

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Erbbauzins für viele Jahre vor auszahlen: Einmaligen Geldabfluss und zeitliche Steuerzuordnung getrennt planen

Was bleibt offen, wenn ein angenommenes Angebot zehn Erbbauzinsjahre in einer Zahlung bündelt?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für ein vermietetes Erbbaurechtsobjekt wird eine größere Erbbauzinsvorauszahlung erwogen. Ein angenommener Nachlass kann die nominale Gesamtsumme senken. Für den Finanzplan bleiben aber der heutige Geldabfluss, die künftige Bindung und die steuerliche Zeitzuordnung getrennte Fragen.

Keine allgemeine Ablösemöglichkeit unterstellen

Der folgende Vergleich erfindet seine Bedingungen vollständig. Er behauptet keinen Anspruch, Erbbauzins vorzeitig zu bündeln oder dadurch spätere Anpassungen auszuschließen. Ein reales Angebot muss den abgegoltenen Zeitraum, Umfang, weitere Zahlungen und Folgen eines vorzeitigen Endes eindeutig regeln.

Für die Steuerseite setzen wir zusätzlich voraus, dass die Beratung den konkreten Betrag bereits als Ausgabe für eine Nutzungsüberlassung von mehr als fünf Jahren eingeordnet hat. § 11 Absatz 2 Satz 3 EStG sieht dafür grundsätzlich eine gleichmäßige Verteilung über den Vorauszahlungszeitraum vor. [\[VORAUS\]](#) Ob diese Einordnung im tatsächlichen Vertrag zutrifft und welche sonstigen Regeln greifen, entscheidet diese Seite nicht.

Den angenommenen Nachlass rechnen

Im Lernfall wären zehn Jahre lang jeweils 2.400 Euro zum Jahresbeginn zu zahlen: insgesamt 24.000 Euro. Alternativ soll heute eine abschließende Vorauszahlung von 21.000 Euro genau diese Zahlungen ersetzen. Andere Lasten bleiben unberührt. Die nominale Differenz beträgt 3.000 Euro.

Das ist keine vollständige Vorteilhaftigkeitsrechnung. Die Jahreszahlungen erfolgen später, während die Vorauszahlung sofort Geld bindet. Zeitwert, alternative Verwendung, Ausfall- oder Vertragsrisiken sowie individuelle Steuern sind in den 3.000 Euro noch nicht bewertet.

Geld und steuerlichen Aufwand nicht vertauschen

Unter der ausdrücklich angenommenen steuerlichen Verteilungsregel entfielen auf jedes der zehn Jahre 2.100 Euro. Im privaten Geldplan stehen trotzdem heute 21.000 Euro Auszahlung. Eine Zeile mit zehnmal 2.100 Euro Aufwand finanziert diese Auszahlung nicht und stellt auch keine jährliche Erstattung von 2.100 Euro dar.

Wenn nach der Vorauszahlung zu wenig freie Mittel für andere bestätigte Ausgaben verbleiben, braucht dieser Engpass eine eigene Lösung. Eine dafür notwendige neue Kreditaufnahme mit ihren Kosten kann den ursprünglichen Vergleich wesentlich verändern.

Die Entscheidung in drei Ergebnissen festhalten

Lass erstens den rechtlich genau abgegoltenen Zahlungsumfang bestätigen. Vergleiche zweitens heutige und spätere Geldabflüsse einschließlich benötigter Finanzierung. Kläre drittens die konkrete steuerliche Zuordnung mit der Beratung.

Erst gemeinsam zeigen diese Ergebnisse, ob ein Nachlass zum eigenen Vorhaben passen könnte. Der niedrigere nominale Gesamtbetrag allein ist weder eine sichere Ersparnis nach allen Kosten noch ein Grund, vorhandene Liquidität ungeprüft aufzugeben.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Laufender Erbbauzins

Trag Betrag und Zahlungsrhythmus des Erbbauzinses laut Vertrag ein.

02 / Angebotene Vorauszahlung

Trag den Einmalbetrag ein, der dir für die Vorauszahlung angeboten wird.

03 / Abgegoltener Zeitraum

Notiere, welchen Zeitraum und welche Zahlungen die Vorauszahlung laut Angebot genau ersetzt.

04 / Regelung bei vorzeitigem Ende

Trag ein, was das Angebot bei vorzeitigem Vertragsende oder späteren Anpassungen vorsieht.

05 / Freie Mittel danach

Trag ein, wie viel frei verfügbares Geld dir nach der Vorauszahlung noch bleibt.

06 / Nötige Zusatzfinanzierung

Falls Geld fehlt: Trag Betrag, Kosten und Anbieter einer dafür nötigen Finanzierung ein.

07 / Steuerliche Zuordnung

Notiere, wie die Steuerberatung die Vorauszahlung zeitlich zuordnet, mit Datum der Auskunft.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer dir den abgegoltenen Umfang schriftlich bestätigt und bis wann du entscheidest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VORAUSS] § 11 EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0099-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.