FAQ – Erwerb der Immobilie im Baurecht

WAS IST DIE BEDEUTUNG DES KAUFS EINER WOHNUNG IM BAURECHT?

Das Baurecht beinhaltet das Recht, eine Baute auf fremden Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist Baurechtsgeber. Für das Nutzungsrecht wird ein jährlicher Baurechtszins bezahlt, welcher vertraglich geregelt ist. **Das Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen und gilt somit als ein gesichertes Recht.**

WAS SIND DIE VORTEILE VOM ERWERB EINER WOHNUNG IM BAURECHT?

Geringere Anfangsinvestition (Tiefer Verkaufspreis)

Da das Grundstück im Baurecht nur gepachtet wird, entfällt der Kaufpreis für das Land. Dies reduziert die Gesamtkosten erheblich und macht den Erwerb einer Immobilie attraktiv.

Flexibilität bei der Finanzierung

Die geringeren Anschaffungskosten erleichtern die Finanzierung. Käufer müssen in der Regel weniger Eigenkapital einbringen, was den Zugang zu einer Hypothek vereinfacht.

Langfristige Sicherheit

Dank einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren seit Eintrag des Baurechtsvertrages im Grundbuch bietet das Baurecht eine langfristige Planungssicherheit für den Erwerber. Während dieser Zeit hat der Baurechtsnehmer nahezu dieselben Rechte wie ein Eigentümer.

Steuerliche Vorteile

Der Baurechtszins, welcher im Rahmen des Baurechts bezahlt wird, kann im Kanton Aargau steuerlich abgesetzt werden. Das mindert die laufenden Kosten.

Bewahrung von Eigenkapital

Da keine grosse Investition in das Grundstück notwendig ist, bleibt mehr Eigenkapital für andere Zwecke erhalten.

WAS PASSIERT BEIM ABLAUF DES BAURECHTS (IN 99 JAHREN)?

Ein Baurecht wird in der Regel errichtet, um einen langfristigen Ertrag zu erzielen, meist über mehrere Generationen hinweg. Deshalb werden Baurechtsverträge üblicherweise bei Ablauf verlängert. Sollte dies nicht der Fall sein, tritt der sogenannte Heimfall ein. Zur Berechnung des Verkaufswertes wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielbaren Preis. Die Heimfallentschädigung beträgt 100% des so ermittelten Verkaufswertes.

markstein

BERECHNUNGSBEISPIEL

Neuenhof, im Eich

Zins- und Amortisationskosten		**Ohne Baurecht**		**Mit Baurecht**
		in CHF		In CHF
Verkaufspreis	CHF	830'000	CHF	590'000
3.5 Zimmer D202 (88m2)				
Tiefgaragenplatz		38'000		35'000
Total Verkaufspreis		**868'000**		**625'000**
20 % Eigenmittel der Anlagekosten		173'600		125'000
Hypothek		**694'400**		**500'000**
Kosten effektiv				
Festhypothek 5 Jahre zu 1.7 %	694'400	11’798	500'000	8’500
Baurechtszins (429/p. Mt.)				5’148
Amortisation		6’944		5'000
Total Zins - und Amortisationskosten		**18’742**		**18’648**
Benötigtes Nettoeinkommen				
Kalkulatorische Kosten 6 % der Hypothek		41’664		30’000
Baurechtszins				5'148
Total kalkulatorische Kosten pro Jahr		**41’664**		**35’148**
Benötigtes Einkommen (3x kalkulatorische Kosten)		**124’992**		**105’444**