



Freising

„Wohnpark am Freisinger Forst“



Aus Sicht des Illustrators

13 attraktive Eigentumswohnungen
im kirchlichen Erbbaurecht

HAUS A

Verkauf durch:



EISENBARTH
IMMOBILIEN

Ihr persönlicher Ansprechpartner
JEANNETTE EISENBARTH

Telefon: 089 - 2880 6110
E-Mail: info@immobilien-eisenbarth.de
Internet: www.immobilien-eisenbarth.de



BAYERISCHE GRUNDSTÜCKSVERTWERTUNG
DRES. ULRICH UND SPANNRUFT GMBH

Bauvorhaben Freising “Wohnpark am Freisinger Forst“



Die Vorteile des Erbbaurechtes auf einen Blick:

- im Vergleich zum Eigentum deutlich niedrigere Kaufpreise
- deutlich weniger Eigenkapital wird benötigt
- niedrigerer Fremdkapitalbedarf (geringere Verschuldung)
- niedrigere Grunderwerbsteuer und Grunderwerbsnebenkosten
- niedrigere monatliche Belastung
- für Kapitalanleger besonders attraktiv, da Erbbauzinsen steuerlich absetzbar





Erbbaurecht

Was ist das?

Was ist unter einem Erbbaurecht zu verstehen?

Das Gesetz definiert unter Erbbaurecht das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Zum besseren Verständnis: Der Grundstückseigentümer (= Erbbaurechtsgeber), meist Städte, Gemeinden, Brauereien oder wie in unserem Fall eine kirchliche Stiftung, übertragen z. B. auf Bauträger oder auch Privatpersonen (= Erbbauberechtigte das Recht, auf dem Grundstück Häuser bzw. Wohnungen zu bauen und zu verkaufen.

Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks, der Erbbauberechtigte wird Eigentümer der Immobilie, ihm steht lediglich die Nutzung des Grundstücks zu. Für diese Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbauberechtigte einen jährlichen Erbbauzins. Der Erbbauzins ist wert-gesichert und kann somit nicht willkürlich erhöht werden. Frühestens nach 3 Jahren ist eine Anpassung entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland möglich.

Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages?

Das Erbbaurecht für das Bauprojekt wurde auf 75 Jahre abgeschlossen. Nach Ablauf wird der Vertrag entweder auf die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängert oder der Grundstückseigentümer leistet Ihnen bzw. Ihren Erben für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes, der von einem vereidigten Sachverständigen ermittelt wird. Zudem ist im Erbbaurechtsvertrag ein gegenseitiges Vorkaufsrecht vereinbart. Diese Vertragsregelungen geben Ihnen Sicherheit über Generationen.



Bin ich mit dem Erbbaurecht mobil?

Auch für Ihr Haus oder für Ihre Wohnung im Erbbaurecht gibt es ein Grundbuch und für Ihr Eigentum wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Somit stehen Ihnen die gleichen Möglichkeiten und Rechte wie mit jeder anderen Immobilie zur Verfügung und Sie können

- Darlehen absichern
- jederzeit verkaufen
- jederzeit vermieten
- sie Ihren Kindern überlassen oder vererben

Vorteile für Selbstnutzer

- **Der Kaufpreis einer Immobilie im Erbbaurecht liegt meist unter dem Kaufpreis einer Immobilie im Eigentum.**
- **Durch den geringeren Finanzierungsbedarf benötigen Sie weniger Eigenkapital und die Immobilie ist schneller schuldenfrei.**
- **75 Jahre geben Planungssicherheit für mehrere Generationen.**
- **Die Werteentwicklung gilt auch für Erbbaurechtsimmobilien.**

Vorteile für Kapitalanleger

- **Mieteinnahmen wie bei klassischem Eigentum bei deutlich geringeren Investitionskosten.**
- **Neben der Abschreibung der Anschaffungskosten ist beim Erbbaurecht auch der Erbbauzins steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig.**

Wohnpark „Am Freisinger Forst“

Vergleichsrechnung Erbbaurecht / Eigentum



Beispiel: 3-Zimmer-Wohnung Nr. 5 (ca. 92 m²)

Kaufpreis im Erbbaurecht 365.000,-- € (3.970,-- € / m² Wfl.)
Theoretischer Kaufpreis im Eigentum 552.000,-- € (6.000,-- € / m² Wfl.)

I. Kostenermittlung

	<u>Eigentum</u>	<u>Erbbaurecht</u>	<u>Kostenersparnis beim Erbbaurecht</u>
1. Grundstückskostenanteil / m ² Wfl. inkl. Erschließung	184.000,-- € (92 m ² x 2.000,-- €)	--	184.000,-- €
2. Kaufpreis Wohnung (ohne Grundstücksanteil)	368.000,-- € (92 m ² x 4.000,-- €)	365.000,-- € (92 m ² x 3.970,-- €)	3.000,-- €
3.1 Grunderwerbssteuer Eigentum (552.000,-- € x 3,5 %)	19.320,-- €	--	
3.2 Grunderwerbssteuer beim Kauf im Erbbaurecht			
a) 3,24 € / m ² Wfl. (Erbbauzins) x 12 Mon. x 92 m ² x 18,5 fach x 3,5 % und		2.316,-- €	
b) 365.000,-- € (Kaufpreis) x 3,5 %		<u>12.775,-- €</u>	
	--	15.091,-- €	4.229,-- €
Notar-, Grundbuchkosten 1,5 % aus Kaufpreis	<u>8.280,-- €</u>	<u>5.475,-- €</u>	<u>2.805,-- €</u>
GESAMTANSCHAFFUNGSKOSTEN	579.600,-- €	385.566,-- €	194.034,-- €
Eigenkapitalbedarf 20 %	115.920,-- €	77.113,-- €	38.807,-- €
Fremdkapital 80 %	463.680,-- €	308.452,-- €	155.228,-- €

Neben dem deutlich geringeren Eigenkapitalbedarf liegt auch die Verschuldung deutlich niedriger im Vergleich zum Eigentum!

...

II. Finanzierungsbeispiel

	<u>Eigentum</u>	<u>Erbbaurecht</u>	<u>Kostenersparnis beim Erbbaurecht</u>
1. Eigenkapital 20 % aus Gesamtanschaffungskosten	115.920,-- €	77.113,-- €	38.807,-- €
Fremdkapital	463.680,-- €	308.452,-- €	155.228,-- €
2. Finanzierungskosten 1,7 % aus *a) 463.680,-- € x 1,7 % *b) 308.452,-- € x 1,7 %	*a) 7.882,-- €	*b) 5.244,-- €	2.638,-- €
Tilgung 3 %	13.910,-- €	9.253,-- €	4.657,-- €
lfd. Erbbauzins pro Jahr (3,24 € x 12 Monate x 92 m ² Wfl.)	--	3.577,-- €	
jährliche Gesamtbelastung	21.792,-- € (1.816,-- € / Monat)	18.074,-- € (1.506,-- € / Monat)	3.718,-- € (310,-- € / Mon.)

Die monatliche Gesamtbelastung liegt deutlich niedriger gegenüber dem Kauf im Eigentum. Für den Kapitalanleger reduziert sich die monatliche Belastung nochmals, da der laufende Erbbauzins steuerlich absetzbar ist!

