

ALLGEMEINES ZUM ERBBAURECHT

Durch die Erbbaurechtsbestellung lässt sich das Grundstück rechtlich vom Gebäude separieren und dadurch eigenständig vermarkten oder finanzieren.

ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches dem Erbbaurechtsnehmer (= Gebäudeeigentümer) das Recht zuspricht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten bzw. zu besitzen. Dafür zahlt der Erbbaurechtsnehmer dem Erbbaurechtsgeber (= Grundstückseigentümer) den sogenannten Erbbauzins. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und kann vererbt, veräußert und belastet werden. Wie beim Grundstückskauf muss auch der Erbbaurechtsvertrag notariell beurkundet werden. Das Erbbaurecht wird in zwei Grundbüchern erfasst, zum einen im Grundbuch des belasteten Grundstücks („Grundstücksgrundbuch“) und zum anderen im sogenannten „Erbbaugrundbuch“. Im Grundstücksgrundbuch wird das Erbbaurecht in der zweiten Abteilung eingetragen und steht dort immer im ersten Rang. In das Erbbaugrundbuch wird auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen, der die vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Erbbaurechtsgeber und dem Erbbaurechtsnehmer beinhaltet.

ERBBAUZINS

Der Erbbauzins ist als „Miete“ für die langfristig zugesicherte Nutzung des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht, zu betrachten. Der Erbbauzins wird im 1. Rang des Erbbaugrundbuchs eingetragen und ist indexiert. D.h. der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex von Deutschland angepasst, was bei Wohnimmobilien alle 3 Jahre erfolgt und bei Gewerbeimmobilien in der Regel jährlich.

LAUFZEIT

Die Laufzeit für das Erbbaurecht kann frei gewählt werden, läuft aber klassischerweise 99 bzw. 198 Jahre. Nach Ablauf des Erbbaurechts kann dieses entweder verlängert werden oder der Grundstückseigentümer kauft das Gebäude, wobei er sich an dem dann aktuellen Verkehrswert orientiert.

LAUFENDE KOSTEN

Der Eigentümer des Gebäudes hat alle laufenden Instandhaltungs-, Betriebs- und Renovierungskosten zu tragen. Darüber hinaus hat er das

Grundwert Bayern GmbH
Maximilianstraße 2
D-80539 München

Gebäude zu versichern und trägt die Grundsteuer und sonstigen privaten, sowie öffentlichen Abgaben.

HEIMFALL

Sollte der Gebäudeeigentümer Insolvenz anmelden bzw. mit der Erbbauzinszahlung in Höhe mindestens zweier Jahresbeiträge in Verzug sein, kann der Heimfall durch den Grundstückseigentümer betrieben werden. Dabei wird der Grundstückseigentümer das Gebäude verwerten, um seine Ansprüche zu decken und als Entschädigung den Verkehrswert des Gebäudes mit einem Abschlag zahlen (je nach Erbbaurechtsvertrag).

INVESTITION IN DEUTSCHE ERBBAUGRUNDSTÜCKE MIT DER GRUNDWERT BAYERN

DIE VORTEILE EINER INVESTITION IN ERBBAUGRUNDSTÜCKE

- Investition in die neue Asset-Klasse „Erbbaugrundstück“
- Mit „echtem Inflationsschutz“ durch laufende Wertsicherung
- Sehr stabile und sichere Zinseinnahmen („Erbbauzinsen“)
- Hohe zusätzliche Sicherheit der Zinseinnahmen („Erbbauzinsen“) durch erstrangige Grundbucheintragung in den Aufbauten
- Laufender Kupon („Erbbauzins“) plus Indexierung über die Laufzeit
- Erzielung einer attraktiven Rendite im Immobilienbereich mit geringem Risiko
- Ohne die üblichen Immobilienrisiken, wie Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung
- Sehr rechtssicheres Investment – das Erbbaurecht ist in Deutschland seit fast 100 Jahren gesetzlich normiert
- Kein Verwaltungsaufwand für Kapitalanleger durch das „Rundum Sorglos Paket“ der Grundwert Bayern

IHRE VORTEILE ALS GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSVKÄUFER

Folgende Vorteile bringt Ihnen der Verkauf des Grundstücks im Erbbaurecht

- Sie können in der Immobilie gebundenes Eigenkapital heben
- Sie gewinnen zusätzliche Liquidität für neue Projekte oder zur Ausschüttung bzw. Sie können die freigewordenen Mittel zum Abbau Ihrer Fremdfinanzierung nutzen
- Sie können häufig einen höheren Verkaufsfaktor für das Grundstück realisieren als beim Verkauf der gesamten Immobilie
- Sie behalten die unveränderte Nutzung des Grundstücks, da das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches Recht ist – (Erbbaurecht = veräußerbar, belastbar, vererbbar)

- Die Mieteinnahmen aus dem Immobilienobjekt bleiben Ihnen natürlich erhalten
- Die Erbbauzinsen sind bei vermieteten Objekten steuerlich als Aufwand absetzbar, während die Investition in das Grundstück sonst nicht abschreibungsfähig ist, und fallen nicht unter die steuerliche Schuldzinsengrenze („Zinsschranke“) für Unternehmen
- Der Grundstücksverkauf im Erbbaurecht stellt eine Erweiterung Ihrer Finanzierungsalternativen dar

WIE FUNKTIONIERT DAS ERBBAURECHT?

(Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband, Berlin)

Wer Eigentümer eines Gebäudes werden will, muss kein Grundstück dazu kaufen.

Schon seit gut 100 Jahren bietet sich durch das Erbbaurecht die Möglichkeit, Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum hierauf stehender Gebäude zu trennen. Der Eigentümer eines Grundstücks räumt dazu als so genannter Erbbaurechtgeber dem Erbbaurechtnehmer die Nutzung seines Grundstücks zur Bebauung ein, was im Grundbuch eingetragen wird. Der Erbbaurechts-Nehmer wird sodann alleiniger Eigentümer der Gebäude. Wer Eigentümer eines Gebäudes werden will, muss kein Grundstück dazu kaufen.

In der Praxis werden Erbbaurechts-Verträge zumeist auf 60 bis 99 Jahre abgeschlossen. Diese Verträge können jedoch nach Auslaufen beliebig oft verlängert oder erneuert werden. Der Erbbaurechtnehmer zahlt für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins. Als alleiniger Eigentümer der darauf stehenden Gebäude stehen nur ihm aber auch etwa Mieteinnahmen hieraus zu. Überdies kann er das Erbbaurecht als so genanntes grundstücksgleiches Recht weiterverkaufen, beleihen, vererben oder auch verschenken. Gleiches ist auch dem Erbbaurechtgeber als Eigentümer des Grundstücks möglich.

Grundsätzlich ist eine solche Aufspaltung auf allen Grundstücken möglich. Ganz gleich also, ob etwa die Gebäude auf dem Grundstück privat oder gewerblich genutzt werden. In der Praxis ist eine Wohn-Bebauung der häufigste Fall.

Zudem kann das Erbbaurecht zeitlich vor oder auch nach Bebauung auf ein Grundstück bestellt werden. Erfolgt die Bestellung auf einem bereits bebauten Grundstück, wird der Erbbaurechtnehmer dann Eigentümer der aufstehenden Gebäude. Entsprechend ist in diesem Fall für die Gebäude ein Kaufpreis an den Erbbaurechtgeber zu entrichten.

Die rechtlichen Grundlagen des Erbbaurechts sind im Erbbaurechtsgesetz geregelt.

BEISPIELHAFTE ANWENDUNGSBEREICHE

(Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband, Berlin)

PRIVATER WOHNUNGSBAU

Am häufigsten wird das Erbbaurecht beim Bau von Wohnhäusern eingesetzt

Größter Vorteil beim Bau oder Kauf eines Hauses auf einem Erbbaugrundstück ist, dass die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt. So kann beim konventionellen Erwerb eines Hauses – also Gebäude samt Grundstück - der im Preis enthaltene Grundstücksanteil leicht ein Viertel und mehr ausmachen.

Insbesondere von Städten und Gemeinden in Deutschland werden Erbbaurechtsgrundstücke daher oft auch gezielt einkommensschwächeren Haushalten angeboten, um ihnen den Weg zur eigenen Immobilie möglich zu machen.

Die Laufzeit eines Erbbaurechts-Vertrages ist gesetzlich nicht vorgegeben, zudem können auslaufende Verträge auch beliebig oft verlängert oder erneuert werden. Üblich sind in der Praxis Vertragslaufzeiten von 60 bis zu 99 Jahren.

Wird der Vertrag nach Ablauf nicht erneuert, so gehen auf dem Grundstück stehende Gebäude in das Eigentum des Erbbaurechtgebers über zu den zwischen den Parteien vereinbarten Vertragsbedingungen. Mindestens steht dem Erbbaurechtnehmer bei privat genutzten Erbbaurechten dann eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes für die ihm zuvor gehörenden Gebäude zu.

Während der Laufzeit eines Erbbau-Vertrages können Erbbaurechtnehmer und Erbbaurechtgeber ihre vertraglichen Rechte verkaufen, beleihen sowie auch im Wege der Schenkung oder Erbschaft auf andere übertragen.

MIETSHÄUSER / ANLAGENOBJEKTE

Über das Erbbaurecht Investitionskapital für Vermietungsobjekte generieren

Von der Anwendung des Erbbaurechts können auch Vermieter profitieren. Denn auch beim Bau oder Kauf eines Mietshauses auf einem Erbbau-Grundstück spart der Investor die Finanzierung des Grundstücksanteils. Sein Kapitaleinsatz sinkt demnach. Dafür ist jährlich ein Erbbauzins zu zahlen. Jedoch ist der Erbbauzins steuerlich abzugsfähig, Abschreibungen auf Grund und

Boden hingegen sind im deutschen Steuerrecht prinzipiell nicht möglich. Dieser Effekt ist auch nutzbar, wenn jemand bereits ein Mietshaus besitzt: Bestellt er auf das Grundstück nachträglich ein Erbbaurecht, so kann er den Grund und Boden verkaufen. Wird der Erlös hieraus etwa in die Sanierung oder Modernisierung des in seinem Eigentum verbleibenden Mietshauses investiert, so kann sich auch bei Einrechnung des fortan zu zahlenden Erbbauzinses die Erlössituation nachhaltig verbessern, die Rendite des gebundenen Kapitals sich also erhöhen.

FIRMENGEBÄUDE

Mit Hilfe des Erbbaurechts Liquidität erhalten und den Erbbauzins steuerlich absetzen. Unternehmen können über das Erbbaurecht bislang in ihren Immobilien gebundenes Kapital in liquide Mittel verwandeln.

Die Technik: Wenn sie auf Firmengelände ein Erbbaurecht bestellen, lässt sich das Grundstück verkaufen – die Gebäude darauf verbleiben aber im Firmeneigentum. Geld für betriebliche Investitionen kann auf diese Art frei werden, etwa für neue Maschinen. Überdies ist der Erbbauzins auch steuerlich absetzbar – Grundstücke lassen sich hingegen nicht abschreiben.

DENKMALBAUTEN

Revitalisierung und Instandhaltung können durch das Erbbaurecht finanzierbar werden

Das Grundstück hat bei denkmalgeschützten Gebäuden oft einen hohen Anteil am Gesamtwert. Denn gerade in Städten befinden sich die historischen Bauten meist in gewachsenen und begehrten Lagen. Eigentümer größerer Denkmalbauten wie etwa Städte oder auch Kirchen, die solche Objekte aufwändig revitalisieren oder instandhalten müssen, können über das Erbbaurecht daher eine Lösung finden, um die Kosten zu schultern.

Das Prinzip: Wird auf das Grundstück unter dem Baudenkmal ein Erbbaurecht bestellt, behält der Eigentümer der denkmalgeschützten Immobilie das Grundstück als Erbbaurechts-Geber in seinem Eigentum. Als Erbbaurechts-Nehmer können dann Investoren das Eigentum am Gebäude oder einzelnen Wohnungen darin erwerben.

Im Ergebnis erspart sich der Erbbaurechts-Geber nicht nur die Kosten einer Revitalisierung. Sondern er bekommt darüber hinaus Einnahmen aus dem Erbbauzins. Überdies kann der Erbbaurechts-Geber vertraglich sehr genau die künftige Behandlung und Nutzung des Gebäudes im Erbbaurechtsvertrag vorgeben.

KOMMUNALE IMMOBILIEN

Erbbaurecht ermöglicht Investition in öffentliche Bauten und kann zur Wohnquartiersbildung genutzt werden.

Viele Gemeinden in Deutschland besitzen Erbbaurechtsgrundstücke. In den Hansestädten Hamburg und Lübeck sind es sogar mehrere tausend Grundstücke, die im Erbbaurecht vergeben werden. Aber auch Städte wie Wolfsburg oder Frankfurt a. M. haben Erbbaurechtsgrundstücke. Und das aus gutem Grund, denn für eine Vielzahl von Vorhaben ist die Trennung von Grundstück und Bebauung von Vorteil.

Mit dem Erbbaurecht können gezielt junge oder kinderreiche Familien angesprochen werden, beispielsweise über Wohnbau-Förderprogramme, bei denen Abschläge für den zu zahlenden Erbbau-Zins gewährt werden. Aber auch für die „Wohngeneration 50 plus“ kann das Erbbaurecht u. a. wegen seines Liquiditätsvorteils interessant sein und sich somit für eine Ansiedlung in der Kommune geben.

Bestimmte Liegenschaften sind aus kommunaler Sicht unverkäuflich. Um diese Grundstücke trotzdem nutzbar zu machen, können sie im Erbbaurecht an einen Investor vergeben werden. Dieser hat dann den Vorteil, das Grundstück beim Immobilienbau nicht mitfinanzieren zu müssen, und hat bezüglich des zu zahlenden Erbbauzinses steuerliche Vorteile.

Die Anwendung des Erbbaurechts ist überdies zur sozialverträglichen Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände möglich. Dazu wird für ein mit Mietwohnungen bebautes Grundstück das Erbbaurecht nachträglich bestellt. Die bisherigen Mieter können ihre Wohnungen dann als Erbbaurechtnehmer kaufen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft bleibt aber als Erbbaurechtgeber Eigentümer des Grundstücks. In der Position des Erbbaurechtgebers kann die Kommune die Entwicklung des Stadtteils nachhaltig beeinflussen.

Umgekehrt kann die Wohnungsgesellschaft das Gebäude auch behalten und etwa zur Liquiditätsgewinnung nur das Grundstück verkaufen. Anders als bei einem Komplett-Verkauf von Wohngebäuden behält die Kommune dann die volle Verfügungsgewalt über ihre Häuser und kann so den Mieterschutz weiterhin unmittelbar bestimmen.