

PRESSE-INFORMATION

Die Erbpacht – viel Potential, doch oft unterschätzt

München, 10. Juni 2009 – **Das Erbbaurecht – im Alltag auch Erbpacht genannt – wird oft unterschätzt, weil man meist zu wenig davon weiß. Information und Aufklärung können dazu beitragen, dass der Traum vom Eigenheim nicht an einem falschen Verständnis und unbegründeter Angst scheitert. Die Spezialisten von Aigner Immobilien in München beraten ihre Kunden individuell und kostenlos.**

Was ist Erbpacht?

Das Erbbaurecht oder die Erbpacht ist das Recht, ein Haus oder eine Wohnung auf einem fremden Grundstück bauen oder besitzen zu dürfen. Dazu schließen der Käufer oder Bauherr einer Immobilie und der Grundstückseigentümer einen Pachtvertrag, der die Nutzungsüberlassung gegen Entgelt regelt und meist über 75 oder 99 Jahre besteht.

Wer vergibt die Erbpacht?

Erbbaurechtsgeber sind zumeist Städte, Gemeinden, Stiftungen und Kirchen. Seltener wird das Erbbaurecht auch von Privatleuten und Investoren vergeben.

Wie wirkt sich die Erbpacht auf den Preis einer Immobilie aus?

Der Preis einer Immobilie bestimmt sich durch mehrere Faktoren, von denen ein großer das Grundstück ist – gerade wenn die Grundstückspreise besonders hoch sind, wie zum Beispiel in den guten Lagen in München oder Hamburg. Da der Haus- oder Wohnungseigentümer das Grundstück im Falle der Erbpacht aber gar nicht kauft, sondern nur „mietet“, reduziert sich der Kaufpreis automatisch um bis zu 25 %. Das bedeutet für Häuslebauer und Co., dass sie sich ihr Traumhaus oder ihre Traumwohnung noch einfacher leisten können.

Was kostet die Erbpacht?

Die Kosten der Erbpacht sind geringer als bei einer Hypothek auf ein gekauftes Grundstück, weil zum einen die Tilgung und die Grunderwerbssteuer wegfallen und zum anderen der Zins günstiger ist. Dazu kommen ein geringerer Fremd- und Eigenkapitalbedarf, was die Kosten weiter senkt.

Ein Beispiel: Das Grundstück ist 100.000,- Euro und das Haus 250.000,- Euro wert. Bei einem Darlehenszins von 5 % (inkl. 1 % Tilgung) entstehen monatliche Kosten von 1.800 Euro. In Erbpacht zu 3 % reduzieren sich die Kosten auf 1.450,- Euro (250,- Euro für die Erbpacht). Der Bauherr oder Käufer spart 350,- Euro pro Monat. Damit sind die Kosten für die Erbpacht niedriger als die Ersparnis.

Eine detaillierte Rechnung können die bankenunabhängigen Finanzierungsberater von Aigner Immobilien in München erstellen.

Kann die Erbpacht auch Steuern sparen?

Neben dem günstigen Kaufpreis und den niedrigeren Kosten können noch steuerliche Vorteile entstehen. So wird die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % eingespart (und sogar die eventuell entstandenen Zinsen) – das sind in obigem Beispiel bereits 3.500,- Euro! Wer sein Haus oder seine Wohnung nicht selbst bezieht, sondern vermietet, kann den Erbbauzins als Werbungskosten geltend machen und steuermindernd von seinen Mieteinnahmen abziehen.

Wem gehört das Haus oder die Wohnung wirklich?

Die Immobilie ist Eigentum des Bauherrn oder Käufers, er hat alle Rechte und Pflichten, wie er sie auch hätte, wenn er ein Grundstück kaufte und bebaute. Er kann seine Immobilie verkaufen, beleihen, vererben oder sogar verschenken. Das Erbbaurecht selbst wird wie ein Grundstück behandelt, es wird in zwei Grundbüchern dokumentiert: im Grundstücksgrundbuch und im Erbbaugrundbuch. Das bedeutet, dass auch das Recht an der Grundstücksnutzung verkauft, vererbt und sogar mit einer Grundschuld belastet werden kann. Dabei muss allerdings der Grundstückseigentümer immer zustimmen.

Was passiert nach Vertragsende?

Wenn der vereinbarte Vertrag ausläuft, gibt es zwei mögliche Varianten: Erstens kann der Vertrag natürlich verlängert werden. Wenn das nicht gewünscht wird, kommt es zur Rückgabe, dem sogenannten Heimfall: Das Grundstück und dessen Nutzung fallen wieder an den Eigentümer zurück. Zusätzlich wird er auch Eigentümer des Bauwerks, für das er dem ursprünglichen Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger eine angemessene Entschädigung – vertraglich vereinbart zumeist in Höhe des Verkehrswerts und laut Gesetz mindestens zwei Drittel des gemeinen Werts – zahlen muss.

Kann der Grundstückseigentümer schon vor Vertragsende kündigen?

Der Erbpachtvertrag hat eine festgelegte Laufzeit und ist unkündbar. Der Heimfall kann aber auch in Ausnahmefällen eintreten. Das dient dem Schutz des Grundstückseigentümers und wird am besten schon im Vertrag geregelt. Der Heimfall kann zum Beispiel eintreten bei

- Zweckentfremdung des Grundstücks,
- Verwahrlosung des Grundstücks,
- wenn der Erbbauberechtigte mit seinen Zinszahlungen mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug ist,
- wenn er einen Insolvenzantrag über sein Vermögen stellt,
- wenn Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird oder
- wenn er das Haus nicht vertragsgemäß versichert hat.

Was ist der Nachteil der Erbpacht?

Wie alles im Leben hat auch die Erbpacht kleine Nachteile:

- Zu baulichen Veränderungen oder dem Verkauf des Erbbaurechts muss der Grundstückseigentümer zustimmen. Wenn der Erbbaurechtsgeber – wie zumeist der Fall – die Stadt, Gemeinde, eine Stiftung oder die Kirche ist, gestalten sich gemeinsame Vereinbarungen aber erfahrungsgemäß einfacher als bei Privatleuten.
- Wenn der Vertrag nicht verlängert wird, fällt das auf dem Grundstück stehende Gebäude gegen eine Entschädigung an den

Grundstückseigentümer. Die oben genannten Institutionen haben aber eher selten Interesse daran, Wohnraum im Eigentum zu vernichten.

- Natürlich kann der Erbbauzins auch erhöht werden. Steigerungen dürfen aber per Gesetz nur angemessen sein und nur alle drei Jahre erfolgen. Die Anhebung sollte vertraglich vereinbart und an einen amtlichen Index gekoppelt werden – wie zum Beispiel den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Das verhindert ein böses Erwachen.

Ist Erbpacht nun gut oder schlecht? – Fazit

Eine pauschale Beurteilung des Erbbaurechts ist weder seriös noch zu empfehlen. Es muss immer der Einzelfall geprüft werden. Fakt aber ist, dass Häuslebauer mit kleinem Geldbeutel viel Geld und Steuern sparen können und günstigere Kredite mit kürzeren Laufzeiten möglich sind. Interessierte sollten daher immer professionelle fachliche Beratung in Anspruch nehmen und klären, ob Grundstückskauf oder Erbpacht für sie günstiger ist. Kostenlose und unverbindliche Beratung bieten Maklerbüros wie zum Beispiel Aigner Immobilien in München, die neben der Immobilienvermittlung auch Grundstücksbewertungen, Wertgutachten und eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung anbieten.

Weitere Informationen auf www.aigner-immobilien.de

6.460 Zeichen, Veröffentlichung honorarfrei, Belegexemplar erbeten

Photo credits & Copyright Notice: © Aigner Immobilien GmbH

Kurzporträt Aigner Immobilien GmbH

Die inhabergeführte Aigner Immobilien GmbH gehört mit 20 Jahren Erfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von 300 Mio. Euro pro Jahr zu den führenden Maklerunternehmen im Großraum München.

An den drei Standorten in Nymphenburg, Pullach und Bogenhausen konzentrieren sich 42 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von hochwertigen Wohnimmobilien, Grundstücken und Anlageobjekten im Großraum München.

Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Immobilienvermittlung über die marktorientierte Verkaufswertermittlung durch firmeneigene Gutachter und Architekten bis hin zur bankenunabhängigen Finanzierungsberatung.

Weitere Informationen:

Aigner Immobilien GmbH
Ruffinistraße 26
80637 München

Telefon: (089) 17 87 87 0
Fax: (089) 17 87 87 88
E-Mail: info@aigner-immobilien.de
Internet: www.aigner-immobilien.de

Pressekontakt:

Oliver Hitzegrad und Ines Löhr
Ruffinistraße 26
80637 München

Telefon: (089) 17 87 87 0
Fax: (089) 17 87 87 88
E-Mail: presse@aigner-immobilien.de
Internet: www.aigner-immobilien.de