

## Erneuerung Erbbaurechtsverträge und Grunderwerbsteuer

Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEstG) regelt die **Steuerpflicht bei Erwerbsvorgängen**, die Grundstücke betreffen. In §2 Absatz (2) Ziffer 1 werden Erbbaurechte den Grundstücken gleichgestellt, wie auch Gebäude auf fremdem Boden. In §3 GrEstG werden Ausnahmen geregelt: Von der Besteuerung ausgenommen sind u.a.:

- der Erwerb eines Grundstückes mit einem für die Steuer maßgeblichen Wert von weniger als 2500 EUR
- Erbschaften und Schenkungen (dann kommen Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer in Betracht)
- Grundstückserwerb durch Ehegatten oder Lebenspartner
- Grundstückserwerb durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerade Linie verwandt sind

**Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung.** Die Gegenleistung bei einem Kauf ist der Kaufpreis. Der Erbbauzins, als Gegenleistung nicht explizit erwähnt, ist als Gegenleistung zu bewerten. Da der Erbbauzins in der Regel nicht in einer Summe zu Beginn der Vertragslaufzeit gezahlt wird (es gibt solche Ausnahmefälle), sondern in Ratenzahlungen (monatlich, quartalsmäßig oder jährlich) ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der **Kapitalwert der Erbbauzinsbelastung**. Dies ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl aus der Investitionsrechnung, die berücksichtigt, dass die Zahlungen zu einem späteren Zeitpunkt anfallen.

In §11 GrEstG wird die Steuer auf 3,5% festgelegt. Diese Festlegung wird durch Grundgesetz Artikel 105 aufgehoben. Dort wird den Ländern die Befugnis zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer gegeben.

Schleswig-Holstein liegt in der Spitzengruppe der Länder mit dem höchsten Steuersatz: 6,5%

Die Bedeutung der Steuer lässt sich am Aufkommen ermessen: im Jahr 2013 betrug das Aufkommen bundesweit 8,4 Mrd.EUR. Am Steueraufkommen der Länder hatte diese Steuer im Jahr 2013 einen Anteil von 3,8%.

Aus diesen Vorbemerkungen wird die Aussage des Finanzamtes Pinneberg (zuständig für die Grunderwerbsteuer) verständlich: Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Steuer werden alle Faktoren berücksichtigt, die die Gegenleistung bestimmen,.

Dazu gehören:

- Die Laufzeit des neuen Vertrages
- Die Restlaufzeit des alten Vertrages (bei vorzeitiger Erneuerung)
- alle Faktoren, die die Höhe des Erbbauzinses bestimmen (auch zeitlich begrenzte)
- die Höhe des aktuellen Erbbauzinses

Die Bürgerschaft Lübeck hat mit den Beschlüssen zum Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für die Finanzbehörden geschaffen. Die vielen Ermäßigungstatbestände und ihre Kombinationen machen die Steuerberechnung kompliziert.

Welche Faktoren beeinflussen die Höhe des Erbbauzinses?

- Unterschiedliche Bewertung von Bau- und Gartenland
- Stufenplan für den Erbbauzins (über 20 Jahre)

Auch alle weiteren **individuelle Ermäßigungen**, soweit gewährt, haben Einfluss auf die Höhe des Erbbauzinses:

- Familiensubvention (Kinderermäßigung)
- Mischzins
- Soziale Ermäßigung (bei Anspruch auf Wohnberechtigungsschein)
- Grundstücksbezogene Ermäßigungen wie Lärmbelastung, Grundstückszuschnitt o.ä.
- Sonstige besondere Ermäßigungen bei individuellen Härtefällen

Nach einer Modellrechnung der Finanzbehörde, die uns vorliegt, wird zunächst der Erbbauzins unter Berücksichtigung der differenzierten Bewertung von Bau- und Gartenland bestimmt und dann werden die weiteren Einflussfaktoren eingerechnet:

- Ermittlung Erbbauzins gemäß Grundstücksgröße unter Berücksichtigung Bau- und Gartenland
- Berechnung Reduzierung durch Mischzins
- ggfls. Abzug Familiensubventionen
- ggfls. Abzug soziale Ermäßigungen
- ggfls. sonstige Ermäßigungen (z.B. grundstücksbezogene, Lagenachteile o.ä.)
- Berechnung nach Stufenplan

Daraus wird der Jahreszins für 3 Perioden nach Abschluss des neuen Vertrages ermittelt:

- Periode 1: Jahre 1-10
- Periode 2: Jahre 11-20
- Periode 3: ab Jahr 21

Damit steht die Erbbauzinsverpflichtung für die neue Vertragslaufzeit fest (allerdings noch ohne Wertanpassung). Da, wie oben bereits beschrieben, der Kapitalwert der Erbbauzinsbelastung maßgeblich für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist, wird nun für die einzelnen Perioden der Kapitalwert ermittelt. Diese Vorgehensweise ist im Bewertungsgesetz definiert (§13 BewG in Verbindung mit Anhang 9a, beschrieben in einem Ländererlaß vom 10.10.2010).

Für **Periode 1** wird für den Kapitalwert der jährliche Erbbauzins mit einem Faktor bewertet, der in Anhang 9a BewG vorgegeben ist.

Für **Periode 2** wird neben dem Jahreswert und dem Faktor aus dem Bewertungsgesetz noch zusätzlich berücksichtigt, dass dieser Erbbauzins erst ab Jahr 11 gezahlt wird.

Für **Periode 3** wird der Wert analog zu Periode 2 gerechnet mit den dann entsprechenden Werten.

Die Faktoren sind im Anhang des Bewertungsgesetzes vorgeschrieben. Dabei geht ein Kapitalzins von 5,5% in die Berechnung der Faktoren ein, in diesen Zeiten der Niedrigzinsen unverständlich!

Deutlich wird jedoch, dass die Bürgerschaft den Finanzbehörden keinen Gefallen getan hat!

Können wir bei diesen komplizierten Berechnungen eine Musterrechnung aufstellen?

Die Antwort lautet ja, aber nur mit vielen Annahmen, da wir nicht alle besonderen Umstände des Einzelfalles in einer Modellrechnung berücksichtigen können. Das Ergebnis ist nur eine ungefähre, daher auch unverbindliche Annäherung an die später im konkreten Fall zu ermittelnde Höhe der Grunderwerbsteuer. Wir gehen davon aus, dass unsere Rechnungen eine **Obergrenze** darstellen. Doch immer ist zu prüfen, welche Annahmen zutreffen oder ob es weitere Reduzierungen des Erbbauzinses gibt.

## Musterrechnungen

Wir haben beispielhaft **4 unverbindliche Berechnungen** durchgeführt, die als **Orientierung** dienen sollen. Sie stellen nach unserer Einschätzung eine **Obergrenze der zu erwartenden Grunderwerbsteuer** dar.

Die Beispiele sind berechnet für verschiedene Grundstücksgrößen (1000qm, 800qm und 600qm) mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten (Gärtnergasse: 300 EUR/qm und 240 EUR/qm und Karlshof: 195qm) für eine einheitliche Vertragsverlängerung von 50 bzw. 20 Jahren.

Da es sich bei den zu verlängernden bzw. neu abzuschließenden Erbbaurechts-Verträgen hauptsächlich um Verträge mit kurzen Restlaufzeiten handelt, wurde diese zur Vereinfachung nicht berücksichtigt, da auch der Einfluss als gering einzuschätzen ist.

In diesen Berechnungen sind **keine individuellen Ermäßigungen** berücksichtigt.

1. Grundstück 1000 qm (Bereich untere Gärtnergasse), Bodenrichtwert: 300 EUR,  
Vertragslaufzeit 50 Jahre  
**==> Grunderwerbsteuer 5.897 € \***
2. Grundstück 800 qm (Bereich obere Gärtnergasse), Bodenrichtwert: 240 EUR,  
Vertragslaufzeit 50 Jahre  
**==> Grunderwerbsteuer 4.683 € \***
3. Grundstück 600 qm (Karlshof), Bodenrichtwert: 195 EUR, Vertragslaufzeit 50 Jahre  
**==> Grunderwerbsteuer 3.777 € \***

Die Stadt will Neuverträge nur mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren abschliessen. In Einzelfällen kann es die Möglichkeit geben, auch kürzere Laufzeiten zu vereinbaren.

Daher haben wir die Berechnung aus Beispiel 1 auch für eine Laufzeit von 20 Jahren durchgeführt.

### Modellrechnung für eine kurze Laufzeit (20 Jahre)

Grundstück 1000 qm (Bereich untere Gärtnergasse), Bodenrichtwert: 300 EUR, Laufzeit 20 Jahre

**==> Grunderwerbsteuer 3.454 € \***

\*Alle Berechnungen wurden auf Basis des uns von der Finanzkasse Pinneberg zur Verfügung gestellten Modells durchgeführt und **sind unverbindlich!**

**Die hier errechnete Grunderwerbsteuerbeträge (Werte gerundet) stellen eine obere Grenze dar und können bei Vorliegen weiterer individueller Ermäßigungen des Erbbauzinses auch darunter liegen.**