



Zum Umgang mit Erbbaurechten in Lübeck

Informationsveranstaltung der Erbbau-Initiative Lübeck

Gemeinschaftshaus Nachtigallensteg

14. Dez. 2017

Tagesordnung

- Begrüßung
- Rückblick & was haben wir erreicht?
- Näheres zu den Beschlüssen zum Umgang mit Erbbaurechten in Lübeck
- Handeln der Verwaltung
- Sonderthema: Hinweise zu Kosten, die außerhalb der Beschlüsse entstehen können
- Wie kann ein Erbbaunehmer auf die Beschlüsse reagieren und was benötigt er?
- Wie geht es weiter?
- Fragen und Antworten

- Rückblick & was haben wir erreicht?

- Näheres zu den Beschlüssen zum Umgang mit Erbbau-rechten in Lübeck (Beschlüsse bis Mai 2017)

Grundsatz: 4% Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel

Ermäßigungen	Beschluss 2016	Beschluss 2017
Familiensubvention	Pro Kind 20%, max.80%	Pro Kind 20%, max.80%
Soziale Hilfe	Bei Anspruch Wohnberecht. 50%, max. 10 Jahre	ohne zeitl. Limit, Prüfung
Mischzins	Restlaufzeit max. 30 Jahre	Restlaufzeit max. 30 Jahre
Bau-/Gartenland		600 qm voller Bodenwert Rest 25%
Stufenzins		10 Jahre 50%, 10 Jahre 25% keine Wertsicherung
Erhalt Ermäßigungen	Wegfall im Erbfall, Ausnahme: Ehepartner	Auch Lebenspartner und Erben in direkter Linie
Kaufpreis	Aufschlag 10%	Wegfall 10%

Die Berechnung (Beispiel)

Richtwert	160 EUR
Grundstücksgrösse	849 qm
Bezugsgrösse	600 qm
Umrechnungsfaktor	0,93
Angepasster Bodenwert	148,80 EUR
Kaufpreis	126.331,20 EUR
Erbbauzins 4%	5.053,25
Erbbauzins/qm	5,95 EUR
25%/ qm	1,49 EUR
Bau- und Gartenland	$600 \times 5,95 + 249 \times 1,49 = 3.941,01$ EUR
Stufenregel 1: 50%	1.970,51 EUR
Stufenregel 2: 75%	2.955,76 EUR
Mischzins	Abhängig von neuer Laufzeit
Sonstige Ermäßigungen	

BRW 2014 vs 2016

Neue Korrekturfaktoren der Bodenrichtwerte bei grossen Grundstücken*:

Grundstück (qm)	400	500	600	800	1000	1200
BRW 2014	1,12	1,09	1,0	0,93	0,87	0,81
BRW 2016	1,12	1,08	1,0	0,94	0,88	> 1000qm: 15% des Bodenwertes

* Ausgewählte Grundstücksgrössen

- Näheres zu den Beschlüssen zum Umgang mit Erbbaurechten in Lübeck (Beschluss Nov 2017)

Sonderverkaufsaktion

Beschluss vom Nov 2017

- Ergänzung zum Mai 2017-Beschluss; Aktion **befristet bis Ende 2019**.
- Bewertung des Grundstückspreises geändert
 - Die ersten 600 qm werden mit dem vollen **Bauland**-Bodenrichtwert berechnet
 - Achtung: der 2014er Bodenrichtwert gilt nur für Kaufanträge aus diesem Jahr
 - Die darüber hinausgehenden qm werden als **Gartenland** mit nur 25% des Bodenrichtwertes berechnet
 - Die EIL geht davon aus, dass die Größenkorrekturfaktoren, die vom Gutachterausschuss genutzt werden, von der Verwaltung umgesetzt werden
- Rabattierung für Grundstückskäufe mit mehr als 10 Jahre laufenden Erbbauverträgen: **laufzeitabhängige Ermäßigung** von 5% bis zu 25% (50 Jahre Restlaufzeit)
- **10 jährige Eigennutzung** verpflichtend: sonst Rückzahlungsverpflichtung
- Innerhalb 10 Jahren: zinsfreie **Rückzahlungsverpflichtung bei Änderung der Sach- und Rechtslage der Bebaubarkeit**

- Handeln der Verwaltung

Die Sonderverkaufsaktion (I)

Der Bürgermeister wird beauftragt, in Ergänzung des Bürgerschafts-beschlusses vom 18. Mai 2017 – VO 17/04955 - eine Sonderverkaufsaktion für Erbbaurechte nach Maßgabe folgender Konditionen einzuleiten:

Den Erbbauberechtigten der Hansestadt Lübeck wird ab dem 01.12.2017 im Rahmen einer bis zum 31.12.2019 befristeten Sonderverkaufsaktion das Recht eingeräumt, das von ihnen selbst gehaltene und selbst genutzte Erbbaurechtsgrundstück käuflich zu Eigentum zu erwerben. Das gleiche Recht wird – mit dem nachzuweisenden Einverständnis des Erbbauberechtigten – dessen Ehegatten oder Lebenspartner eingeräumt oder seinen Kindern, soweit sie das zu erwerbende Eigentum selbst nutzen werden.

Der Kaufpreis ist zu bemessen nach dem Grundstückswert **gemäß Bewertung durch den Gutachter-Ausschuss** mit der Maßgabe, dass für 600 qm Grundfläche, mindestens aber die tatsächlich überbaute Fläche, der gutachterlich ermittelte Grundstückswert der Bewertung zugrunde zu legen ist, für eine darüber hinausgehende unrentierliche, unbebaute und nicht überbaubare Fläche nur mit einem Viertel des Grundstückswertes in Ansatz zu bringen ist. Sollte durch eine spätere Änderung der Sach- und Rechtslage die Bebaubarkeit einer solchermaßen preislich reduzierten Fläche eintreten, so ist der Kaufpreis für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nachträglich – allerdings unverzinst anzupassen.

Die Sonderverkaufsaktion (II)

Auf den so ermittelten Kaufpreis ist den Erbbauberechtigten im Rahmen der Sonderverkaufsaktion – mithin zeitlich befristet – ein Rabatt zu gewähren, gestaffelt nach der jeweiligen Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:

Für eine Restlaufzeit von zumindest 50 Jahren: 25%

Für eine Restlaufzeit von zumindest 40 Jahren: 20%

Für eine Restlaufzeit von zumindest 30 Jahren: 15%

Für eine Restlaufzeit von zumindest 20 Jahren: 10%

Für eine Restlaufzeit von **zumindest 10 Jahren**: 5%

Der Käufer ist mit Vertragsabschluss zu verpflichten, das Grundstück wenigstens 10 Jahre in seinem Eigentum zu halten und selbst zu nutzen. Für den Fall vorzeitiger Veräußerung ist er zu verpflichten, **den ihm eingeräumten Rabatt** – in voller Höhe, nicht pro rata temporis – an die Hansestadt Lübeck zu erstatten.

- Vorbehalt: Genehmigung des Haushaltes durch Kommunalaufsicht
- Das Merkblatt der Verwaltung
- Auslegungen des Liegenschaftamtes

Umsetzung des Nov Beschlusses durch Verwaltung

Der Beschluss vom 12.12.2017 (VO-Nr. 2017/05558) sieht vor, dass der Kaufpreis nach dem Grundstückswert gemäß Bewertung durch den Gutachterausschuss zu ermitteln ist. Bei Vorliegen Ihres Kaufinteresses werde ich dieses Verfahren einleiten. Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass der eingefrorene Bodenrichtwert nur bis zum 30.12.2017 noch gilt, daher müsste Ihr Kaufinteresse bis zu diesem Zeitpunkt hier eingegangen sind.

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen, gehen wir davon aus, dass wir ca. **in 6 – 12 Monaten** ein entsprechendes Gutachten vorliegen haben. Im Anschluss erhalten Sie dann kurzfristig die Kaufpreismitteilung unter Berücksichtigung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses. In diesem Zusammenhang möchte ich Sie darauf hinweisen, dass der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften keinen Einfluss auf die Bearbeitungszeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat.

Sobald mit der ermittelte Kaufpreis vorliegt, erhalten Sie erneut die Möglichkeit, Ihr Kaufinteresse zu bestätigen. Nach Eingang Ihrer Bestätigung führen wir die Verkaufsentscheidung herbei. Wegen der Vielzahl der zu beteiligenden Gremien und für den Kaufvertragsentwurf ca. **2-3 Monate** benötigen.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Rückfragen zur Verfügung.

- Sonderthema: Hinweise zu Kosten, die außerhalb der Beschlüsse entstehen können

Grunderwerbssteuer

Grunderwerbssteuer in S-H: 6,5% der Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage berechnet aus Gegenwert (zu zahlender Erbbauzins)

==> Berücksichtigung aller Ermäßigungen und abhängig von Laufzeit

Berücksichtigt werden:

- **Berechnung nach Bau-/Gartenland**
- **Stufenregelung**
- **Mischzins**
- **Soziale Hilfe**
- **Familiensubventionen**
- **Sonstige Ermäßigungen**

- Wie kann ein Erbbaunehmer auf die Beschlüsse reagieren und was benötigt er?

- **Basisunterlagen und Erwägungen**
 - Ursprünglicher Erbbauvertrag
 - Eventuelle Änderungen/Ergänzungen des Ursprungsvertrags
 - Aktuelles Angebot der Stadt zum Erbbaurecht oder Kauf des Grundstücks, wenn schon erhalten
 - Eigene Überlegung, wie lange der Vertrag verlängert werden soll (ggfs. sind auch kürzere Laufzeiten möglich) oder Kauf

- **Basiserfassung des Grundstückswerts**
 - Berechnung des Grundstückswertes vom Liegenschaftsamt erläutern lassen. Die Angaben sollten auf den Bodenrichtwerten für die Stadt Lübeck, dem neuen Bürgerschaftsbeschluss vom Nov 2017 und einem Faktor, der von der Grundstücksgröße abhängt, beruhen
- **Unterlagen zu Faktoren, die den Grundstückswert reduzieren können**
 - Ungewöhnliche Grundstücksformate (Breite, Form)
 - Belastung durch Giftstoffe wird beim Umweltamt geführt.
 - Belastung durch Lärm aus Verkehr, öffentlichen oder privaten Einrichtungen (z.B. Schulhöfe oder Sportplätze): Lärmkataster

Checkliste 3

- **Soziale und andere Ermäßigungen des Erbbauzinses**
 - **Überprüfung der Berechtigung zur Ermäßigung**, wenn Sie nicht der derzeitige Erbbaunehmer sind. Eventuelle Unterlagen dazu sind z.B. Familienbuch, Erbschein bei Kindern des Erbbaunehmers....
 - **Grundstücksgröße** über 600 qm: Erbbauvertrag oder im Grundbuchauszug
 - Konditionen zum **Mischerbbauzins** vom Liegenschaftsamt: passt dies zur künftigen Lebenssituation?
 - **Härtefallregelung bei Geringverdienern**; Ansprechpartner bei der Stadt Lübeck
 - **Familienermäßigung**: Steuerbescheid mit Nachweis, dass keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bestehen und kein weiterer Immobilienbesitz besteht; Kindergeldbescheid
 - Für die **Stufenregelung** werden keine speziellen Unterlagen benötigt. Lassen Sie sich die Belastungen über die Jahre berechnen und vergleichen dies mit einem Tilgungsplan von einer kreditgebenden Bank
 - **Besondere Härtefälle** ergeben sich, wenn trotz Ermäßigungen der Erbbauzins für den derzeitigen Erbbaunehmer nicht tragbar ist: kann direkt mit dem Liegenschaftsamt verhandelt werden

- Wie geht es weiter?

Bekundung Kaufinteresse

Betr. Grundstück Lübeck, <== Hier die aktuelle Adresse des Grundstücks zufügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bekunde/n ich/wir mein/unser Kaufinteresse für das o.a. Grundstück.
Ich/wir gehe/n davon aus, dass der Kaufpreis auf der Grundlage der Beschlüsse der
Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom

April 2016

November 2016

Mai 2017 und

November 2017

berechnet wird.

Bitte schicken Sie mir/uns den Entwurf eines Kaufvertrages zu.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/en

Wie geht es weiter?

- Die Erbbau-Initiative versteht sich auch weiter als Vertreter der Erbbauberechtigten in Lübeck.
- Wir unterstützen die einzelnen Erbbauberechtigten mit Rat und Tat.
- Wir sehen uns als Wächter, dass die Beschlüsse auch angemessen umgesetzt werden.
- Wir verteilen weiterhin alles Wissenswerte zum Erbbaurecht über Newsletter und Internet.

- Fragen und Antworten

- ANHANG

Beispiele (ohne Berücksichtigung individueller Ermäßigungen):

Grundstück	BRW (EUR/ qm)	Laufzeit (Jahre)	Erbbauzins 4% (EUR)	Steuer (EUR)
1000 qm	300	50	7.308	5.897
800 qm	240	50	5.803	4.683
600 qm	195	50	4.680	3.777
1000 qm	300	20	7.308	3.454

Dieser Foliensatz wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Erbau-Initiative-Lübeck kann keine Haftung für mögliche Fehler oder Missverständnisse übernehmen.