

Erläuterung zur Vergabe von Gewerbegrundstücke durch die Stadt Dormagen im Erbbaurecht

Die Stadt Dormagen veräußert ihre Gewerbeflächen (in der Regel) ausschließlich im Erbbaurecht (über einen Zeitraum von 30 Jahren mit der Option auf Verlängerung um weitere 60 Jahre). Der Erbbauzins beträgt in der Regel 5% p.a. auf Basis des Quadratmeterpreises für das jeweilige Grundstück.

Das Erbbaurechtsmodell setzt sich zunehmend als Modell der Gewerbeflächenbereitstellung in den Kommunen der Region durch.

Für die Unternehmen, die durch eine solche Vereinbarung zum Erbbaurechtsnehmer werden, bringt dies zahlreiche Vorteile:

- Unternehmen verschaffen sich bei der Bestellung von Erbbaurechten zusätzliche Liquidität. Sie können über Kapital verfügen, das bisher im Grundstück gebunden war.
- Der zu zahlende Erbbauzins für die Nutzung von Grund und Boden ist steuerlich absetzbar – anders als der Kaufpreisanteil für erworbenen Grund und Boden.
- Zahlungen von Erbbauzinsen fallen nicht unter die steuerliche Schuldzinsengrenze für Unternehmen (sog. Zinsschranke).
- Der Handlungsspielraum des Unternehmens und Erbbaurechtsnehmers bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Erbbaurecht ist als grundstücksgleiches, im Grundbuch eingetragenes Recht übertragbar, vererbbar und kann als Pfandsicherheit genutzt werden.
- In der Regel bessere Planbarkeit der jährlichen Zahlungsverpflichtungen: Steigerung des Erbbauzinses mit der Entwicklung der Inflationsrate statt eventueller hektischer Zinsänderungen am Hypothekenmarkt.
- Anders als beim Sale-and-lease-back hat der Erbbaunehmer jederzeitige bauliche Veränderungshoheit über das Gebäude, unter der Voraussetzung, dass der Wert des Grundstücks nicht negativ beeinflusst wird.

Lassen Sie sich über das Erbbaurecht, z.B. durch Ihren Steuerberater beraten. Auch die SWD - Stadtmarketing und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dormagen informiert Sie gerne über dieses Modell.