

Land in Sicht

Erbbaurecht

Eine Information der
Erzdiözese Freiburg

Erzbischöfliches Ordinariat
Schoferstraße 2
79098 Freiburg
Tel. 0761 / 2188-0
Fax 0761 / 2188-299
liegenschaften@ordinariat-freiburg.de

Informationen über
Grundstücke im Erbbaurecht
www.ordinariat-freiburg.de
unter: Immobilien, Bau, diözesane Stiftungen / Immobilienangebote
und
www.schaffnei-hd.de
unter: Angebote

Weitere Informationen
über das Erbbaurecht:
www.erbbaurechtsverband.de

Erbbaurecht öffnet Familien den günstigen Weg zum Eigenheim





Das eigene Heim sollte nicht nur ein Wunsch bleiben

Wohneigentum ist zu Recht ein erstrebtes Ziel, denn damit gewinnen viele Familien ein Stück **sozialer Sicherheit**. Es gibt viele gute Gründe für den Bau des eigenen Zuhauses und gerade das Häuschen mit Garten verspricht den idealen Freiraum, in dem sich Familien mit Kindern entfalten können. In jedem Fall ist das eigene Heim ein stabiles Fundament fürs Alter.

Das empfinden vor allem auch unsere europäischen Nachbarn. In den meisten Ländern ist das Wohnen im eigenen Heim verbreiteter als bei uns. Deutschland liegt bei der Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich seit Jahren in den hinteren Regionen.

Das Grundstück ist der erste Schritt zum Eigenheim

Grund und Boden lassen sich nicht vermehren. Das lässt die **Grundstückspreise** steigen. Gerade in Ballungsgebieten sind Baugrundstücke in den letzten Jahren knapp und damit sehr teuer geworden. Oft sind mehrere Hundert Euro pro Quadratmeter zu zahlen, wenn sich überhaupt ein passendes Stück Land finden lässt.

Die Grundstücke sind damit oft ebenso teuer wie das Einfamilienhaus, das darauf errichtet werden soll. Für viele junge Familien wird damit Wohneigentum unerreichbar. Der Traum vom Eigenheim bleibt unerfüllt.

Erbbaurecht hilft über die erste Hürde

Viele Kirchengemeinden und kirchliche Stiftungen verfügen über Grundbesitz. Sofern dieser nicht für kirchliche Zwecke benötigt wird, kann er helfen, den Traum vom Wohneigentum zu ermöglichen. Dies geschieht in aller Regel durch die **Vergabe von Erbbaurechten**.

Beim Erbbaurecht können sich Bauherren die Kosten für den Kauf eines Grundstücks sparen, so dass das notwendige Eigenkapital für den Neubau niedriger ausfällt. Durch ein Erbbaurecht kann bereits ein durchschnittliches Einkommen zur soliden Finanzierung eines Eigenheimes ausreichen.

Die Erzdiözese Freiburg und die ihr zugehörigen Kirchengemeinden haben große Erfahrung im Umgang mit Erbbaurechten. Seit vielen Jahrzehnten geben sie Erbbaurechte aus und verwalten diese seit Generationen.

Erbbaurecht – was ist das?

Was ist das Erbbaurecht? Wie bei einem Grundstückskaufvertrag wird der **Erbbaurechtsvertrag** vor einem Notar abgeschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der kirchliche Grundstückseigentümer, den Grund und Boden auf 99 Jahre für die Bebauung (z.B. mit einem Einfamilienhaus) zur Verfügung zu stellen. Der Bauherr wird Eigentümer des Gebäudes. Am Grundstück erhält er ein umfassendes Nutzungsrecht. Für die Grundstücksüberlassung bezahlt der Bauherr einen jährlichen Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird.

Wohneigentum ist zu Recht ein erstrebtes Ziel, denn damit gewinnen viele Familien ein Stück sozialer Sicherheit.

Erbbaurecht schafft spürbare Entlastung

Wenn kein Grundstück gekauft werden muss, werden erhebliche finanzielle Mittel frei. Für viele Familien war und ist das Erbbaurecht die einzige Alternative zur klassischen Baufinanzierung.

Die **junge Familie** liegt der Erzdiözese Freiburg besonders am Herzen: deshalb wird der Erbbauzins für jedes minderjährige Kind um 20% ermäßigt. Bis zu 80% kann diese Ermäßigung betragen.

Die Ermäßigung wird für einen Zeitraum von bis zu sieben Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gewährt. Im Idealfall erhält eine Familie mit 4 Kindern also eine 7-jährige Ermäßigung in Höhe von 80% des Erbbauzinses.

Eine Kinderkomponente in dieser Form gibt es ausschließlich bei Erbbaurechten in der Erzdiözese Freiburg.

Wenn kein Grundstück gekauft werden muss, werden erhebliche Mittel frei.

Musterrechnung

Erbbauzins jährlich 3.000 €*
Erbbauzins monatlich 250 €

Beispiel Kinderermäßigung:

- Junge Familie mit 2 Kindern, Alter 9 und 6 Jahre
- Ermäßigung bis max. 7 Jahre um 40% des Erbbauzinses

Ermäßigung 1.200 € jährlich

reduzierter Erbbauzins 1.800 € jährlich

Erbbauzinsermäßigung in 7 Jahren 8.400 € insgesamt

* Der Erbbauzins ist abhängig von Größe und Lage (Region) des Grundstücks



Was kostet ein Erbbaurecht?

Während der Dauer des Erbbaurechts ist ein **jährlicher Erbbauzins** an den Grundstückseigentümer zu zahlen - vergleichbar einer Miete. Der Bodenwert wird zu 100% über den Erbbauzins abgegolten. Der Erbbauzins ist im Erbbaugrundbuch wertgesichert (Anpassungsklausel) und ändert sich automatisch entsprechend den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen.

Die erste **Anpassung** erfolgt **nach 12 Jahren**, danach im 6-Jahres-Rhythmus.

Da das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches Recht ist und der Erbbauberechtigte deshalb alle Nutzungen erhält, hat er auch alle Lasten für das Grundstück zu tragen, wie z.B. Anlieger- und Erschließungskosten, Steuern, Gebühren, Abgaben usw.

Beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fallen einmalig Notar- und Grundbuchgebühren sowie Grunderwerbsteuer an.

Erbbaurecht gibt Sicherheit

Die **Grundstücksnutzung** ist langfristig garantiert. Auch wenn das Erbbaurecht vererbt oder verkauft wird, bleibt die ursprüngliche Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bestehen, so dass die Grundstücksnutzung über Generationen garantiert bleibt.

Erbbaurecht ist kein Besitz zweiter Klasse, sondern eine **attraktive Alternative zum Grundstückskauf**.

Steuerlich wird das Eigenheim auf dem Erbbaugrundstück genau so behandelt wie auf einem Kaufgrundstück.

Das Erbbaurechtsgesetz und der Erbbaurechtsvertrag stellen sicher, dass der **Erbbauberechtigte** auf "seinem Grundstück" **wie ein Eigentümer** handeln kann.

Erbbaurecht **– der Grund zum Bauen**

- > **Bezahlbarer Hausbau durch Entlastung vom Grundstückskauf:**
Junge Familien können endlich bauen.
- > **Steuerliche Einstufung wie bei Kaufgrundstücken:**
Alle Vorteile, keine Nachteile
- > **Bis zu 80 Prozent Nachlass für Familien mit Kindern:**
Die große Erleichterung in den ersten sieben Jahren.
- > **Eigentumsrechte wie bei Kaufgrundstücken:**
Sicherheit über Generationen.
- > **Unveränderter Erbbaurechtsvertrag bei Besitzerwechsel:**
Das Haus kann vererbt oder verkauft werden.
- > **Kalkulierbare Kosten auch in Zukunft:**
Der Erbbauzins ist unabhängig von allen Wertveränderungen des Grundstücks.

