

Wichtiges zu Erbbaurecht

Sportvereine können Erbbaurechte an Grundstücken erwerben – das hat verschiedene Vorteile, aber auch steuerrechtliche Konsequenzen

Sportvereine sind zur Verwirklichung ihres Vereinszwecks auf die Nutzung von Gebäuden (Stadien, Sporthallen oder Vereinsheime) angewiesen. Ist der Verein nicht selbst Eigentümer der benötigten Einrichtungen, werden diese häufig angemietet. Einen weiteren Weg eröffnet die Bestellung eines Erbbaurechts (umgangssprachlich auch Erbbaupacht). So kann der Sportverein auf fremden Grundstücken, beispielsweise auf Grundstücken der Gemeinde, ein Sportvereinszentrum errichten, wenn ein Erbbaurecht bestellt wird.

Durch das Erbbaurecht erwirbt der Erbbauberechtigte (in dem Fall der Sportverein) für die Dauer des Erbbaurechts das Eigentum an den Gebäuden, ohne zugleich Eigentum am überbauten Grundstück zu erwerben. Damit ermöglicht die Bestellung eines Erbbaurechts eine Abweichung vom zivilrechtlichen Grundsatz, dass der Eigentümer des Grundstücks stets auch Eigentümer der auf dem Grundstück errichteten Gebäude ist.

Die rechtlichen Grundlagen

Die Bestellung eines Erbbaurechts bietet sich insbesondere dann an, wenn der Verein die benötigten Gebäude selbst errichtet (etwa, weil ein geeignetes Gebäude am Markt nicht verfügbar ist) und langfristig selbst nutzen will, aber nicht selbst Eigentümer des hierfür benötigten Grundstücks ist. Ein Erbbaurecht bietet sich ferner zur Umgehung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde an. Gegenüber dem „klassischen“ Eigentumserwerb (Kauf des Grundstücks und Errichtung des Gebäudes) bietet die Bestellung eines Erbbaurechts den

Wird ein Erbbaurecht in Anspruch genommen, stellen sich verschiedene steuerrechtliche Fragen, denn das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) sieht für gemeinnützige Vereine keine Steuerbefreiung vor.

Foto: G.G.-Berlin/
pixelio.de

Vorteil, dass der Verein nicht zugleich Eigentümer des benötigten Grundstücks werden muss. Hierdurch können in der Investitionsphase Kosten verringert werden, da für das Grundstück selbst kein Kaufpreis zu entrichten ist. Darüber hinaus kann das Erbbaurecht mit einer Grundschuld bzw. einer Hypothek belastet werden und damit als Sicherheit für die Finanzierungskosten dienen.

Das Eigentum des Erbbauberechtigten am Gebäude endet mit Beendigung des Erbbaurechtsvertrages. Zu diesem Zeitpunkt geht das Eigentum am Gebäude kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer über.

Umsetzung des Erbbaurechts

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Erbbaurechtsvertrags zwischen Grundstückseigentümer und dem zukünftigen Inhaber des Erbbaurechts. Im Vergleich zum Grundstücksverkauf löst die Bestellung eines Erbbaurechts geringere Beurkundungskosten aus.

Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages kann von den Parteien im Wesentlichen frei ausgehandelt werden. In der Regel wird zwischen den Parteien ein Erbbauzins vereinbart, der vom Erbbauberechtigten während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ähnlich einem Mietzins laufend zu entrichten ist.

Die Dauer des Erbbaurechts wird in der Praxis auf die erwartete Nutzungsdauer des Gebäudes (z. B. 50 Jahre) beschränkt, es kann jedoch auch ein zeitlich unbeschränktes Erbbaurecht („ewiges Erbbaurecht“) vereinbart werden. In der Praxis enthält der Erbbaurechtsvertrag darüber hinaus Regelungen über Instandhaltung, Versicherung und Verwendung des Gebäudes, die Tragung der auf dem Gebäude liegenden Lasten und Abgaben, eine Übertragung des Gebäudes auf den Grundstückseigentümer („Heimfall“) bzw. die Übertragung des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten („Verkaufsverpflichtung“).

Darüber hinaus können die Parteien die Zahlung einer Entschädigung an den Erbbauberechtigten für den Übergang des Eigentums am Gebäude nach Ablauf des Erbbaurechts, die Möglichkeit der einseitigen Verlängerung des Erbbaurechts („Erneuerung“) sowie die Berechtigung zur Bestellung von Untererbbauerechten vorsehen.

Erbbaurecht in Gemeinschaften

Das Erbbaurecht kann darüber hinaus auch mehreren Erbbauberechtigten gemeinschaftlich eingeräumt werden, die ihrerseits Sondereigentum an einzelnen von ihnen genutzten Räumen erwerben, während die gemeinsam genutzten Räumlichkeiten des Gebäudes im gemeinschaftlichen



Ursula Augsten,
Steuerexpertin
des WLSB

Informationen zum Steuerrecht

Bei allgemeinen Steuerrechtsfragen, die Sportvereine betreffen, können Sie sich an das VereinsServiceBüro des WLSB wenden. Spezielle Fragen, die über eine schriftliche Erstberatung durch unsere Expertin Ursula Augsten hinausgehen, sind allerdings kostenpflichtig.

und Grunderwerbsteuer

Eigentum aller Erbbauberechtigten stehen. Diese Gestaltungsvariante ermöglicht es Vereinen, gemeinsam zu nutzende Trainings- und Wettkampfeinrichtungen zu errichten.

Steuerrecht beim Grunderwerb

Wird ein Erbbaurecht bestellt, stellen sich – je nach Inhalt des Erbbaurechtsvertrags – verschiedene Grunderwerbsteuerliche Fragen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Steuergesetzen sieht das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) keine Befreiungsvorschrift für gemeinnützige Vereine vor. Die Bestellung eines Erbbaurechts wird Grunderwerbsteuerlich grundsätzlich wie die Übertragung eines Grundstücks behandelt. Die auf Grundstücke abstellenden Vorschriften des Grunderwerbsteuerrechts gelten daher für Erbbaurechte und Untererbbaurechte entsprechend.

Grunderwerbsteuerliche Behandlung

Die Bestellung eines Erbbaurechts löst ebenso Grunderwerbsteuer aus wie eine nachträgliche Verlängerung der Dauer des Erbbaurechts. Der Grunderwerbsteuer unterliegen u.a. die folgenden Rechtsvorgänge:

- Vertrag, der den Anspruch auf Bestellung eines neuen oder Übertragung eines bestehenden Erbbaurechts begründet;
- Die Ausübung des Vorrechts auf Erneuerung des Erbbaurechts

oder die Verlängerung eines bestehenden Erbbaurechts;

- Vertrag, durch den ein Erbbaurecht vor dem vereinbarten Zeitablauf aufgehoben oder auf ein Erbbaurecht verzichtet wird;
- Der Heimfall eines Erbbaurechts. Er löst ausnahmsweise dann keine Grunderwerbsteuer aus, wenn der Heimfallanspruch auf die Nichterfüllung von vertraglichen Hauptleistungspflichten des Erbbauberechtigten (z.B. Nichtzahlung des Erbbauzinses) zurückzuführen ist.

Bemessung der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist – sofern im Erbbaurechtsvertrag eine Gegenleistung vorgesehen ist – auf Grundlage des Werts der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist hiernach jede Leistung, die der Erbbauberechtigte als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts gewährt oder die der Grundstückseigentümer (Erbbauperpflichtete) als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts empfängt.

Den praktisch wichtigsten Fall stellt die Vereinbarung eines Erbbauzinses dar. Wird ein Erbbauzins vereinbart, so stellt dieser die Gegenleistung dar. Einmalige Geldleistungen und sonstige Leistungen, zu denen sich der Erbbauberechtigte anstelle oder zusätzlich zu einem Erbbauzins verpflichtet, gehören nach allgemeinen Kriterien ebenfalls zur Gegenleistung. Eine Verringerung der Steuerbelastung kann somit nicht dadurch er-

reicht werden, dass zusätzlich zu einem niedrigen Erbbauzins eine entsprechende Einmalzahlung vereinbart wird.

Ist ein Erbbauzins vereinbart, so wird die Grunderwerbsteuer (GrESt) nach dessen Wert und nach einem bestimmten Schlüssel bemessen (siehe Beispiel im Kasten unten).

Verlängerung des Erbbaurechts

Die Verlängerung des Erbbaurechts wird Grunderwerbsteuerlich als Erhöhung der ursprünglichen Gegenleistung (Erbbauzins) gesehen. Im Falle der Vereinbarung der Verlängerung eines Erbbaurechts bzw. bei Ausübung des Erneuerungsrechts entsteht die (zusätzliche) Grunderwerbsteuer mit dieser Vereinbarung. Die Besteuerung richtet sich nach der im Zeitpunkt der Verlängerung geltenden Rechtslage. Sofern bei Inanspruchnahme eines Erbbaurechts keine Gegenleistung vorhanden oder zu ermitteln ist, bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach den Werten im Sinne des Paragraphen 138 Abs. 2 bis 4 BewG.

*Ursula Augsten,
Daniel Laws*

**RÖLFS RP
STEUER-
BERATUNGS-
GESELLSCHAFT
GMBH**
Ursula Augsten
Steuerberaterin
Daniel Laws
Rechtsanwalt
Niederlassung
Stuttgart
Calwer Str. 7
70173 Stuttgart

Berechnung der Grunderwerbsteuer (GrESt)

Beispiel: Erbbauzins im Jahr: 3.000 Euro

Laufzeit	Vervielfältiger	Kapitalwert	GrESt
30 Jahre	14,933	44.799 €	2.239 €
99 Jahre	18,589	55.767 €	2.788€

Der Grunderwerbsteuersatz beträgt in Baden-Württemberg derzeit 5 % vom Kapitalwert.



BONASCH
Sportstättenbau + Service

- Sportanlagenbau
- Neubau / Sanierung
- Kunst- und Naturrasen
- Kunststoffbeläge
- Leichtathletikanlagen
- Tennisplätze
- Sportplatzgeräte
- Reparatur- u. Pflegeservice

Stephan & Dietmar Bonasch GmbH
Hirschstraße 47 · D-73663 Berglen-Höblinswart

Telefon +49 (0) 71 81 / 9 78 50-0
Telefax +49 (0) 71 81 / 9 78 50-50

Mail info@bonasch-sportanlagenbau.de
Web www.bonasch-sportanlagenbau.de