

Erbbaurecht

Ein (frei vereinbartes, in der Regel auf 99 Jahre) zeitlich befristetes dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück, das eigentumsähnlich ausgestaltet ist. Das Grundstück wird sozusagen nur gemietet. Im Gegenzug zahlt der Erbbauberechtigte (der Eigentümer des Hauses) dem Erbbaurechtsgeber (dem Eigentümer des Grundstückes) einen Erbbauzins. Der Erbbauzins beträgt ca. 4 - 5% des Grundstückswertes jährlich. Das Erbbaurecht erhält ein eigenes Grundbuchblatt, das wie ein Grundstück durch Grundpfandrechte beliehen werden kann. Das darauf stehende Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, nicht des Grundstücks. Erbbaurechte werden mit gewissen Einschränkungen von den Banken beliehen. Auch beim Erbbaurecht muss Grunderwerbsteuer entrichtet werden, obwohl das Grundstück nicht gekauft wird. Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt 5% der 18-fachen jährlichen Erbpacht.