

## Allgemeines zum Erbbaurecht

Der Begriff Erbbaurecht klingt im ersten Moment vielleicht etwas verwirrend. Wichtig ist der Wortteil Baurecht. Derjenige dem das Grundstück gehört, erlaubt dem Bauherrn bzw. dem Erbbaurechtsnehmer, auf seinem Grundstück zum Beispiel Häuser oder Wohnungen zu errichten. Er erlaubt zudem diese zu verkaufen, zu vermieten oder auch selbst zu nutzen. Dafür erhält der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber eine jährliche Pacht, den Erbbauzins.

## Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht bezeichnet das Recht, gegen Zahlung eines monatlichen bzw. jährlichen Erbbauzinses auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Die Laufzeit für den Pachtvertrag wird entweder ewig oder zeitlich begrenzt, meistens für 99 Jahre oder andere Laufzeiten, vertraglich vereinbart. Die auf dem Grundstück gebaute Immobilie kann selbstverständlich verkauft, beliehen, vererbt oder verschenkt werden. Kurz gesagt, ein Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Durch ein Erbbaurecht lässt sich ein Grundstück nutzen, ohne einen Kaufpreis dafür bezahlen zu müssen.

Der Erbbaurechtsnehmer ist Eigentümer des Gebäudes. Das Grundstück worauf dieses Gebäude steht, bleibt Eigentum des Erbbaurechtsgebers und wird gepachtet bzw. verpachtet.

## Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechtes?

In der Regel wird der Erbbaurechtsvertrag verlängert oder neu vereinbart. In den seltensten Fällen ist das nicht der Fall. Wäre es aber indem, so würde der sogenannte Heimfall eintreten. Das Grundstück fällt dann wieder in den Besitz des Erbbaurechtsgebers. Infolgedessen würde der Wert des Gebäudes (meist amtlich) geschätzt und gemäß den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag dem Erbbaurechtsnehmer erstattet. Das heißt, der Erbbaurechtsnehmer hätte im Normalfall auch bei einem Ablauf des Erbbaurechtsvertrages keinen Vermögensschaden zu befürchten.

## Was bezahlt man im Erbbaurecht?

Man könnte einwenden: „Günstiger Kaufpreis schön und gut. Man muss aber zusätzlich jedes Jahr den Erbbauzins bezahlen“. Das ist richtig. Doch statt der Finanzierung des Kaufpreises für jeden Quadratmeter Grundstück, zahlt man einen Erbbauzins. Dadurch benötigt man weniger Eigen- oder Fremdkapital für den Erwerb einer Immobilie.

## Welche steuerlichen Vorteile bietet das Erbbaurecht?

Die steuerlichen Auswirkungen des Erbbaurechts entsprechen den Rahmenbedingungen beim konventionellen Immobilienkauf und -verkauf. Alle staatlichen Fördermittel, Abschreibungen und Steuervergünstigungen, die für eine Immobilie (je nach Nutzung) denkbar sind, gelten auch für das Erbbaurecht.

## Welche positive Auswirkung hat das Erbbaurecht auf den Kaufpreis einer Immobilie?

Hier liegt der Vorteil des Erbbaurechts. Die Kaufpreise für Immobilien werden besonders stark von den Grundstückspreisen beeinflusst. Diese sind in den letzten Jahren immens gestiegen. Auch in Zukunft werden Grundstücke zunehmend teurer. Besonders in bevorzugten Lagen. Im Erbbaurecht bezahlt man beim Kauf einer Immobilie tatsächlich nur den Gebäudepreis ohne den Grundstücksanteil. Häuser und Wohnungen mit Erbbaurecht bieten somit eine gute Möglichkeit Eigentum zu erwerben.