

Leserbriefe



Erbbaurecht zu Unrecht kritisiert

„Schnäppchen oder Taschenspielertrick?“, 4/7/2009, Seite 6

Die Herren Doetsch und Tertünte haben aus Sicht einer Bank das Erbbaurecht hinterfragt, ohne das Instrument Erbbaurecht richtig darzustellen. Erläutert wurde es mit einer Grafik, die wir alle unter einer anderen Überschrift längst kennen: Wer eine Wohnung mietet, zahlt immer mehr. Und dennoch mieten Millionen Deutsche. Weniger als die Hälfte besitzt Wohneigentum.

Warum wird das seit Jahrhunderten bestehende Erbbaurecht immer wieder einseitig hinterfragt? Begriffe stehen im Weg. Das Wort Erbbauzins suggeriert, das Erbbaurecht sei eine Finanzierungsform. Das Wort Erbbauzins wurde 1900 mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch eingeführt. Vorher sagte man Erbleihe, Erbpacht. Hier wurde das Richtige ausgedrückt: Es handelt sich um ein Entgelt für die Möglichkeit, ein Grundstück zu nutzen. Ähnlich der Miete, die heute auch kaum noch jemand als Mietzins bezeichnet.

Pachtet man ein Grundstück kurzfristig, beträgt die Jahrespacht üblicherweise 4% des Bodenwerts. Das Erbbaurecht ist ein auf lange Zeit

gesichertes Pachtverhältnis, ein grundstücksgleiches Recht, für das ein eigenes Grundbuch angelegt wird. Übliche Erbbauzinssätze für Wohnen liegen je nach Lage zwischen 3% und 5%. Das ist im Anbetracht der Sicherheit des Rechts ein angemessenes Entgelt.

Wie kann der Erbbauzins angepasst werden? Erbbauverträge nach dem Zweiten Weltkrieg sahen in der Regel die Anpassung entsprechend der Bodenwertsteigerung vor. Dies stoppte 1974 aber der Gesetzgeber, denn diese Steigerungen lagen mitunter deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Maximal darf seither entsprechend der „Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ und frühestens alle drei Jahre angepasst werden. In der Praxis ergaben sich hieraus Steigerungen um rund 10% alle drei Jahre. Vergleichen wir wieder mit der Miete: Erhöht werden darf die Miete alle drei Jahre maximal um 20%, d.h. das Doppelte gegenüber dem Erbbauzins.

Umgekehrt ist daher zu fragen: Warum ist jemand überhaupt bereit, ein Erbbaurecht zu vergeben? Denn in Relation zum Grundstückswert, so die Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte, sinkt der Wert des Erbbauzins immer tiefer.

Nach 50 Jahren kann so ein anfänglich vereinbarter Erbbauzins von 5% weniger als 1% des Grundstückswerts betragen. Die Vergabe von Erbbaurechten ist eine Form des Vermögenserhalts. Erbbaurechtsgeber setzen auf einen stetigen, risikoarmen Cashflow. Im Falle einer Inflation kann der Wertverlust bei der nächsten Erbbauzinserhöhung geltend gemacht werden. Das geht bei der Miete so nicht.

Was bietet sich schließlich mehr für die Vergabe von Erbbaurechten an als eine Eigentumswohnung? Dem Eigentümer gehört nur die Wohnung – nicht die aufstehenden Wände und Fundamente. Da braucht er auch das Grundstück nicht. Er leiht es Erbbauzinsen sind Kosten vor Steuern. Die vielen Käufer solcher Anlagen bestätigen, dass das Erbbaurecht hier richtig angewandt ist. Immerhin beruht 5% des Wohneigentums in Deutschland auf Erbbaurechten. Kompetente Beratung in der nicht einfachen Materie macht das Erbbaurecht zu einem geeigneten Instrument der Eigentumsbildung.

Irene Lindner, Geschäftsführerin des Fenus-Instituts, Magdeburg, und Sachverständige für die IHK Berlin

Leserbriefe



Der Erbbau-Streitschrift muss widersprochen werden

„Schnäppchen oder Taschenspielertrick?“, 4/7/2009, Seite 6

Dem Artikel von Werner Doetsch und Matthias Tertünte, der eher eine Streitschrift zu sein scheint, muss widersprochen werden. Der doch recht reiferische Titel und insbesondere die Bezeichnung „Taschenspielertrick“ hat für gehörige Verunsicherung in den Kreisen gesorgt, die sich mit Erbbaurechten beschäftigen. Insbesondere die Gespräche mit den Banken, die bei der Bestellung des Erbbaurechts immer mitspielen müssen und gegenwärtig ohnehin schwierig genug sind, werden damit nicht einfacher.

Das Erbbaurecht ist ein absolut solides und seriöses Instrument zur Erlangung bestimmter (!) Ziele. Dazu müssen drei Hauptaussagen getroffen werden, erstens: Erbbauzinsen sind im langfristigen Vergleich mit Hypothekenzinsen regelmäßig niedriger. Zweitens: Erbbauzinsen sind langfristig auch stabiler als Hypothekenzinsen (im guten wie im schlechten, d.h. sie sinken ggf. auch langsamer). Drittens: Die Belastung mit dem Erbbauzins ist, auch wenn sie nie aufhört, normalerweise tragbar, auch für jene Käufer, denen für die Finanzierung des Vollrechts die finanziellen Möglichkeiten fehlen.

Nun zu der von Doetsch/Tertünte aufgemachten Beispielrechnung, bei der die Belastung des Erwerbers einer Wohnung mit Erbbau-Grundstück höher ausfällt als eine vergleichbare Investition in Volleigentum. Wenn die Autoren davon ausgehen, „dass der Cashflow-Verlauf bei der Bankfinanzierung ... für etwa 30 Jahre stabil“ sei, so halte ich dies für eine ziemlich gewagte Behauptung. Eine Wohnungsfinanzierung mit 30 Jahre Zinsbindung kommt in der Praxis nämlich nicht vor. Rechnet man nach zehn Jahren seriöserweise mit einer Anschlussfinanzierung zwischen 7% und 10% p.a. (für den Gesamterwerb im Volleigentum), ergibt sich ab dem Jahr elf eine monatliche Belastung von ca. 965 Euro bis 1.295 Euro – und nicht nur 750 Euro, wie Doetsch/Tertünte meinen. Die Vergleichsrechnung für das Erbbaurecht führt zu einer Belastung von 940 Euro bis 1.190 Euro. Dabei wird die mit 3% verzinsten Anlage des beim Erbbau-Kauf ersparten Eigenkapitals angenommen. Der Erbbauzins wird mit 5,25% angesetzt, was dem Mittelwert in der Privatwirtschaft eher entspricht als die von Doetsch/Tertünte gewählten 7%. Außerdem kann der Erbbauzins nicht jährlich an die Inflation angepasst werden, wie der Beitrag behauptet, sondern höchstens alle drei Jahre.

Fazit: Je günstiger die Erbbauzinsen im langfristigen Vergleich zu den Darlehenszinsen sind, desto attraktiver wird der Kauf eines Erbbaurechts. Nur wer mit ungewöhnlich hohen Erbbauzinsen und historisch niedrigen (und 30 Jahre gleich niedrig bleibenden) Darlehenszinsen rechnet, kommt zu einem anderen Ergebnis. Auch Doetsch/Tertünte erkennen, dass das Modell gerade kapitalstärkere Käufer anzieht. Diese würden von einer Bank den für den Erwerb des Vollrechts erforderlichen Kredit oft gar nicht erhalten. Statt der Bank ist es hier der Grundstückseigentümer, der das Risiko eingeht – und dafür erhält er den Erbbauzins.

Dr. David Elshorst, Rechtsanwalt/Partner Clifford Chance, Frankfurt am Main

Die Immobilien Zeitung wird herausgegeben und verlegt von der

IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH

5024 Wiesbaden, Tel. 06 11/973 26-0, Fax 9 73 26-31, info@immobilien-zeitung.de

Anzeigen

Juliane Schneider (Anzeigenverkaufsleitung)
Tel. 06 11/973 26-24 Fax 06 11/973 26-31
schneider@immobilien-zeitung.de

Sabine Krewel (Anzeigenverkauf, Disposition)
Tel. 06 11/973 26-13 Fax 06 11/973 26-31
krewel@immobilien-zeitung.de

Christine Winkelmann (Disposition)
Tel. 06 11/973 26-46 Fax 06 11/973 26-31
winkelmann@immobilien-zeitung.de

Uta Schuster (Anzeigenverkauf rubrizierte Anzeigen:
Stellen, Objekte etc.; IZ-Jobs)
Tel. 06 11/973 26-26 Fax 06 11/973 26-31
schuster@immobilien-zeitung.de

Joana Andrei (Anzeigenverkauf)
Tel. 06 11/973 26-43 Fax 06 11/973 26-31
andrei@immobilien-zeitung.de

Karsten Franke (Leitender Verlagsrepräsentant)

Für Anzeigen und redaktionelle Beiträge einschließlich grafischer oder bildlicher Darstellungen werden Urheberrechte vom Verlag oder den jeweiligen Urheber:innen in Anspruch genommen. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwendung von Veröffentlichungen des Verlages nur mit dessen schriftlicher Zustimmung statthaft.

Der Verlag haftet nicht für unverlangt eingesandte Manuskripte und für die Nichtveröffentlichung von bestellten Anzeigen. Der Verlag ist nicht verantwortlich für Inhalt und Wahrheitsgehalt von Anzeigen. Es wird keine Garantie für das Erscheinen oder die Platzierung von Anzeigen übernommen. Auch haftet der Verlag nicht für Fehler in erschienenen Anzeigen. Anzeigenmanuskripte von privaten Kleinanzeigen

Reda

Tel. 06 11/973 26-0 redaktion@immc

Thomas Porten Chefredakteur (V.i.S.d.P.)

Melanie Agne (ma)
Einzelhandel
Tel. 06 11/973 26-36 agne@immobilien-zeitung.de

Bernhard Bomke (bb)
Nachrichten
Tel. 06 11/973 26-22 bomke@immobilien-zeitung.de

Daniela Breitbart (bre)
Recht und Steuern
Tel. 06 11/973 26-53 breitbart@immobilien-zeitung.de

Albert Engelhardt (ae)
Facility-Management
Tel. 06 11/973 26-19 engelhardt@immobilien-zeitung.de

Anja Gerharz (ag)
Marketing
Tel. 06 11/250 43 88 gerharz@immobilien-zeitung.de

Thomas Hilshelmer (hl)
Lektorat, Buchbesprechung
Tel. 06 11/973 26-18 hilshelmer@immobilien-zeitung.de

Nicolas Katzung (nk)
Nachrichten, Bewertung, Finanzierung
Tel. 06 11/973 26-41 katzung@immobilien-zeitung.de

Monika Leykam (ml)
Nachrichten (Resortleitung)
Tel. 06 11/973 26-15 leykam@immobilien-zeitung.de

EIGENTUMSERWERB BEI ERBBAURECHTEN

Schnäppchen oder Taschenspielertrick?



Gerade kapital schwache Käufer lockt der niedrige Kaufpreis einer Wohnung ohne Grundstücksanteil. Bild: Fotolia.de/Michael Hoppe

Wer eine Wohnung kauft, bei der zuvor der Grundstücksanteil abgetrennt und anschließend ein Erbbaurecht bestellt wurde, profitiert von einem geringeren Ankaufspreis. Die Gesamtrechnung fällt für den Eigentümer jedoch weniger günstig aus. Wie das zusammenpasst, erklärt der folgende Beitrag von Werner Doetsch und Matthias Tertünte.

Zunächst ein kurzer Blick „back to the roots“ in Sachen Erbbaurechte: Als nach dem Krieg unsere Städte von Schutt und Asche geräumt waren, war es für den Neuaufbau ein wichtiger sozialer Akt, dass Kirchen und vor allem Kommunen Grundstücke, die sich Menschen nicht leisten konnten, gegen geringe Pachtgebühren sehr langfristig zur Verfügung stellten. Das rechtlich gut durchdachte deutsche Erbbaurecht, gesetzlich definiert seit 1919, war und ist so seit Jahrzehnten ein sinnvolles Instrument des sozialen Wohnungsbaus in unserem Land.

In den letzten Jahren konnten wir nun ein erstaunliches Phänomen beobachten: Unser gutes altes Erbbaurecht ist zu einem Instrument des „Financial Engineering“ umfunktioniert worden. Das Versprechen: Allein dadurch, dass an bestehenden Objekten nachträglich ein Erbbaurecht bestellt wird, soll

ein Mehrwert generiert werden – und das, ohne dass sich an den Objekten selbst oder an deren Mieterträgen etwas ändert. Eine wahre Zauberformel!

Eines lässt sich schnell ausrechnen: Für den Erwerber der Immobilie kann die Trennung von Immobilie und Erbbaugrundstück nicht billiger sein als ein Kompletterwerb. Denn wer ein Gebäude oder eine Wohnung als Erbbaurecht erwirbt, hat neben der Verzinsung und Tilgung seiner Finanzierung zusätzlich den Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu entrichten. Dieser wiederum finanziert das Grundstück und wird den Erbbauzins in einer Höhe kalkulieren, dass für ihn nach Zahlung der Finanzierungskosten ein Überschuss verbleibt.

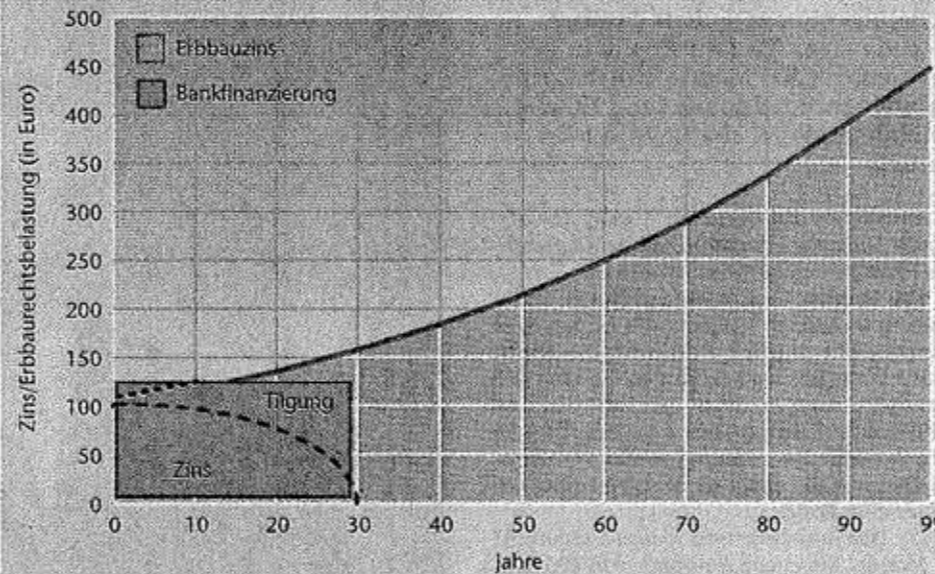
In der Summe kann diese Finanzierungsform also gar nicht günstiger ausfallen, da ein weiterer Beteiligter als „Zwischenfinanzierer“ mitverdienen möchte. Vergünstigte Konditionen, wie sie die oben genannten kommunalen Anbieter aus Gründen der Daseinsfürsorge offerieren, werden wir bei diesen Modellen sicher nicht finden.

Optisch ist das Angebot zwar billiger ...

Leider hat derjenige, der heute von einem Entwickler eine Wohnung erwirbt, bei welcher zuvor bereits das Erbbaurecht gebildet wurde, keine Wahl und muss daher mit ei-

Finanzierung eines Grundstücks:

Wer Erbbauzinsen zahlt, zahlt immer mehr



© Immobilien Zeitung; Quelle: Doetsch

ner höheren Belastung rechnen. Nehmen wir an, die Rechnung für eine 100-m²-Eigentumswohnung sähe für ihn konventionell wie folgt aus:

Kaufpreis für 100 m² à 2.000 Euro = 200.000 Euro;
25% Eigenkapital (50.000 Euro); 150.000 Euro kreditfinanziert zu 5% + 1% Tilgung = monatliche Belastung bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredits: 750 Euro.

Angenommen, dieselbe Wohnung wird im Erbbaurechtsmodell (Bodenwertanteil: 25%) verkauft, benötigt der Käufer in der Summe einen geringeren Eigenkapitalanteil, da die Banken regelmäßig nur die Investitionssumme als Basis für die Berechnung des erforderlichen Eigenkapitaleinsatzes ansetzen. Auch der Kaufpreis pro Quadratmeter fällt geringer aus, da der Grundstücksanteil ja entfällt. Dennoch kommt das Modell den Erwerber unter dem Strich teurer:

100 m² à 1.500 Euro = 150.000 Kaufpreis (ohne Grundstück);
37.500 Euro Eigenkapital (25%); 112.500 Euro Finanzierung zu 5% + 1% Tilgung = monatliche Belastung: 562,50 Euro
+ 50.000 Euro Grundstückswert x 7% Erbbauzins = 291,67 Euro pro Monat
= monatliche Gesamtbelastung (bis Tilgung des Wohnungskaufs): 854,17 Euro.

Diese Vergleichsrechnung stellt jedoch kaum ein Käufer an, da der Bodenwert für ihn selten transparent ist. Er vergleicht das Angebot vielmehr mit anderen Wohnungsangeboten am Markt ohne Erbbaurecht und registriert zunächst einmal einen enorm günstigen Quadratmeterpreis für ein Objekt mit identischer Wohnfläche und Qualität. Zudem ist die Kreditsumme optisch kleiner. Lediglich in der Berechnung der monatlichen Belastung wird deutlich, dass das Erbbaurechtsmodell über die Laufzeit gesehen wohl etwas kostet, da die Zahlung des Grundstücksanteils durch eine laufende Gebühr ersetzt wurde. Hinzu kommt noch, dass dem Käufer mangels Tilgung des Grundstücksanteils der entsprechende Vermögenszuwachs entgeht.

... die reale Belastung liegt jedoch höher

Doch die wesentlichen Nachteile offenbaren sich erst in der Langfristbetrachtung. Verfolgt man die Entwicklung eines indexierten Erbbauzinses von 100 Euro p.a. über 99 Jahre bei einer defensiv angenommenen Inflationsrate von 1,5% p.a., zeigt sich, dass aus 100 Euro über die Jahre 450 Euro p.a. werden. Diesen Betrag wird dann allerdings nicht mehr der ursprünglich Erbbauberechtigte zahlen, sondern vermutlich seine Urnenkel. Der Cashflow-Verlauf bei der Bankfinanzierung ist dagegen für etwa 30 Jahre stabil, da sich nach dem annuitätischen System die Tilgung laufend um den Betrag der ersparten Zinsen erhöht. Außerdem ist die Finanzierung am Ende zurückgeführt (siehe Abbildung).

Die langfristige Belastung aus dem Erbbaurecht ist also um ein Vielfaches höher als bei einer klassischen konventionellen Finanzierung. Das gilt selbst dann, wenn wir methodisch korrekt für das „ersparte“ Eigenkapital (die Summe, die nicht für den Erwerb des Grundstücksanteils aufgewendet wurde) eine Verzinsung als Gegenposition rechnen würden.

Der Vergleich wird immer verblüffender, wenn man berücksichtigt, dass es noch nicht einmal in den ersten zehn Jahren bei der Finanzierungsbelastung einen Liquiditätsvorteil durch die niedrigere Kaufsumme für die Immobilie gibt. Denn der Erbbauzins kann naturgemäß – wie eingangs erwähnt – nicht auf gleicher Höhe liegen wie ein Kreditzins, da sich regelmäßig der Grundstückseigentümer auch refinanzieren muss. Rechnet man seine Marge mit ein, dann liegt der Erbbauzins häufig noch über dem vergleichbaren Kreditzins für das Grundstück inklusive Tilgung! Kein vernünftig handelnder Mensch hätte bei transparenter Sachlage Mühe, sich zwischen beiden Finanzierungsmodellen zu entscheiden. Nur bei asymmetrischer Informationslage einzelner Beteiligter und einer geschickten Aufspaltung der Transaktion, bei welcher kein Marktteilnehmer den Gesamtüberblick hat, ist sie überhaupt realisierbar.

Käufer zahlt eine BB-Risikoprämie für eine AAA-Tranche

Aktuell wird sogar propagiert, das Erbbaurechtsmodell auch bei Gewerbeimmobilien einzusetzen, indem man nachträglich das Grundstück abtrennt und gegen künftige Zahlung des Erbbauzinses veräußert.

Läge nun dieser Erbbauzins unterhalb des Zinssatzes für eine langfristige Bankfinanzierung, so würde sich tatsächlich zunächst ein Liquiditätsvorteil ergeben, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der Bankkredit – anders als das Erbbaurecht – neben der Verzinsung getilgt werden muss. Aber auch das Argument, ein Unternehmen könne sich so zusätzliche unternehmerische Liquidität verschaffen, vermag nicht zu überzeugen. Reduziert man das häufig kompliziert dargestellte Erbbaurechtsmodell auf den inhaltlichen Kern, so liegt nach Trennung des Grundstücks vom Gebäude eine klassische strukturierte Finanzierung in einfachster Form vor.

► Welche Erfahrungen haben Sie mit Erbbaurechten gemacht?

Schreiben Sie an: leserbrief@immobilien-zeitung.de

Die Formel dafür lautet wie folgt: Die vorrangige Bedienung des Erbbauzinses aus den Erträgen der Immobilie macht – bei seriös angesetztem Bodenwert und Erbbauzins – die Investition in ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück zu einer AAA-Tranche. Liquidität für AAA-Positionen (egal ob über Abt. II oder Abt. III des Grundbuchs gesichert) erhält man über eine klassische Finanzierung jedoch günstiger als über ein Erbbaurechtsmodell! Aus diesem Blickwinkel betrachtet, mutet es durchaus als eine Art Taschenspielertrick an, wenn die Initiatoren solcher Modelle zulasten des Erbbauberechtigten mit dem Grundstück zwar eine AAA-Tranche gestalten, dafür aber einen Preis verlangen, der einem BB-Risiko entspricht!

In späteren Jahren drohen juristische Folgeprobleme

Bei diesen rein Cashflow-bezogenen Betrachtungen ist noch gar nicht berücksichtigt, welchen Einfluss die zahlreichen Regelungen im Erbbaurechtsvertrag auf die künftige Wertentwicklung der Immobilie des Erbbauberechtigten an sich haben. Regelmäßig finden sich dort Zustimmungserfordernisse des Grundstückseigentümers beim Verkauf des Erbbaurechts, bei der Belastung mit Grundpfandrechten bis hin zu Einschränkungen im Falle einer Zwangsversteigerung.

Die erste finanzierende Bank kann sich durch Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer von solchen Einschränkungen noch frei machen. Der Grundstückseigentümer wird dem vermutlich zustimmen, da es ja sein eigenes Verkaufsinteresse ist, das damit gefördert wird. Was aber, wenn später der Erbbauberechtigte seine Wohnung oder das Geschäftshaus weiter veräußern möchte und ein potenzieller Kaufinteressent keine finanzierende Bank findet, die solche Einschränkungen akzeptiert? Vorsicht also bei Transaktionen mit neu geschaffenen Erbbaurechten an Bestandsimmobilien! Auf jeden Fall sollte qualifizierter juristischer und auch finanzierungstechnischer Rat eingeholt werden. (mol)

Die Autoren: Werner Doetsch ist Managing Director, Matthias Tertünte Executive Director bei der Westdeutschen ImmobilienBank.