

Mandanten-Info

Alt werden
in den eigenen
vier Wänden

Alt werden in den eigenen vier Wänden

- Flüssig bleiben im Ruhestand
- Rechtliche und steuerliche Fallstricke vermeiden
- Teilverkauf, Erbbaurecht und Verkauf mit Vorbehalt



Mandanten-Info

Alt werden in den eigenen vier Wänden

Inhalt

1.	Die eigengenutzte Wohnimmobilie als Wunschort und privater „place to be“	1
2.	Der Teilverkauf einer eigengenutzten Wohnimmobilie	2
2.1	Die einzelnen Hauptbestandteile des Teilverkaufsvertrages.....	3
2.1.1	Der Kauf beim Teilverkauf.....	3
2.1.2	Das Nießbrauchsrecht beim Teilverkauf.....	4
2.1.3	Die Miteigentümergeeinbarung beim Teilverkauf	4
2.1.4	Der Gesamtverkauf beim Teilverkauf.....	4
2.1.5	Der Rückkauf beim Teilverkauf	5
2.2	Die steuerlichen Bedingungen beim Teilverkauf	5
2.2.1	Die unmittelbaren steuerlichen Folgen beim Teilverkauf	5
2.2.2	Die besonderen steuerlichen Folgen nach dem Teilverkauf	6
2.3	Die wirtschaftlichen Motive beim Teilverkauf	7
2.3.1	Die Motive des Verkäufers	7
2.3.2	... und die Motive des Käufers.....	7
2.4	Besondere juristische Problemstellungen beim Teilverkauf	8
2.4.1	Finanzierungsvollmacht und Schutz vor Vollstreckungen ..	8
2.4.2	Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	8
2.4.3	Verkauf und Erlösverteilung.....	8
2.5	Fazit zum Teilverkauf.....	9
3.	Eine Alternative zum Teilverkauf: Das Erbbaurecht	9
3.1	Das Erbbaurecht als Solitär der Immobilienbranche	9
3.2	Der wirtschaftliche Vorteil für den Erbbauberechtigten	10
3.3	Die rechtlichen Eigenheiten des Erbbaurechts	11
3.4	Die wichtige Besonderheit bei Wohnungseigentum.....	12
3.5	Die steuerlichen Eigenheiten des Erbbaurechts	13
4.	Eine weitere Alternative: Verkauf mit Nießbrauch oder Miete	13
5.	Fazit für einen Verbleib in den eigenen vier Wänden	14

1. Die eigengenutzte Wohnimmobilie als Wunschort und privater „place to be“

„Alt werden ist nichts für Feiglinge,“ beschrieb es einst Joachim Fuchsberger, einer der bekannten deutschen Schauspieler¹ und Entertainer der Nachkriegszeit. Und für seine Nachfolgeneration, jetzt die Boomer, gilt das auch in finanziellen Angelegenheiten. Denn mit wachsendem Alter schrumpft die Kreditfähigkeit gegenüber den Banken. Gerade bei Immobilienengagements ist dann Kreativität und mehr Mut gefragt als in jungen Jahren.

Aktuellen Studien zufolge beläuft sich schließlich das Immobilienvermögen in Deutschland auf über zehn Billionen Euro inklusive des Bodenwerts der bebauten Flächen. Ungefähr die Hälfte der Deutschen lebt im Eigenheim, und viele Eigentümer wünschen sich, auch im Alter mietfrei zu leben.

Schon vor über 20 Jahren nannten bei einer Umfrage des Allensbacher Instituts für Demoskopie auf die Frage, mit welcher Anlage man sicher für das Alter vorsorgen könne, 82 % der Befragten die Immobilie. Dieser Trend ist ungebrochen, zumal andere Anlageformen zunehmend risikoreich erscheinen.

Allerdings hat sich der Himmel über dem Immobilienmarkt gerade für Senioren eingetrübt. Die steigenden Bauzinsen und hohe Inflation erschweren einen Verkauf des derzeit bewohnten Hauses, um vielleicht anschließend ein kleineres Heim zu erwerben und weiter flüssig zu bleiben. Statt schneller Taktik ist nun eine nachhaltige Strategie gefragt. Wer also weiter in den eigenen vier Wänden bleiben möchte, hat verschiedene Möglichkeiten, durchaus auch noch kurzfristig das eigene Haus zu Geld zu machen. Aktuell ist besonders ein Modell dabei in den Fokus gerückt, und zwar der sog. Teilverkauf von Immobilien.

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

2. Der Teilverkauf einer eigengenutzten Wohnimmobilie

Diese Art der Immobilienübertragung ist neuartig in der notariellen Vertragspraxis und kam erstmals 2019 auf.² Wenn allerdings damit Notare allgemein noch nicht in Berührung gekommen sind, dann ist das darauf zurückzuführen, dass die aktuell am Markt tätigen Unternehmen, bekannt durch Werbung in verschiedenen Medien, zumeist bestimmte Notare ausgewählt haben, die das Vertragswerk notariell beurkunden.

Ein Fallbeispiel vorab zur Erläuterung:

Beim Teilverkauf überträgt der Eigentümer und Verkäufer seinen Miteigentumsanteil der Wohnimmobilie an einen Käufer, ein Immobilien-Unternehmen. Den Kaufpreis bekommt er sofort in der vollen Höhe. Der Verkäufer bewohnt die Immobilie wie zuvor allein, gesichert im Grundbuch durch ein sog. dingliches und lebenslanges Nießbrauchsrecht. Weitere Vereinbarungen werden ebenfalls geschlossen, die gleichfalls dinglich gesichert werden. Ferner wird schließlich festgeschrieben, dass der Käufer berechtigt und verpflichtet ist, nach Ablauf der Nutzungszeit und mit Ende des Nießbrauchs, zumeist nach dem Ableben des Verkäufers, die Immobilie komplett zu veräußern. Das Vertragswerk hat einen erheblichen Umfang von 30 bis 40 Seiten, die notarielle Form ist erforderlich, und die einzelnen Bestandteile des Vertragswerks sind kompliziert.

² Zu diesem Modell sehr ausführlich: Notarassessorin Dr. Nicola Hegerfeld, Düsseldorf, in RNotZ 2023, 249 ff., worauf im Folgenden Bezug genommen wird.

2.1 Die einzelnen Hauptbestandteile des Teilverkaufsvertrages

Um das komplexe Vertragssystem zu verstehen, werden hier die vier Hauptbestandteile des Vertragswerks zum besseren Verständnis aufgegliedert:

- Kauf
- Nießbrauch
- Miteigentümergeinschaft
- Gesamtverkauf am Ende

Neben diesen vier Hauptbestandteilen soll schließlich noch auf einen zu vereinbarenden Ankauf durch den Verkäufer oder den Käufer eingegangen werden.

2.1.1 Der Kauf beim Teilverkauf

Die Kaufbedingungen sehen üblicherweise ein Mindestalter des Verkäufers von 60 Jahren vor. Zwischen ihm und dem gewerblichen Käufer besteht kein Verwandtschaftsverhältnis, wie es bei den sonst üblichen Immobilienübertragungen im Familienkreis der Fall ist. Verkauft wird ein Miteigentumsanteil von regelmäßig 20 % bis 50 %. Der Kaufpreis orientiert sich am Verkehrswert der Immobilie, wobei ein Mindestkaufpreis von 100.000 Euro angesetzt wird, also der Wert der Immobilie zumindest 200.000 Euro ausmachen muss, um für das Modell des Teilverkaufs in Frage zu kommen. Der Kaufpreis wird direkt ausgezahlt und wurde vorab im Rahmen eines Wertgutachtens ermittelt. Der Verkäufer erhält eine Finanzierungsvollmacht auf ein Kreditinstitut und beschränkt auf eine Höhe von 117 % des Kaufpreises, wobei die Grundschuld üblicherweise am gesamten Grundeigentum eingetragen wird, also auch auf den Teil, der beim Verkäufer geblieben ist. Es kommt also darauf an, dass der Verkäufer sein Nutzungsentgelt ordnungsgemäß zahlt und nicht mit der Tilgung der Zinsen säumig wird – und dazu nun weiter ...

2.1.2 Das Nießbrauchsrecht beim Teilverkauf

Für den Verkäufer – mit seinem Ehegatten oder Partner – wird ein entgeltliches Nießbrauchsrecht bestellt, mit dem er die alleinige Nutzung der Immobilie erhält. Das Nießbrauchsrecht wird im Grundbuch gesichert und entweder nur an dem vom Käufer erworbenen Miteigentumsanteil oder aber auch am gesamten Eigentum eingetragen. Für die Nutzung zahlt der Verkäufer monatlich ein Entgelt an den Käufer, aktuell regelmäßig 5 – 6 % des Kaufpreises, das für einen genauen Zeitraum festgelegt wird und danach neu zu berechnen ist. Teilweise gibt es darüber hinaus Sondervereinbarungen. Der Nießbrauch endet üblicherweise mit dem Ableben des zuletzt versterbenden Berechtigten, kann allerdings auch vorher enden, wenn die Berechtigten mit der Zahlung der Nutzungsentgelte erheblich in Rückstand geraten. Weiter trägt der Nießbraucher die privaten und öffentlichen Lasten.

2.1.3 Die Miteigentümergebarung beim Teilverkauf

Ferner werden umfassende Regelungen im Rahmen der Miteigentümergebarung niedergelegt, die möglichst ebenfalls im Grundbuch gesichert werden. Diese Vereinbarungen überschneiden sich teilweise mit denen zum Nießbrauch, beschreiben aber ggf. darüber hinaus Beteiligungen von Verkäufer und Käufer bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

2.1.4 Der Gesamtverkauf beim Teilverkauf

Ist das Nießbrauchsrecht erloschen, steht der Verkauf des gesamten Grundbesitzes an. Nach der Vereinbarung ist dazu der Käufer allein berechtigt und verpflichtet. Grundlage für den Verkauf ist eine entsprechende Vollmacht, die dem Teilkaufvertrag und dem Vertragswerk beigelegt ist. Sie ist regelmäßig **unwiderruflich** gestaltet **oder nur aus wichtigem Grund widerrufbar** und gilt über das Ableben des Verkäufers und Vollmachtgebers hinaus. Folglich regelt der Käufer die Veräußerung des Gesamtkaufvertrags mit den

Schlusskäufern. Meistens soll der Kaufpreis auf ein Konto des ursprünglichen Teilkäufers gezahlt werden, der dann seinen Anteil am Erlös bekommt und dem Verkäufer oder seinen Nachfolgern – z. B. seinen Erben – deren Anteil auszahlt. Zur Ermittlung des Kaufpreises erstellt der Teilkäufer ein Gutachten über die Immobilie. Gegen einen möglichen Wertverlust der Immobilie schützt sich der Teilkäufer, indem er aus dem Kaufpreis zumindest seinen Teilkaufpreis und darauf einen Betrag als sog. Wertsteigerungsgarantie in Höhe von 14 – 17 % erhält. Darüber hinaus verlangt der Teilkäufer noch ein Entgelt für seinen Verkauf, üblicherweise zwischen 3,25 – 5,5 % des Gesamtverkaufspreises.

2.1.5 Der Rückkauf beim Teilverkauf

Nach Erlöschen des Nießbrauchsrechts haben der Verkäufer oder seine Erben regelmäßig ein Rückkaufsrecht, oder es besteht ein Ankaufsrecht für eine andere Person an dem verkauften Anteil. Diese jeweiligen Rechte sind in einer festgelegten Frist geltend zu machen. Das kann schwierig werden, wenn der Verkäufer z. B. kein Testament gemacht hat oder keine Kinder oder Verwandte hinterlässt, und es lange dauert, Erben zu ermitteln.

2.2 Die steuerlichen Bedingungen beim Teilverkauf

Neben dem dargestellten rechtlichen Rahmen sind auch die steuerlichen Bedingungen zu berücksichtigen, wenn ein Immobilieneigentümer seine selbstgenutzte Immobilie verkauft oder zurückkauft.

2.2.1 Die unmittelbaren steuerlichen Folgen beim Teilverkauf

Die Transaktion löst direkt Grunderwerbsteuer aus. Abhängig vom jeweiligen Bundesland fallen dann zwischen 3,5 % und 6,5 % des Verkaufspreises an. An sich schulden Eigentümer und Käufer diese Steuer, üblicherweise trägt sie aber der Käufer. Weiter kann die

Veräußerung ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft sein nach § 23 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Steuer fällt an, wenn die Immobilie oder Anteile innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb oder Fertigstellung verkauft werden. Allerdings gilt das nicht für Eigentümer, die ihre Immobilie nach der Anschaffung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzen oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Und bei diesen Eigennutzern handelt es sich schließlich um die Zielgruppe der Anbieter von Teilverkaufsmodellen.

Schließlich ist noch eine **Steuerfalle** zu beachten, und zwar der sog. **Grundstückshandel**. Dieser ist regelmäßig gewerblich und überschreitet damit den privaten Rahmen, wenn innerhalb von etwa fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft werden, die schon in Veräußerungsabsicht erworben wurden oder die bebaut wurden (sog. Drei-Objekt-Grenze). Diese Grenze und der Zeitraum sind allerdings nicht starr, sondern mit Ausnahmen sowohl zugunsten als auch zulasten des Immobilieneigentümers flexibel – es kommt auf den Einzelfall an. Insbesondere bei einer eigengenutzten Immobilie kann diese als Zählobjekt mit einbezogen werden.

2.2.2 Die besonderen steuerlichen Folgen nach dem Teilverkauf

Bei den nach der Veräußerung anfallenden laufenden Kosten der Immobilie ist zu beachten, dass der Verkäufer aufgrund des im Grundbuch gesichertem Nießbrauchsrechts wirtschaftlich Haupt-Eigentümer der Immobilie bleibt. Ist dann nichts anderes vereinbart, trägt er **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**, und die dabei entstandenen Kosten können gemäß § 10f EStG im betreffenden Kalenderjahr und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 9 % als Sonderausgaben geltend gemacht werden, allerdings nur entsprechend des Anteils am Immobilieneigentum. Das gilt auch für Steuerermäßigungen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen

nach § 35c Abs. 1 EStG. Bei **Handwerkerleistungen** gemäß § 35a EStG werden Ermäßigungen in voller Höhe gewährt. Die **Grundsteuer** hat der Haupt-Eigentümer ebenfalls zu tragen.

2.3 Die wirtschaftlichen Motive beim Teilverkauf

Neben der **zivilrechtlichen** Seite des Teilverkaufs, bei der ein Notar berät, und der **steuerlichen** Seite des Teilverkaufs, bei der ein Steuerberater zur Seite steht, ist schließlich die **wirtschaftliche** Seite beim Teilverkauf besonders bedeutsam. Auch hier ist der Steuerberater der richtige Ansprechpartner, denn der Notar ist kein wirtschaftlicher Berater, und er muss sich bei seiner Beurkundung neutral gegenüber Verkäufer und Käufer verhalten. Er kann gleichwohl über alternative Gestaltungsvarianten aufklären, allerdings auch neuartige Vertragsmodelle wie den Teilverkauf beurkunden, zu dem eine gerichtliche Entscheidung noch aussteht.

2.3.1 Die Motive des Verkäufers

Der Verkäufer will im Alter flüssig bleiben und trotzdem in seiner gewohnten Umgebung und in seiner Immobilie wohnen, die wiederum seine Mittel bindet. Womöglich reicht aber seine Rente nicht, um weiter seinen auch steigenden Lebensstandard zu finanzieren. Damit die Immobilie nicht zum Klotz am Bein wird, verschafft ihm der Teilverkauf die fehlende Liquidität.

2.3.2 ... und die Motive des Käufers

Für den Anbieter beim Teilverkauf ist sein Kapitaleinsatz prognostizierbar, denn die laufende Tilgung lässt sich über die Raten beim Nießbrauch kompensieren. Laufende Kosten trägt regelmäßig der Verkäufer. Zum Angebotskreis der Anbieter gehören schließlich Menschen im Alter von 60 Jahren und älter. Soweit diese über eine Immobilie verfügen, auf der keine Belastungen liegen, reicht hier unter Umständen sogar die Rente nicht aus, um den Lebensunterhalt zu sichern.

2.4 Besondere juristische Problemstellungen beim Teilverkauf

Checklistenhaft soll abschließend auf einige juristische Probleme eingegangen werden, die in der notariellen Beratung zur Sprache kommen.

2.4.1 Finanzierungsvollmacht und Schutz vor Vollstreckungen

Der Verkäufer will hinsichtlich der Finanzierungsvollmacht sicher sein, dass sein Nießbrauchsrecht bei einer Vollstreckung des Gläubigers geschützt ist. Das wird erreicht, wenn die Grundschuld nachrangig zum Nießbrauch im Grundbuch eingetragen wird. Allerdings hat häufig die Grundschuld Vorrang. Dann kann mit einer besonderen **Sicherungsabrede** gearbeitet werden, die für Zahlungspflichten dem Verkäufer Schutz mit einer Nachfristsetzung gibt.

2.4.2 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Auch in diesem Punkt handeln die am Markt tätigen Käufer unterschiedlich. Nach dem Gesetz obliegt der Erhalt der Sache zwar dem Nießbraucher, allerdings kommt es auf die konkrete Ausgestaltung im jeweiligen Fall an.

2.4.3 Verkauf und Erlösverteilung

Die Idee des Teilverkaufsmodells ist, die Miteigentümergeinschaft nach Ende des Nießbrauchs ebenfalls zu beenden und die Immobilie zum Verkaufswert zu veräußern. Dann soll der Erlös entsprechend der Miteigentumsanteile verteilt werden. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Käufer für die Veräußerung ein **Durchführungsentgelt** erhält, welches ebenfalls beim Notar angesprochen werden sollte.

Der Notar ist allerdings kein wirtschaftlicher Berater, und schließlich ist er zur Neutralität gegenüber den beteiligten Parteien ver-

pflichtet. Über alternative Gestaltungsmöglichkeiten darf er allerdings belehren.

2.5 Fazit zum Teilverkauf

Prüfen Sie kritisch – unter Hinzuziehung Ihres Steuerberaters – ob ein Teilverkauf für Sie in Frage kommt.

Diese Variante ist relativ neu auf dem Markt, und Erfahrungen über die persönlichen, wirtschaftlichen Auswirkungen sind daher noch kaum vorhanden.

3. Eine Alternative zum Teilverkauf: Das Erbbaurecht

Handelt es sich bei dem Modell des Teilverkaufs also um einen neuen Vertragstyp, haben Vereinbarungen über ein Erbbaurecht eine lange Tradition. Grundlage ist die Verordnung von 1919, die ohne weitreichende Änderungen zwischenzeitlich in ein Gesetz gegossen wurde. Insbesondere die Kirchen, aber auch private Immobilienbesitzer haben Erbbaurechte gerade seit den 1940er Jahren ausgegeben, und viele enden aufgrund ihrer begrenzten Laufzeit in den kommenden Jahren. Damit eröffnen sich aktuell Möglichkeiten für einen Einstieg für Neuinteressenten, denn häufig werden Erbbaurechte dann neu verhandelt und verlängert. Wer z. B. im Alter seine eigengenutzte Immobilie verkaufen möchte, kann neu investieren als Erbbauberechtigter in eine Immobilie mit dem Vorteil, dass er lediglich die Kosten für die Wohnung oder das Haus aufbringen muss, aber nicht für den Grund und Boden bezahlen muss – eine Besonderheit im deutschen Immobilienrecht.

3.1 Das Erbbaurecht als Solitär der Immobilienbranche

Das deutsche Immobilienrecht nach dem Bürgerlichem Gesetzbuch geht von folgendem Regelfall aus:

Der Eigentümer des Grundstücks ist auch Eigentümer des Bauwerks, das auf dem Grundstück steht. Und umgekehrt: Das Eigentum am Bauwerk folgt dem Eigentum an der Liegenschaft. Aus-

nahme ist ein Erbbaurecht, wenn das Bauwerk Gegenstand eines Erbbaurechts ist, mit dem das bebaute Grundstück belastet ist. Dann wird durch das Erbbaurecht ein vom Grundstückseigentum völlig losgelöstes Bauwerkseigentum geschaffen, das nicht dem Grundstückseigentümer als Erbbauperpflichtetem, sondern dem Eigentümer des Bauwerks zusteht als Erbbauberechtigtem.

Eigentum an Grund und Boden sowie an dem Bauwerk fallen auseinander und können auch separat übertragen werden.

Also ein Erbbauberechtigter kann das Eigentum an einem Bauwerk erwerben, obwohl er nicht selbst Eigentümer des für ihn fremden Grund und Bodens ist. Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten eine starke Rechtsposition gegen jedermann. Und schließlich kann sich das Erbbaurecht auch auf ein noch zu errichtendes Bauwerk beziehen, so dass der Erbbauberechtigte es bebauen und danach bewohnen darf. Für die jeweilige Nutzung erhält der Erbbauperpflichtete als Eigentümer des Grund und Bodens vom Erbbauberechtigten eine wiederkehrende Geldleistung, den Erbbauzins, für die Dauer der begrenzten Nutzung von häufig 99 Jahren, aber auch weniger.

3.2 Der wirtschaftliche Vorteil für den Erbbauberechtigten

Für den Erbbauberechtigten liegt der Vorteil auf der Hand: Er spart den Preis für den Erwerb des Grund und Bodens. Aktuell vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren noch einmal erheblich gestiegenen Preise für Grund und Boden sind die Kosten erheblich. So ist es in der Zeit nach den beiden Weltkriegen aufgrund der Mangelwirtschaft gewesen, und jetzt aufgrund der aktuellen Entwicklung der Bodenpreise. Das führt dann auch bei dem Erbbauperpflichteten zu einem Vorteil, da ihm regelmäßig ein erträglicher Erbbauzins zufließt für Flächen, die er vielleicht gar nicht benötigt,

z. B. im landwirtschaftlichen Bereich. Im Ergebnis wirken Erbbaurechte so wie ein Mittel gegen Bodenspekulation. Das Erbbaurecht ist von anderen Nutzungsrechten wie z. B. dem Nießbrauch zu unterscheiden. Das Erbbaurecht ist wie ein Grundstück übertragbar und belastbar, ein Nießbrauch regelmäßig nicht. Rechtliche und steuerliche Detailbestimmungen sind nun zu berücksichtigen.

3.3 Die rechtlichen Eigenheiten des Erbbaurechts

Ein Erbbaurecht entsteht nach einer entsprechenden Vereinbarung der beiden Parteien erst, wenn das Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen ist. Einer derartigen Eintragung liegt regelmäßig ein sog. Rechtskauf zugrunde, falls die Zahlung des Erbbauzinses vereinbart wird. Wird hingegen Unentgeltlichkeit vereinbart, liegt eine Schenkung zugrunde. Sowohl ein Rechtskauf, als auch eine Schenkung müssen notariell beurkundet werden.

Das Erbbaurecht wird in Abteilung II des belasteten Grundstücks eingetragen, und zwar an der ersten Rangstelle. Damit ist das Erbbaurecht vor einer Zwangsversteigerung gesichert. Außerdem ist ein weiteres Grundbuchblatt anzulegen, und zwar das Erbbaugrundbuch, in dem die wichtigen Details festgeschrieben werden. **Auf den Inhalt des Erbbaugrundbuchs kommt es an, wenn das Erbbaurecht weiter übertragen wird.**

Der genaue Inhalt des Erbbaurechts wird durch das Gesetz vorgegeben, das wiederum Spielraum für die Vertragsparteien lässt. Das führt dazu, dass die Vertragswerke umfangreich und komplex werden, denn schließlich muss klar sein, mit welchem Inhalt das Erbbaurecht von einem Erbbauberechtigten an den anderen Erbbauberechtigten weiter übertragen werden kann. Schließlich kann dieser Vertrag auch steuerliches Gestaltungspotential enthalten, so dass auch ein **Steuerberater** einen Blick darauf werfen sollte. Entscheidend ist, inwieweit Vereinbarungen von Vertragspartnern auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirken; dafür ist eine entsprechende Eintragung im Grundbuch dienlich.

Das Erbbaurecht erlischt regelmäßig durch das Ende seiner Laufzeit, dann wird das Grundbuch automatisch unrichtig, und das Bauwerk wird zum Bestandteil des Grundstücks, des Grund und Bodens. Nur unter besonderen Bedingungen besteht ein sog. Heimfallrecht während der Laufzeit, wonach der Erbbauberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen sein Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer übertragen muss. Schließlich kann ein Erbbaurecht am Ende der Laufzeit weiter verlängert werden, so dass ein Neueinstieg für Interessenten gerade dann lukrativ werden kann.

3.4 Die wichtige Besonderheit bei Wohnungseigentum

Ein Erbbaurecht kann auch in der Weise für den Erbbauberechtigten bestellt werden, das es mit einem Wohnungseigentumsrecht verknüpft wird, indem die mit dem Erbbaurecht belastete Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist. Dabei liegen den einzelnen Wohnungs-/Teil-Erbbauberechtigten keine gesonderten Verträge vor, sondern es liegt nur ein einheitlicher Erbbaurechtsvertrag zugrunde. Das führt dazu, dass eine Verlängerung der bisherigen Vertragslaufzeit nur einheitlich möglich ist. Konkret müssen **alle** Wohnungsberechtigten der Verlängerung des Erbbaurechts zustimmen. Eine Verlängerung der Laufzeit eines einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechts ist nicht möglich. Auch die Umwandlung einzelner Wohnungs-/Teilerbbaurechte in entsprechendes Voll-Wohneigentum ist nicht möglich.

Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurechte können nicht nebeneinander begründet werden.

3.5 Die steuerlichen Eigenheiten des Erbbaurechts

Der Verkauf eines bestehenden Erbbaurechts seitens des Erbbauberechtigten löst **Grunderwerbsteuer** aus, die regelmäßig der Käufer zahlt. Auch die **Grundsteuer** zahlt nicht der Eigentümer oder der Erbbauperpflichtete, sondern der Erbbauberechtigte.

4. Eine weitere Alternative: Verkauf mit Nießbrauch oder Miete

Als weitere Alternative zum Teilverkauf ist schließlich ein Gesamtverkauf der Immobilie zu erwägen, und zwar unter Vorbehalt eines entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzungsrechts oder gegen Rück-Miete. Auch für dieses Geschäft ist der Gang zum Notar erforderlich. Konkret wird bei einem derartigen Nießbrauch ein lebenslanges Wohnungsrecht vereinbart, das im Grundbuch abgesichert wird. Dieses Modell wird gängig im Familienkreis praktiziert, eignet sich aber auch gegenüber fremden privaten Erwerbern.

Für den Fall eines Wohnungsrechts sollte festgelegt werden, ob die Wohnung nach einem Auszug des Verkäufers, z. B. in ein Seniorenheim, anderweitig vermietet werden darf. Ebenfalls sollte vereinbart werden, wer laufende Kosten trägt, also der Käufer oder der bisherige Eigentümer.

Auch kann mit einem Gesamtverkauf der Immobilie zu einem marktüblichen Preis mit dem Käufer gleichzeitig ein Mietvertrag abgeschlossen werden, der durch ein Wohnungsrecht abgesichert wird. Dabei muss der Verkäufer abwägen, ob er die Miete dauerhaft zahlen kann. Weiter ist darauf zu achten, dass Kündigungsmöglichkeiten des Mietvertrags weitgehend ausgeschlossen werden.

5. Fazit für einen Verbleib in den eigenen vier Wänden

Sich die eigengenutzte Wohnimmobilie als Wunschort im Alter weiter zu leisten, ist keine Selbstverständlichkeit und erfordert ggf. Kreativität bei der Finanzierung. Die hier dargestellten drei Möglichkeiten sind nicht abschließend, denn es sind Varianten möglich, abhängig vom Einzelfall.

In wirtschaftlicher Hinsicht hilft der Steuerberater, in rechtlicher Hinsicht der Notar.

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2024 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Eine Nutzung für Zwecke des Text- und Datamining (§ 44b UrhG) sowie für Zwecke der Entwicklung, des Trainings und der Anwendung (ggf. generativer) Künstlicher Intelligenz, wie auch die Zusammenfassung und Bearbeitung des Werkes durch Künstliche Intelligenz, ist nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © leszekglasner/www.stock.adobe.com

Stand: August 2024

DATEV-Artikelnummer: 12682

E-Mail: literatur@service.datev.de