

Was ist Erbpacht?

Erbpacht (korrekt: Erbbaurecht) bedeutet, dass man ein Haus kauft – aber nicht das Grundstück, auf dem es steht.

Das Grundstück pachtet man langfristig von einem Eigentümer, z. B. einer Kirche, Kommune oder Stiftung.

Wie lange läuft Erbpacht?

Typisch sind 60 bis 99 Jahre.

In diesem Zeitraum dürfen Sie das Grundstück nutzen, als wäre es Ihr eigenes – allerdings gegen eine regelmäßige Zahlung.

Was ist der Erbbauzins?

Der Erbbauzins ist so etwas wie Miete für das Grundstück.

Er wird meist jährlich oder vierteljährlich gezahlt und liegt oft bei 3–6 % des Grundstückswerts.

Der Erbbauzins kann regelmäßig angepasst werden – meist an den Verbraucherpreisindex oder an andere Vereinbarungen im Vertrag.

Was gehört Ihnen – und was nicht?

Ihnen gehört:

Das Gebäude, das Sie kaufen oder bauen

Alle baulichen Verbesserungen, die Sie vornehmen

Ihnen gehört nicht:

Das Grundstück – das bleibt Eigentum des Verpächters

Wie beeinflusst Erbpacht den Kaufpreis?


Da Sie das Grundstück nicht kaufen, ist der Kaufpreis deutlich niedriger.

ABER: Die laufenden Erbbauzins-Zahlungen müssen Sie einrechnen.

Für die Finanzierung verlangen manche Banken:

Mehr Eigenkapital oder

Kürzere Laufzeiten, wenn der Erbpachtvertrag bald endet

 Was passiert, wenn die Laufzeit endet?

Es gibt drei Möglichkeiten:

Der Vertrag wird verlängert (meist üblich – aber nicht garantiert).

Der Grundstückseigentümer übernimmt das Gebäude und zahlt Ihnen den sog. Heimfallwert.

Das Gebäude wird abgerissen (selten) und nur wenn vereinbart.

✓ Vorteile der Erbpacht

Geringerer Kaufpreis, daher oft geringere Einstiegshürden

Attraktiv in Hochpreisregionen

Keine Grunderwerbsteuer für das Grundstück (nur für das Gebäude)

✗ Nachteile der Erbpacht

Laufende Kosten durch den Erbbauzins

Anpassungsrisiko: Der Zins kann steigen

Wertentwicklung ist schwerer vorhersehbar

Mögliche Probleme bei der Finanzierung

Unsicherheit bei Vertragsende

🎯 Für wen lohnt sich Erbpacht?

Erbpacht kann sinnvoll sein für:

Käufer mit weniger Eigenkapital

Käufer, die eine gute Immobilie in teurer Lage möchten

Menschen, die langfristig planen, aber die Erbbauzinsbelastung realistisch einschätzen können

Weniger sinnvoll ist sie für:

Käufer, die absolute Planungssicherheit wollen

Sehr langfristige Anlageinvestoren