das gepachtete Grundstück noch nicht bebaut, trägt in der Regel der Immobilienbauherr die Kosten für das Anlegen von Wegen und Straßen. Eigentümer sollten diese Kosten in ihrer Finanzplanung – auch langfristig – unbedingt berücksichtigen. Denn nicht selten dauert es Jahre bis die Kommune sich die Erschließungskosten zurückholt. Der Erbbaurechtvertrag sollte daher exakt festschreiben, wer welche Lasten bis zu welchem Zeitpunkt zu tragen hat.

Hausverkauf

Rückt das Ende des Pachtvertrages näher, haben Pächter keine guten Karten, wenn sie ihr Haus verkaufen wollen. Denn je kürzer die Restlaufzeit des Pachtvertrages ist, desto schwieriger wird es, das Objekt zu veräußern. Wer erwischt schon ein Objekt, bei dem unklar ist, was in zehn oder 15 Jahren mit dem Grundstück passiert? Schließlich droht der „Zwangverkauf“ des Objekts, sollte der Pachtvertrag nicht verlängert werden. Diese Unsicherheit hat auch Auswirkungen auf den Preis. Um das Verkaufsrisiko einzuschränken, rät Immobilienexperte Lücke, „beim Abschluss des Vertrags gleich eine Verlängerungsoption für den Pachtvertrag mit zu vereinbaren“.

Tipp:

Versuchen Sie beim Aushandeln des Pachtvertrags, die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung für das Gebäude festzuschreiben. Vereinbaren Sie, dass auch eine gewerbliche Nutzung erlaubt ist. Das erweitert den Interessentenkreis bei einer späteren Veräußerung.



Pachtende

Läuft der Erbpachtvertrag definitiv aus, geht die Immobilie an den Grundstückseigentümer über. Damit der Pächter beziehungsweise seine Erben das Haus nicht ohne Entschädigung verlieren, wird üblicherweise im Pachtvertrag geregelt, welcher finanzielle Ausgleich ihnen zusteht.

Dabei gilt: Je attraktiver die Abfindungsregelung gehalten ist, desto besser ist es für die Nachkommen oder potentielle Käufer. Erbbaurechnehmer sollten daher bei der Vertragsgestaltung auf günstige Regelungen hinwirken.

Vor- und Nachteile des Erbbaurechts im Überblick

Vorteile	Nachteile
Keine Anschaffungskosten für das Grundstück	Keine Teilnahme an der Wertsteigerung von Grund und Boden (der Immobilienwert kann trotzdem steigen)
Niedriger Tilgungsdienst, da nur die Immobilie finanziert werden muss	Laufende Zahlungsverpflichtung für den möglicherweise steigenden Erbbauzins
Sicheres Wohnen über den vereinbarten Zeitraum; Wohnrecht vererblich und verkäuflich	Gedämpfte Preiserwartung bei Veräußerung der Immobilie, insbesondere bei Auslaufen des Pachtvertrages
Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechts	Zeitlich begrenztes Eigentumsrecht
Möglichkeit des nachträglichen Erwerbs des Grundstückes	
Bei Heimfall Geldersatz des errichteten Objektes	

Was ist der sogenannte „Heimfall“?

Von Heimfall spricht man, wenn die Erbbaurechts-Immobilie in die Hände des Grundstückseigentümers übergeht. Der Heimfall ist in der Regel vertraglich vereinbart und tritt bei bestimmten Voraussetzungen ein. Dies kann zum Beispiel passieren:

- wenn der Erbbauberechtigte zahlungsunfähig wird und die Pachtraten nicht mehr begleichen kann,
- wenn gegen ihn Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- wenn das Gebäude zweckentfremdet verwendet wird,
- wenn das Gebäude verfallend oder nicht ausreichend versichert ist,
- wenn bei Errichtung des Gebäudes in erheblichem Umfang vom genehmigten Bauplan abgewichen wird.



Bildquelle: sculpius / Shutterstock.com

Tritt der Heimfall ein, hat der Erbbaurechtnnehmer Anspruch auf eine angemessene Vergütung durch den Grundstückseigentümer. Hierzu ist wichtig, dass der Erbbaurechtsvertrag festlegt, wie der Wert des Gebäudes für alle Beteiligten bindend ermittelt wird. Bei Wohngebäuden muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Gebäudewerts betragen. Mit dem Haus übernimmt der Grundstückseigentümer auch alle Belastungen des Erbbaurechts.

Wichtig:

Bei Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrages sollten Interessenten darauf achten, dass nur wirklich triftige Gründe den Heimfall nach sich ziehen. Fälle wie ein dringender Eigenbedarf des Grundstückseigners sollten von vornherein ausgeschlossen sein.

Erbaurecht und Steuern



Bildquelle: Viktoria Gavrilina / Shutterstock.com

Grunderwerbsteuer

Wer sich für eine Erbbaurecht-Immobilie entscheidet, kommt um die beim Immobilienkauf fällige Grunderwerbsteuer nicht herum – auch wenn lediglich ein Nutzungsrecht für den Boden und nicht das Grundstück selbst erworben wird.

Allerdings erfolgt die Ermittlung der Grunderwerbsteuer auf den Bodenanteil anders als beim klassischen Immobilienkauf. Im Ergebnis ist die Steuerlast deutlich geringer.

Beispiel:

Der Erbbauzins beträgt jährlich 2.000 Euro, das Erbbaurecht besteht über 99 Jahre. Gemäß Bewertungsgesetz Anlage 9a beträgt der sogenannte Kapitalwert bei dieser Restlaufzeit das 18,589-fache des Erbbauzinses, also insgesamt 37.178 Euro. Dieser Betrag wird mit der Grunderwerbsteuer belastet. Je nach Bundesland sind also 3,5 Prozent (Sachsen) bis 6,5 Prozent (beispielsweise Nordrhein-Westfalen) fällig. Ergebnis: Die zu zahlende Grunderwerbsteuer beträgt zwischen 1.301,23 Euro und 2.416,57 Euro.

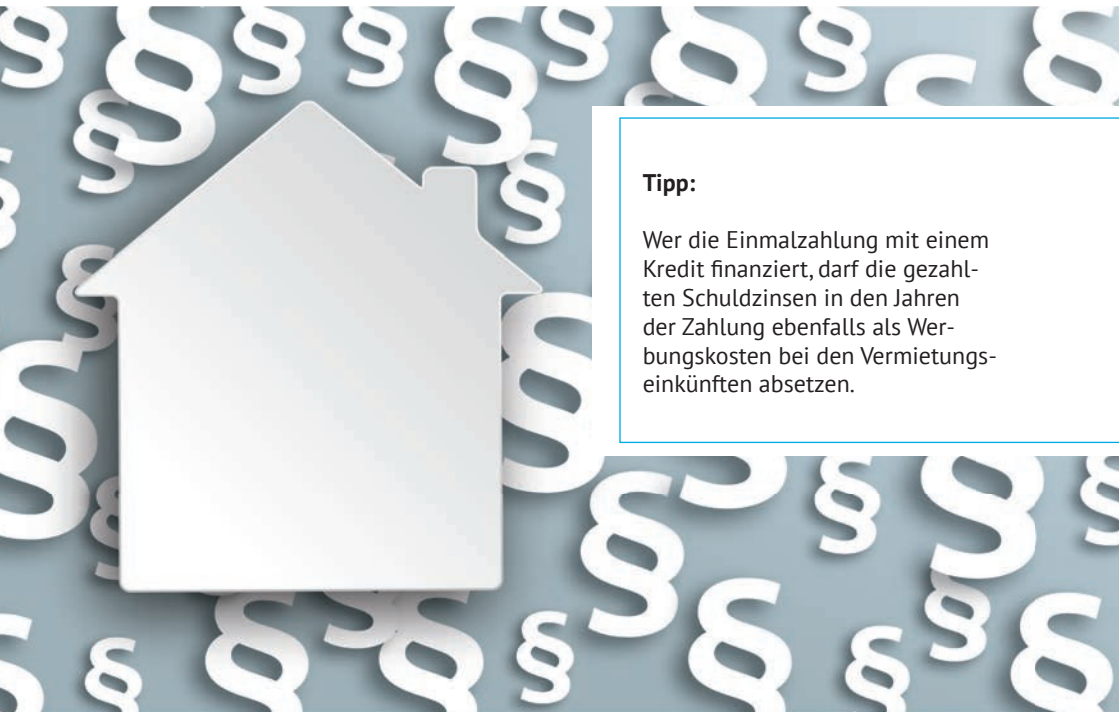
Grundsteuer

Auch die jährliche Grundsteuer muss vom Pächter des Grundstücks bezahlt werden, obwohl er nicht der Eigentümer des Bodens ist. Grund: Für den Fiskus ist von Belang, dass er der wirtschaftliche Eigentümer ist. Die Frage, wer juristisch gesehen als Eigentümer zu sehen ist, interessiert die Finanzbehörden nicht. Die Berechnung erfolgt nach den gleichen Kriterien wie beim klassischen Immobilienkauf.

Steuern bei Vermietung

Erbbauberechtigte sind nicht verpflichtet ihre Immobilie selbst zu bewohnen, sie können sie auch vermieten. Bei Vermietung sind die Mieterlöse steuerpflichtig, allerdings kann man die Erbbauzinsen im Jahr der Zahlung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzen.

Clevere Eigentümer, die die Pachtzinsen als Einmalbetrag vorausbezahlen, zum Beispiel um spätere Erhöhungen zu umgehen, können die Summe allerdings nicht in voller Höhe als Werbungskosten beim Finanzamt abrechnen. Vielmehr müssen sie über den Nutzungszeitraum zu gleichen Teilen verteilt werden.



Tipp:

Wer die Einmalzahlung mit einem Kredit finanziert, darf die gezahlten Schuldzinsen in den Jahren der Zahlung ebenfalls als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften absetzen.

Erbbaurecht: Ja oder Nein?

Will man ein Resümée ziehen, lässt sich folgendes sagen: Stimmen die vertraglichen Rahmenbedingungen, dürfte das Erbbaurecht besser sein als ein lebenslanges Mieterdasein.

Gegenüber dem echten Immobilien-erwerb, also dem Kauf von Objekt und Grundstück, stellt sich der Sach-verhalt differenziert dar. Drohen schnell deutliche Zinsanpassungen oder ist der Erbbauzins bereits teuer, rechnet sich die Erbpacht langfristig nicht. Verhält sich der Grundstückseigentümer jedoch sozial, verzichtet auf überdurchschnittliche Zinsanpassungen und gewährt überdies günstige Vertragsregeln bei Verkauf oder Pachtende, kann die Erbbaulösung eine echte Alternative zum Grundstückskauf sein.



biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation. Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen Geldanlage, Baufinanzierung, Kredite, Konten & Karten, Versicherungen, Rente & Vorsorge, Telefon & Internet, Energie, Recht & Steuern sowie Soziales. Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern. Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.300 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktabdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in der Rubrik „Über uns“ offengelegt.

Mit dem Newsletter von biallo.de nichts mehr verpassen!

Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)

[Facebook](#)

[Linkedin](#)

[Xing](#)

[Twitter](#)

[Instagram](#)

Soziale Netzwerke

