

Pressemitteilung

Zins, Steuern, Gebühren: Was kostet ein Erbbauerecht?



Berlin, 22.02.2018. Insbesondere für Menschen, die über wenig Liquidität verfügen, ist das Erbbauerecht oft eine gute Alternative zum Volleigentum. Denn beim Erwerb entfällt der Kaufpreis für das Grundstück. Dennoch müssen Erbbauerechtsnehmer natürlich Kosten einkalkulieren. Dazu gehören der Erbbauzins, laufende Kosten für das Grundstück, Steuern sowie Notar- und Maklergebühren. Der Deutsche Erbbauerechtsverband e.V. hat eine Übersicht zusammengestellt.

1. Der Erbbauzins

Wer ein Erbbauerecht erwirbt, zahlt keinen Kaufpreis für das Grundstück. Stattdessen entrichtet er regelmäßig ein Entgelt für dessen Nutzung, den Erbbauzins, an den Erbbauerechtsgeber. Dieser Erbbauzins wird im Erbbauerechtsvertrag festgelegt und errechnet sich üblicherweise aus dem aktuellen Bodenrichtwert abzüglich der Erschließungskosten. Er liegt dabei aktuell meist zwischen 2 und 5 Prozent des Bodenwertes.

2. Grunderwerbssteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegt auch das Erbbaurecht der Grunderwerbssteuer. Deren Höhe ergibt sich aus dem Kapitalwert des Erbbaurechts als Bemessungsgrundlage und dem Grunderwerbssteuersatz des jeweiligen Bundeslandes. Um den Kapitalwert zu ermitteln, wird beim Erbbaurecht der Jahreserbbauzins mit einem bestimmten Wert multipliziert, der von der Restlaufzeit des Erbbaurechts abhängt. Bei einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr liegt er beispielsweise unter eins und bei einer Laufzeit von 101 Jahren bei 18,6. Je nach Bundesland werden zwischen 5 und 6,5 Prozent dieser Bemessungsgrundlage als Grunderwerbssteuer fällig. Diese fällt auch an, wenn das Erbbaurecht verlängert wird.

Wenn ein bestehendes Erbbaurecht samt Gebäude weiterverkauft wird, ist die Summe aus dem Gebäudekaufpreis und dem Kapitalwert des Erbbaurechts die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer. Insgesamt fällt sie also üblicherweise niedriger aus als beim Erwerb eines Volleigentums.

3. Notar

Wird ein bestehendes Erbbaurecht verkauft, richtet sich die Notargebühr nach dem Kaufpreis. Ihre Höhe ist in der Gebührentabelle des Gerichts- und Notarkostengesetzes festgelegt.

Wenn der Notar ein neues Erbbaurecht ins Grundbuch eintragen lässt, ergeben sich seine Gebühren aus dem Geschäftswert des Erbbaurechts. Dieser entspricht entweder 80 Prozent des Grundstückswertes oder dem Erbbauzins der ersten 20 Jahre. Grundlage für die Notargebühren ist immer der höhere dieser beiden Werte. Die Höhe der Gebühren ergibt sich ebenfalls aus der Gebührentabelle für Notare. Wie Erbbaurechtsnehmer und -geber diese Kosten untereinander aufteilen, ist Verhandlungssache.

Ein Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsgeber ist wiederum ein eigener Wert, für den gegebenenfalls weitere Notargebühren fällig werden.

4. Makler

„Für Erbbaurechte, die neu ausgegeben werden, wird meistens kein Makler eingeschaltet“, erklärt Mathias Vieth, Immobiliengutachter und stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord. „Sollte dies doch der Fall sein, wird der Erbbauzins – ebenso wie für die Berechnung der Grunderwerbssteuer kapitalisiert – und dieser Wert als Grundlage für die Maklercourtage genommen. Allerdings sind Makler freier in der Preisgestaltung als die Finanzbehörden.“

Auf der anderen Seite sind Verkäufe von Häusern, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, durchaus gängig. Wenn der Verkauf von einem Immobilienmakler vermittelt wurden, stellt dieser dafür eine Courtage in Rechnung. Deren Höhe kann variieren. In Hamburg liegt sie beispielsweise meist bei 6,25 Prozent einschließlich Mehrwertsteuer und ist üblicherweise vom Käufer zu zahlen. Die Bemessungsgrundlage der Courtage ist grundsätzlich der im Kaufvertrag angegebene Kaufpreis.

5. Laufende Kosten für das Grundstück

Da das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches Recht ist, trägt der Erbbaurechtsnehmer im Allgemeinen alle laufenden Kosten, die für das Grundstück anfallen: zum Beispiel die Grundsteuer, die Müllabfuhr, Wasser und Abwasser. Abweichende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag sind zwar möglich, bilden aber die Ausnahme.

„Genau wie beim Kauf eines Grundstücks fallen beim Kauf eines Erbbaurechts Kosten an, die vorher zu bedenken sind“, fasst Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands zusammen. „Aber: Auch diese sind in Summe günstiger als beim Erwerb eines Volleigentums.“

www.erbbaurechtsverband.de

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Bild:

Knifflige Geldfragen

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband / simontk / Fotolia.com

Die druckfähige Datei schicken wir Ihnen auf Anfrage gern: info@christoph-kommunikation.de

Medienkontakt:

Cathrin Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: info@christoph-kommunikation.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter info@christoph-kommunikation.de