

Beispielrechnung www.klosterkammer.de
15.03.2011

	Kauf	Erbbau
Grundstück	81.093°	0
Haus	126.000	126.000
Steuer 3,5 %	7.248	7.017
Kapitalbedarf	214.341	133.017
Eigenkapital	50.000	50.000
Finanz.vol.	164.341	83.017
mtl. Hypothek 5,5 % + 1 % T.	890	450
Erbbauzins	0	337
mtl. Belastung	890	787

Der Beispielrechnung ist ein real zu vergebendes Erbbaugrundstück (804 qm) in Sorsum (Hildesheim) zugrunde gelegt, der Wert liegt bei 101 € pro qm. Der Kaufpreis für das Haus (140 qm) wird mit 900 € pro qm berechnet. Die 3,5 % Grunderwerbsteuer werden bezogen auf die Gesamtsumme aus Grund und Haus (Bauträgermodell). Jegliche Angaben zu Höhe und Festsetzung der Grunderwerbsteuer sind ohne Gewähr für deren Richtigkeit und können im Einzelfall abweichen. Der Berechnung der monatlichen Hypothekenbelastung werden ein Zins von **5,5 %*** und eine Tilgung von 1 % zugrunde gelegt.

Mit dem Erbbaurecht sparen Sie pro Jahr 1.236 €.
In 10 Jahren summiert sich dies auf 12.360 €!

Stand: Juli 2009

Beispielrechnung Interessengem.Erbbauber.
10.06.2016

	Kauf	Erbbau	Anmerkungen
Grundstück	81.204	0	Erbbau: Bodenwert auch 81.204 €
Haus	126.000	126.000	
Grunderwerbst. seit 2014 5,0 %	4.060	4.060	Kein Bauträgermodell
Kapitalbedarf	211.264	130.060	
Eigenkapital	50.000	50.000	
Finanz.vol.	161.264	80.060	
mtl. Hypothek 1,56 % + 1 % T.	344	238	
Erbbauzins	0	338	Erbbau: Bodenw.81.204 zu 5 % (10 Jahre); ab 11.Jahr zu 5,9 % = 399 €; ab 21. Jahr = 8,2 % 559 €/Mon....
mtl. Belastung	344	576	

Für diese Beispielrechnung sind die selben Werte für Grundstück und Haus wie bei der Muster-Rechnung der Klosterkammer (s. www.klosterkammer.de) zugrunde gelegt. Es ergeben sich bei dieser Beispielrechnung um 66,66 % höhere Kosten beim Erbpachtmodell gegenüber dem Eigentumserwerb!

Aber: Beim Eigentumserwerb ist die Finanzierung nach einem überschaubaren Zeitraum (max.33 Jahre) auch noch abgeschlossen!

Bei Erbpacht bleibt die Belastung für das Grundstück 80 Jahre lang bestehen. Die Erbpacht für den Boden erhöht sich aber kontinuierlich und unkalkulierbar (Start 5%, ab 11.Jahr 5,9%, ab 21. Jahr bereits 8,2% = 559 €/Monat !).

Nach Ablauf von 80 Jahren gehört dem Pächter aber NICHTS !

Stand: Juni 2015

Anmerkungen:
 ° falscher Pachtbetrag
 *der hier angegebene Hypothekenzinssatz entspricht ca. 1999
 Hypothekenzinssatz 07/2009 = 3,86 % (10 Jahre Festschreibung)
 Hypothekenzinssatz 03/2011 = 3,99 % (10 Jahre Festschreibung)
 Hypothekenzins 06/2015 = 1,56 % (10 Jahre Festschreibung)