



Infos zur Finanzierung mit Erbbaurechten

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Erbbaurechtsbewerber,

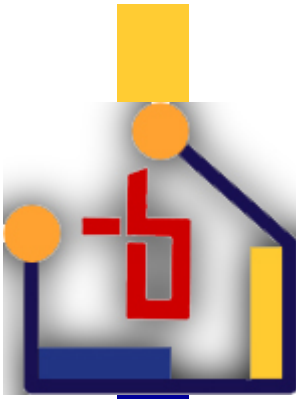
damit Ihr Wunsch nach einem eigenen Haus nicht zu einem finanziell unüberschaubaren Abenteuer wird, erlauben wir uns, auf einige Punkte aufmerksam zu machen, die wir nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt haben:

1. Unterschreiben Sie keine finanziellen Verpflichtungserklärungen vor notarieller Beurkundung des Erbbaurechts. Warten Sie auch die Eintragungsbestätigung des zuständigen Grundbuchamtes ab (grundbuchamtliche Vollzugsmitteilung).
2. Bitte nutzen Sie den Zeitraum zwischen verbindlicher Zusage und vor notarieller Beurkundung des Erbbaurechts, um die grundsätzliche Finanzierbarkeit Ihres Bauvorhabens abzuklären. Ermitteln Sie an Hand von Rechenbeispielen, welche Finanzierungsform für Sie die richtige ist: entweder der klassische Grundstückserwerb im Rahmen eines Bankdarlehens mit zeitlich begrenzter Zinsfestschreibung und Tilgungsanteil oder aber die von der Kirche angebotene Erbbaurechts-Variante.

Bitte beachten Sie auch, dass bei Unfinanzierbarkeit des Bauprojekts das (unbebaute) Erbbaurecht unter Umständen wieder zurück beurkundet werden muss. Dies würde dann wiederum zu Notarkosten führen. Daneben wäre eine einmalige Rückbeurkundungsgebühr fällig.

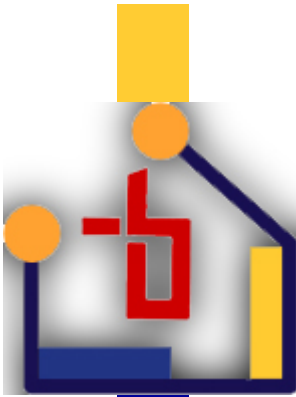
3. Wir empfehlen, Verträge mit Baufirmen, Bauträgern und Fertighausunternehmen nie voreilig abzuschließen. Bei Nichtabnahme oder Rücktritt, aus welchen Gründen auch immer, könnten hohe Vertragsstrafen fällig werden.
4. Beachten Sie, dass sich die reinen Baukosten für ein Eigenheim mittlerer Größe gegenwärtig auf etwa 175.000,00 € - 200.000,00 € ohne Grundstück belaufen. Setzen Sie den Einspareffekt von Eigenleistungen nicht zu hoch an!

Infos zur Finanzierung mit Erbbaurechten



5. Zur Absicherung der Finanzierung kann Ihr Erbbaurecht mit nachrangigen Grundschulden belastet werden. Die erforderliche Stillhalte- und Nichtkapitalisierungserklärung für Ihre Bank / Bausparkasse erhalten Sie bei uns. Bitte informieren Sie auch Ihren Berater darüber.
6. Lassen Sie sich die Angebote von mehreren Bausparkassen / Banken / Lebensversicherer unter Angabe des Effektivzinssatzes geben.
Vergleichen Sie genau und unterschreiben Sie nie unter Zeitdruck!
7. Je niedriger das monatliche Einkommen, um so höher sollte die Eigenkapitalquote an den Gesamtkosten sein.
Das vorhandene Eigenkapital sollte mindestens 40 % betragen.
8. Beachten Sie in Ihrer Finanzplanung auch Nebenkosten, die zusätzlich zum Bau anfallen (z.B. Erschließungskosten, Garagen-/ Außenanlagen, Hausanschlusskosten, Notargebühren, Architektenhonorare, Versicherungskosten, Schätzkosten, Bereitstellungszinsen, Steuern, Abschlussgebühren, Auszahlungsverluste etc.).
9. Berücksichtigen Sie bei der Ermittlung Ihrer monatlichen Belastung auch die Erbbauzinsen für das Grundstück. Sie sind im Januar jeden Jahres in einem Betrag fällig und können gemäß Erbbaurechtsvertrag frühestens im 3-Jahres-Rhythmus an die Inflationsrate / Geldentwertung angepasst werden.
10. Die finanzielle Belastung, einschließlich des Erbbauzinsanteils, sollte Idealerweise 40 % des monatlichen Nettoeinkommens nicht übersteigen.
11. Beachten Sie, dass eine eventuell gewährte staatl. Wohnbauförderung nach einigen Jahren ausläuft. Bis dahin sollte möglichst ein hoher Tilgungsgrad des Darlehens erreicht sein. Wählen Sie daher den Tilgungsanteil der Annuität nicht zu niedrig, da es dann in einigen Jahren bei der Anschlussfinanzierung nach Auslauf der Zinsbindung zu finanziellen Engpässen kommen könnte, sollte sich bis dahin das Zinsniveau am Kapitalmarkt deutlich nach oben bewegt haben. Wir empfehlen auch, soweit finanziell tragbar, die staatlichen Zulagen als

Infos zur Finanzierung mit Erbbaurechten



Sondertilgung einzusetzen. Reden Sie über diese Möglichkeit mit Ihrem Bankberater.

12. Nach Abzug der monatlichen Zahlungsverpflichtung (Annuität) sollten unseres Erachtens für ein Ehepaar noch ca. 800 €, zuzüglich ca. 125 € für jedes Kind, für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen. Bitte beachten Sie auch die Nebenkosten wie Strom, Wasser, Müll, Telefon etc.!
13. Informieren Sie sich rechtzeitig über staatliche Darlehen und Förderprogramme. Bereits im Vorfeld der Planungen ist dies wichtig, da die Gewährung solcher öffentlicher Gelder nicht selten an bestimmte Wohnflächenhöchstgrenzen geknüpft ist und in der Regel nur ein begrenztes Kontingent zur Verfügung steht. Die Verteilung der Gelder erfolgt deshalb oft im „Windhundverfahren“.
14. Beachten Sie dabei auch, dass Anträge auf öffentliche Mittel vor Baubeginn bzw. Abschluss eines Kaufvertrages einzureichen sind.
15. Aus- und Übersiedlern empfehlen wir ein Beratungsgespräch beim Ausgleichsamt des zuständigen Landratsamtes oder aber bei der Beratungsstelle für Spätaussiedler und Flüchtlinge, die von der CARITAS der Erzdiözese Bamberg angeboten wird.

Weitere Informationen und Links finden Sie auch im Internet unter

www.liegenschaften.erzbistum-bamberg.de





Infos zur Finanzierung mit Erbbaurechten

Kosten

Die Vergabe kirchlicher Erbbaurechte erfolgt für Sie – von der Erbpacht abgesehen – grundsätzlich ohne jegliche Makler- oder Verwaltungsgebühr. Jedoch fallen bei einer Erbbaurechtsbestellung „Fremdkosten“ an, die wir nicht beeinflussen können und die Sie bitte in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen wollen:

- **Erschließungskosten**
(zahlbar an die Stadt / Gemeinde bzw. an die EFK, fällig in der Regel zum Monatsersten, der auf die Beurkundung folgt)
- **Grunderwerbsteuer**
(zahlbar an das Finanzamt)
- **Notar-/Beurkundungsgebühren**
(gemäß Kostenordnung der Notare)
- **Katasterfortführungsgebühr**
(an das Grundbuchamt bzw. an die Justizkasse zu zahlen)
- **Kosten der Gebäudeeinmessung**
(zahlbar nach Fertigstellung des Gebäudes an das Vermessungsamt)
- **Regelmäßige Grundsteuer**
(i. d. R. vierteljährig an die jeweilige Kommune zu entrichten)

Wir wünschen Ihrem Vorhaben gutes Gelingen!

*Ihr Team der
Erzbischöflichen Finanzkammer Bamberg
Liegenschaftsabteilung*

Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die angegebenen Zahlen und Quoten sind Pauschalsätze bzw. Erfahrungswerte und werden ausdrücklich ohne Obligo genannt!