

Ihre Informationen zu dem Kaufangebot für die Doppelhaushälfte in Henstedt-Ulzburg zum Kaufpreis von 219.000 € - Stand Oktober 2025

Hier übernehmen Sie als Käufer der Immobilie mit dem Erbpachtvertrag das Nutzungsrecht an dem Grundstück bis 31.12.2078, ohne dass Sie das Grundstück kaufen und bezahlen müssen. Stattdessen zahlen Sie dem Erbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) regelmäßig eine monatliche Erbpacht von aktuell ca. 220.00 €.

Was bedeutet die Erbpacht für Sie:

1. Sie zahlen einen deutlich geringeren Kaufpreis für Ihre Immobilie

Der größte Vorteil der Erbpacht ist, dass Sie als Erbbaurechtsnehmer das Grundstück nicht kaufen müssen. Stattdessen zahlen Sie an den Erbaurechtsgeber nur den Erbbauzins. Das senkt Ihre Investitionskosten deutlich. Vergleichbare Immobilien auf Eigengrundstücken werden in Henstedt-Ulzburg zu deutlich höheren Preisen angeboten – oftmals für mehr als 400.000 €.

2. Grundstückspreisentwicklung in Henstedt-Ulzburg

In der Zeit von 2012 bis 2024 stiegen die Grundstückspreise für das Erbpachtgrundstück von 175 €/m² auf 500 €/m² (Quelle: Digitaler Atlas Nord - Bodenrichtwerte Schleswig-Holstein)

3. Planungssicherheit und langfristige Nutzung

Der Erbbaurechtsvertrag wurde damals über 99 Jahre abgeschlossen, wovon für Sie jetzt 53 Jahre Restlaufzeit verbleiben. In dieser Zeit können Sie das Grundstück mit der Immobilie nach Ihren Bedürfnissen weaternutzen.

4. Geringe Gesamtkosten

Der Erbbaurechtsgeber ist damit einverstanden, dass Sie bei Ihrer Bank bis zu 80% des Kaufpreises finanzieren. Als Eigenkapital bringen Sie die restlichen 20% zuzüglich der Kaufnebenkosten auf. Daraus ergibt sich für Sie bei dem oben genannten Kaufpreis ein erforderlichen Eigenkapital von nur 69.000 €.

Ihr Ergebnis: Sie müssen einen Grundstückskaufpreis nicht mitfinanzieren. Dadurch haben Sie deutlich geringere laufende monatliche Finanzierungsraten. Bei unserer Beispielrechnung wären dies inkl. der Erbpacht für Sie monatlich weniger als 1.000 €.

5. Steuerliche Vorteile

In einigen Fällen – z. B. bei einer Vermietung – können Sie die gezahlten Erbbauzinsen als Betriebsausgaben von der Steuer absetzen. Dies kann für Sie zu steuerlichen Vorteilen führen. Ihre genauen steuerlichen Ergebnisse lassen Sie sich bitte von Ihrem steuerlichen Berater errechnen.

6. Wertsteigerung der Immobilie

Obwohl Sie nicht Grundstückseigentümer werden, kann Ihre Immobilie im Wert steigen. Das ist dann für Sie eine attraktive Möglichkeit, von einer potenziellen Wertsteigerung zu profitieren, ohne dass Sie die hohen Anschaffungskosten eines Grundstücks aufbringen müssen.

7. Flexibilität während des Erbpachtvertrages und beim Vertragsende

Sie können Ihre Immobilie während der Laufzeit des Vertrages jederzeit weiterverkaufen. Dann übernimmt Ihr Käufer den Erbpachtvertrag für die Restlaufzeit.

Nach Ablauf des Vertrages können Sie die Möglichkeit bekommen, den Erbpachtvertrag zu verlängern oder das Grundstück zu kaufen. Sollte der Erbbaurechtsgeber bei Vertragsende die Rückgabe des Grundstückes verlangen, muss er Ihnen 75% des bei Vertragsende ermittelten sogenannten gemeinen Wertes (Marktwert) der aufstehenden Gebäude auszahlen.

8. Schutz vor Grundstückspreisanstiegen

Gerade in Henstedt-Ulzburg mit stark steigenden Immobilienpreisen kann die Erbpacht vorteilhaft sein, weil der Erbbauzins nicht an die Preisentwicklung am Immobilienmarkt gebunden ist.

Fazit:

Die Erbpacht bietet Ihnen eine langfristige Immobiliennutzung, ohne dass Sie die hohen und stetig steigenden Grundstückskaufpreise bezahlen müssen.