

Erbbauerecht – Kurz und Knapp erklärt

1. Was ist das Erbbauerecht?

Durch das Erbbauerecht wird die Möglichkeit gegeben auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten, oder ein schon bestehendes Haus zu nutzen.

Sie als Käufer werden demnach Eigentümer der Immobilie, jedoch nicht des Grundstücks. Dieses bleibt im Eigentum des Erbbauerechtsgebers, welcher Ihnen dafür ein Nutzungsrecht einräumt. Im Gegenzug wird ein monatlicher Erbbauzins fällig.

Über die Erbpacht wird ein Erbbauerechtsvertrag geschlossen, welcher notariell beurkundet werden muss.

Erwerben Sie eine Immobilie auf einem Erbbauerechtsgrundstück mit einem schon bestehenden Erbbauerechtsvertrag, so übernehmen Sie diesen, inklusive der Laufzeit, welche in der Regel nicht angepasst wird.

2. Wenn das Erbbauerecht abläuft

Ein Erbbauerechtsvertrag wird in der Regel für einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen. Wenn dieser abläuft, gibt es folgende drei mögliche Szenarien:

1. Der Vertrag läuft aus und der Erbbauerechtsgeber macht kein Verlängerungsangebot. Die Immobilie geht in das Eigentum des Erbbauerechtsgebers über, welcher in diesem Fall den Erbbauerechtsnehmer entschädigen muss. Die Entschädigung entspricht in der Regel zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie.
2. Der Erbbauerechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie akzeptieren diese. In diesem Fall nutzt der Erbbauerechtsgeber gerne die Situation, um den Erbpachtzins zu erhöhen.
3. Der Erbbauerechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie lehnen diese ab. In diesem Fall geht die Immobilie ins Eigentum des Erbbauerechtsgebers über und der Erbbauerechtsnehmer erhält keine Entschädigung.

3. Heimfall

Der Begriff Heimfall bedeutet, dass der Erbbauerechtsnehmer das Erbbauerecht verliert und die Immobilie in das Eigentum der Erbbauerechtsgeber zurückfällt.

Wann ein Heimfall eintritt, ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern wird in dem jeweiligen Erbbauerechtsvertrag vereinbart. Folgende Situationen sind für einen Heimfall typisch:

1. Der Erbbauerechtsnehmer gerät zwei Jahre in Folge mit dem Erbbauzins in Verzug.
2. Die Immobilie wird vom Erbbauerechtsnehmer nicht ausreichend instandgehalten.
3. Die Immobilie ist unzureichend oder gar nicht versichert.
4. Der Erbbauerechtsnehmer verstößt gegen den geltenden Bebauungsplan.

4. Erbbauzins

Für das Nutzungsrecht an dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers wird ein jährlicher Erbbauzins fällig, welcher im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird. Mit einer sogenannten, ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten, Wertsicherungsklausel kann der Erbbauzins unter bestimmten Bedingungen vom Erbbaurechtsgeber erhöht werden.

Die Höhe des Erbbauzinses unterliegt keinen gesetzlichen Vorschriften und ist grundsätzlich frei verhandelbar. Die Erbbauzinsen je Grundstück finden Sie in unseren Unterlagen.

Die Erhöhung des Erbbauzinses orientiert sich üblicherweise an dem Verbraucherpreisindex. Maximal alle drei Jahre kann der Erbbauzins auf Grundlage des Verbraucherpreisindex angepasst werden, solange sich dieser seit der letzten Anpassung stark verändert hat.

5. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer und fällt beim Erwerb eines Grundstücks, Teilgrundstücks oder einem grundstücksgleichen Recht an. Unter dem grundstücksgleichen Recht fällt auch das Erbbaurecht. Was bedeutet dies für Sie im Klartext: Erwerben Sie ein Haus, welches auf einem Erbbaurechtsgrundstück steht oder errichtet wird, so ist die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Kaufpreis des Hauses als auch anteilig auf das Grundstück zu zahlen. Auf das Erbbaurecht lässt sich diese mit dem jährlichen Erbbauzins und einem Vervielfältiger, welchen Sie dem Bewertungsgesetz Anlage 9a (§13) entnehmen können, sowie dem im jeweiligen Bundesland geltenden Steuersatz (NRW: 6,5%) berechnen.

6. Erbbaurechtsgeber

Der Erbbaurechtsgeber für das von uns angebotene Neubauprojekt in Ittenbach ist die Katholische Kirchengemeinde Zur schmerzhaften Mutter Königswinter-Ittenbach.

Haben Sie noch Fragen? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – rufen Sie uns einfach an unter 0221-429142-33 oder schreiben uns eine E-Mail an vertrieb@vinoxeler-hoehe.de