



dings die Zustimmung nicht verweigern. So kann er dem Kauf beispielsweise dann widersprechen, wenn die Liquidität des Erwerbers zweifelhaft ist, er also befürchten muss, dass der Erbbauzins nicht gezahlt werden kann. Auch kann im Vorfeld ein Vorkaufsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers vereinbart werden. Das heißt, will der Erbbauberechtigte die Immobilie verkaufen, so muss das Verkaufsangebot zunächst dem Grundstückseigentümer unterbreitet werden.

## **Muss beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie Grunderwerbsteuer gezahlt werden?**

Eine Grunderwerbsteuer auf Gebäude und Boden ist auch beim Erwerb einer Erbbaurecht-Immobilie zu zahlen, obgleich nicht das Grundstück selbst, sondern lediglich Nutzungsrechte erworben werden. Abweichend vom klassischen Immobilienkauf erfolgt die Ermittlung der Steuer aber anhand des vertraglich vereinbarten Erbbauzins und kann wie folgt berechnet werden:

$\text{Erbbauzins} \times 12 = \text{Jahreswert}$

$\text{Jahreswert} \times \text{Vervielfältiger} = \text{Gegenleistung}$

$\text{Grunderwerbsteuersatz} \times \text{Gegenleistung} = \text{Grunderwerbsteuer}$

Der Vervielfältiger kann dem Bewertungsgesetz (Anlage 9a) entnommen werden und bemisst sich an der Restlaufzeit des Vertrages. Der Grunderwerbsteuersatz liegt je Bundesland zwischen 3,5% bis 6,5%. In Bayern liegt er bei 3,5%. Zur Veranschaulichung folgendes Beispiel bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5%:

Jahreswert Erbbauzins: 2.000 EUR

Vervielfältiger bei Restlaufzeit 50 Jahre: 17,397 (gemäß Anlage 9a des Bewertungsgesetzes)

$17,397 \times 2.000 = 34.794 \text{ EUR (Gegenleistung)}$

$3,5\% \times 34.794 = 1.217,79 \text{ EUR (Grunderwerbsteuer)}$

## **Welche Vorteile hat das Erbbaurecht?**

Der größte Vorzug des Erbbauberechtigten ist, dass durch die Trennung von Grundstück und Gebäude die Anschaffungskosten der Immobilie deutlich gesenkt werden. Beim üblichen Immobilienkauf macht der Grundstückspreis einen wesentlichen Teil der Erwerbskosten aus – häufig allein 30% des Gesamtpreises, in München sogar bis zu 80%. Beim Erbbaurecht fallen diese hohen Kosten weg. Es muss lediglich das Objekt finanziert werden. Das Erbbaurecht ist deshalb gerade für diejenigen attraktiv, die ein geringes Eigenkapital haben. Für den Grundstückseigentümer ist die Bestellung eines Erbbaurechts deshalb vorteilhaft, da er regelmäßig Einnahmen in Form des Erbbauzinses erzielt und Eigentümer des Grundstücks bleibt.

## **Welche Nachteile hat das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten?**

Wesentliche Nachteile des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten sind, dass das Erbbaurecht zeitlich begrenzt ist und – neben einer eventuellen Tilgung des Bankdarlehens – ein regelmäßiger Erbbauzins gezahlt werden muss, der sich bei einer Wertsteigerung des Grundstücks erhöhen kann – die konkrete Kostenbelastung ist vorab nicht vollständig abzuschätzen. Zudem muss der Erbbauberechtigte für jede bauliche Veränderung die Zustimmung des Grundstückseigentümers einholen – der Nutzungsumfang des Grundstücks wird häufig beschränkt. Auch in Bezug auf einen späteren Verkauf der Immobilie kann das Erbbaurecht nachteilig sein. So sind Erbbaurecht-Immobilien aufgrund der Komplexität des Erbbaurechts weniger begehrt. Zudem ist der Verkauf umso schwieriger, je kürzer die Restlaufzeit des Vertrages ist. Darüber hinaus ist es üblich, dass sich Grundstückseigentümer und Käufer gegenseitig Vorkaufsrechte einräumen. Das bedeutet, dass der Erbbauberechtigte beim Verkauf der Immobilie auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers und an das Vorkaufrecht gebunden ist.

## **Worauf sollte beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie geachtet werden?**

Bei Vertragsabschluss sollte unbedingt auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts geachtet werden, da beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht jedes Mal neu vergeben, sondern in der Regel die Restlaufzeit des Vorbesitzers übernommen wird. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung entscheidend, da viele Banken fordern, dass das Darlehen bei Finanzierung einer Immobilie mit Erbbaurecht mindestens 15 Jahre vor Ende des Erbbaurechtsvertrages abbezahlt ist. Zudem ist zu empfehlen, die Höhe des Erbbauzinses explizit zu erfragen und zu berechnen, ob auf lange Sicht der Kauf der Erbbaurecht-Immobilie rentabel und finanzierbar ist. Des Weiteren ist bei der Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrages zu empfehlen, die Art der zulässigen Nutzung des Grundstücks konkret festzulegen. Soll die Immobilie später vermietet oder gewerbliche genutzt werden, so ist es vorteilhaft, die Möglichkeit dieser Nutzung bereits in den Erbbaurechtsvertrag mit aufzunehmen – das macht die Immobilie auch bei einem möglichen späteren Verkauf attraktiver. Wichtig ist darüber hinaus, dass lediglich triftige Gründe zum Eintritt des Heimfalls führen können. Insbesondere ist empfehlenswert, dass Fälle eines dringenden Eigenbedarfs ausgeschlossen werden. Ratsam ist darüber hinaus, zugunsten des Erbbauberechtigten bei Vertragsabschluss die Option der Verlängerung des Erbbaurechts schriftlich festzulegen. Schließlich sollte die Höhe, der vom Grundstückseigentümer zu zahlenden Entschädigung bei Eintritt des Heimfalls und bei Ablauf des Erbbaurechts konkret festgelegt werden. Auf Formulierungen wie „angemessene Entschädigung“ sollte dabei verzichtet werden.

## **Noch Fragen offen?**

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch weitere Fragen zum Thema Erbbaurecht haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.