TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

**Für Grundstücksinvestoren**

# Terra Fidelis Invest
# In Wohnland investieren.

Terra Fidelis eröffnet privaten und institutionellen Investoren den Zugang zu deutschen Eigenheimgrundstücken.

Terra Fidelis bringt Sie als Investor mit Hauseigentümern zusammen. Sie erwerben das Grundstück und die Hauseigentümer entrichten für dessen Nutzung einen monatlichen Erbbauzins an Sie. Neben diesen laufenden Einnahmen partizipieren Sie an der Wertentwicklung des Grund und Bodens. Diese kann positiv oder negativ ausfallen.

**Marktplatz entdecken**

**Wie funktioniert das?**



Ein Stück Zukunft. Auf einer konkreten Grundlage.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

# Ihre Vorteile

### Eigentum an Grund und Boden

Sie erwerben ein konkretes Eigenheimgrundstück mit nachvollziehbarer Lage, Fläche und vertraglich geregelter Nutzung.

### Laufende Erbbauzinsen

Für die Nutzung Ihres Grundstücks erhalten Sie den vereinbarten Erbbauzins vom Hauseigentümer.

### Langfristiges Wertpotenzial

Als Grundstückseigentümer partizipieren Sie an der Wertentwicklung des Bodens. Lage und Nachfrage prägen die Perspektive.

# Wie funktioniert das im Detail?

Das Terra Fidelis Erbbaurecht trennt den Boden vom Gebäude. Sie kaufen ein Grundstück, auf dem bereits ein Eigenheim steht. Der Hauseigentümer erhält den vereinbarten Kaufpreis und behält sein Haus über ein im Grundbuch gesichertes Erbbaurecht. Für die Nutzung Ihres Grundstücks zahlt er Ihnen den vertraglich vereinbarten Erbbauzins.

Sie werden als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen. Das TF-Erbbaurecht wird für 990 Jahre vereinbart und regelt die Rechte und Pflichten beider Seiten. Die Nutzung des Hauses bleibt beim Hauseigentümer; das Grundstück bildet die Grundlage Ihres Investments.

Terra Fidelis bringt beide Seiten zusammen, prüft und bereitet die Anzeigen auf und begleitet den Weg von Ihrer Anfrage bis zum notariellen Abschluss persönlich.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

So geht's

# Vom Grundstück zum Investment.

01

## Grundstücke entdecken

Entdecken Sie die von Terra Fidelis geprüften Grundstücksangebote auf dem Marktplatz. Vergleichen Sie die Investmentmöglichkeiten und finden Sie erste Grundstücke, die zu Ihrem Investitionsprofil passen.

Zum Marktplatz

02

## Zugang anlegen und Investment betrachten

Erstellen Sie Ihren kostenlosen Zugang und nutzen Sie die Investoren-Funktionen. Speichern Sie interessante Grundstücke auf Ihrer Merkliste und nutzen Sie den Investmentrechner im Marktplatz, um die für Sie wichtigsten Kennzahlen zu betrachten und fundierte Entscheidungen zu treffen.

03

## Grundstück unverbindlich anfragen

Wenn ein Grundstück zu Ihrem Investmentprofil passt, fragen Sie es unverbindlich mit Ihrem Preisvorschlag an. Ihre Anfrage ist kostenlos und reserviert das Grundstück nicht exklusiv. Der Eigentümer entscheidet darüber, ob er die Anfrage annimmt oder Ihnen einen Gegenvorschlag unterbreitet.

04

## Austausch mit dem Eigentümer

In Ihrem Investorenbereich sowie per Mail werden Sie über Nachrichten des Eigentümers informiert. Tauschen Sie Fragen sowie Preisvorschläge aus und schauen Sie gemeinsam, ob Sie zu einer Einigung kommen.

05

## Den Erwerb gemeinsam vorbereiten

Bei grundsätzlicher Einigung begleitet Terra Fidelis beide Seiten persönlich. Wir klären Fragen zum Ablauf und stellen eine Mustervertragsfassung zur Abstimmung bereit. Die individuelle Vertragsgestaltung und rechtliche Prüfung erfolgen durch das Notariat beziehungsweise Ihre rechtlichen Berater. Sie prüfen das Vertragswerk und die Konditionen vor dem Abschluss.

06

## Ihr Grundstück erwerben

Der Kauf und das Erbbaurecht werden notariell vereinbart. Nach der vertraglichen Abwicklung und Ihrer Eintragung im Grundbuch sind Sie Eigentümer des Grundstücks. Ab dem vereinbarten Vertragsbeginn erhalten Sie den Erbbauzins. Auf Wunsch begleitet Terra Fidelis Sie anschließend mit optionalem Servicing.

Zum Investorenbereich

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Das Terra Fidelis Erbbaurecht

# Langfristig geregelt. Klar im Eigentum.

## 990 Jahre Laufzeit

Das TF-Erbbaurecht verbindet Ihr Grundstückseigentum mit der langfristigen Nutzung durch den Hauseigentümer.

### Im Grundbuch verankert

Sie werden Eigentümer des Grundstücks. Das Erbbaurecht sichert dem Hauseigentümer die Nutzung des Bodens und sein eigenes Gebäude. Beide Rechtspositionen werden im notariellen Vertragswerk und im Grundbuch abgebildet.

### Das Haus bleibt beim Hauseigentümer

Der Hauseigentümer kann sein Haus nutzen, vermieten, verkaufen und vererben. Modernisierungen und Wertsteigerungen am Gebäude kommen ihm zugute. Zuständigkeiten und die Tragung von Kosten werden vertraglich geregelt.

### Rückerwerb vertraglich geregelt

Zum TF-Modell gehört die Möglichkeit des Hauseigentümers, das Grundstück während der Laufzeit zurückzuerwerben. Rückkaufpreis und mögliche zusätzliche Zahlungen innerhalb der ersten zehn Jahre werden im Vertrag geregelt. Terra Fidelis erhebt keine Rückkaufgebühr.

### Begleitung nach Ihrem Bedarf

Terra Fidelis prüft und bereitet Angebote auf und begleitet den Weg zum notariellen Abschluss. Optionales TF Servicing unterstützt Sie anschließend bei gemeldeten Zahlungsrückständen und vertraglichen Erbbauzinsanpassungen.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

**Ihr Investment verstehen**

# Laufende Einnahmen. Langfristige Perspektive.

Erbbauzins und Bodenwertentwicklung bilden zwei unterschiedliche Bestandteile Ihres Investments.

## Der Erbbauzins

Der Hauseigentümer zahlt für die Nutzung Ihres Grundstücks. Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins bildet die Grundlage Ihrer laufenden Einnahmen. Eine Anpassung anhand des Verbraucherpreisindex kann nach Maßgabe des Vertrags und der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

## Die Entwicklung des Bodenwerts

Als Grundstückseigentümer partizipieren Sie an der Wertentwicklung des Bodens. Lage, Nachfrage und die bestehenden Rechte prägen den Wert Ihres Grundstücks. Er kann steigen oder fallen. Wertsteigerungen des Hauses stehen dagegen dem Hauseigentümer zu.

### Wie wird der Erbbauzins festgelegt?

Der Erbbauzins bemisst sich anhand des vereinbarten Kaufpreises und ist monatlich vom Erbbauberechtigten an Sie zu entrichten.

Den Kaufpreis verhandeln Sie mit dem Hauseigentümer. Der für das Angebot vorgegebene Zinssatz bleibt dabei bestehen. Ein anderer Kaufpreis verändert deshalb den jährlichen und monatlichen Erbbauzinsbetrag.

### Wie funktioniert die Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex?

Der Verbraucherpreisindex (VPI) bildet die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland ab. Der Erbbaurechtsvertrag sieht eine vertraglich geregelte Möglichkeit vor, den Erbbauzins anhand des VPI anzupassen. Deshalb können unterschiedliche Verträge verschiedene Anpassungstermine und Erbbauzinsbeträge haben.

Die konkrete Anpassung richtet sich nach dem Vertrag und den gesetzlichen Vorgaben. Eine Erhöhung ist bei Wohnnutzung frühestens nach drei Jahren seit der Übergabe des Grundstücks beziehungsweise der letzten Anpassung möglich. Der Dreijahrestermin allein führt nicht automatisch zu einer höheren Zahlung. Eine allgemeine Steigerung des Bodenwerts erhöht den Erbbauzins ebenfalls nicht.

## Wie hängen Erbbauzins und Rendite zusammen?

Der Erbbauzinssatz beschreibt das Verhältnis zwischen dem jährlichen Erbbauzins und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Für das Ergebnis Ihres Investments zählen außerdem Ihr gesamter Kapitaleinsatz, Erwerbsnebenkosten, gegebenenfalls die Gebühr für TF Servicing, eine mögliche Finanzierung und Ihre individuellen Steuern und Kosten.

Der Erbbauzins ist keine Tilgung Ihres Grundstückskaufpreises. Ihr Kapital bleibt im Grundstück gebunden. Eine Veränderung des Grundstückswerts ist zunächst nicht realisiert; zu einem Erlös wird sie erst bei einem Verkauf oder Rückerwerb. Erbbauzins und Bodenwertentwicklung sollten deshalb getrennt betrachtet werden.

## Was sollte ich bei einem langfristigen Grundstücksinvestment beachten?

Die Erbbauzinszahlungen hängen vom Zahlungseingang des Hauseigentümers ab. Zahlungen können verspätet eingehen oder ausfallen. Auch der Wert eines Grundstücks kann sinken. Ein späterer Verkauf hängt unter anderem von Lage, Nachfrage und den bestehenden Vertragsbedingungen ab.

Prüfen Sie deshalb das konkrete Grundstück, die vertraglichen Rechte und Pflichten sowie Ihren eigenen Liquiditätsbedarf. Die Laufzeit des Erbbaurechts ist keine Garantie für eine bestimmte Haltedauer, einen späteren Verkaufspreis oder laufende Zahlungen.

**Zum Marktplatz**

Häufige Fragen

# Finden Sie Antworten auf die häufigsten Fragen

## Grundstück & Erbbaurecht

### Was genau erwerbe ich?

Sie erwerben das in der Anzeige beschriebene Grundstück als unmittelbarer Grundstückseigentümer. Das bestehende Haus bleibt dem Hauseigentümer über das Erbbaurecht zugeordnet. Sie kaufen keinen Anteil am Haus und keinen Fondsanteil.

### Warum verkauft der Hauseigentümer nur das Grundstück?

Der Hauseigentümer möchte das im Boden gebundene Kapital nutzen und zugleich in seinem Zuhause bleiben. Der Grundstücksverkauf schafft finanziellen Freiraum; das langfristige Erbbaurecht ermöglicht ihm, Haus und Grundstück weiterhin zu nutzen.

### Kann ich das Grundstück selbst nutzen oder bebauen?

Das Grundstück steht dem Hauseigentümer aufgrund des Erbbaurechts zur Verfügung. Sie erwerben es mit dieser langfristigen Bindung. Eine eigene Nutzung oder Bebauung können Sie daher nicht frei anstelle der vereinbarten Nutzung vornehmen.

### Was bedeutet die Laufzeit von 990 Jahren?

Sie beschreibt die vereinbarte Dauer des Erbbaurechts und gibt beiden Seiten einen langfristigen Rahmen sowie Flexibilität. Sie verpflichtet Sie nicht, das Grundstück selbst über Generationen 990 Jahre zu halten. Ein Weiterverkauf ist grundsätzlich möglich; außerdem ist die vertragliche Rückkaufoption des Hauseigentümers zu berücksichtigen.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

## Kauf & laufende Einnahmen

### Brauche ich ein Konto oder ein Abo?

Den Marktplatz können Sie frei ansehen. Für Merkliste, Investmentrechner, Grundstücksanfragen, Nachrichten und Preisvorschläge benötigen Sie einen kostenlosen Zugang für Grundstücksinvestoren. Ein Investorenabo ist nicht erforderlich.

### Wann wird aus meiner Anfrage ein Kauf?

Eine Anfrage, ein Preisvorschlag oder eine grundsätzliche Einigung auf der Plattform ist noch kein Grundstückskauf. Die verbindlichen Vereinbarungen werden notariell geschlossen. Die anschließende Abwicklung und der Grundbuchvollzug erfolgen nach dem Vertrag.

### Wer zahlt den Erbbauzins und an wen?

Der Hauseigentümer zahlt Ihnen den vereinbarten Erbbauzins unmittelbar für die Grundstücksnutzung. Zahlungsbeginn und Fälligkeit werden im Vertrag festgelegt. Der Grundstückskaufpreis und die Erbbauzinsen werden nicht über den Zahlungsprozess der Plattform abgewickelt.

### Was passiert, wenn Erbbauzinsen ausbleiben?

Bei ausbleibenden oder nur teilweise eingegangenen Zahlungen müssen die nächsten Schritte auf Grundlage des Vertrags geklärt werden. Wenn Sie TF Servicing beauftragt haben, melden Sie den Rückstand an Terra Fidelis. Wir koordinieren die weitere Bearbeitung und binden bei Bedarf geeignete Fachpartner ein. Das Servicing enthält keine Zahlungsgarantie.

### Kann ich das Grundstück später weiterverkaufen?

Grundsätzlich können Sie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück weiterverkaufen. Das Erbbaurecht und die damit verbundenen Verpflichtungen bleiben zu beachten.

## Kosten & Begleitung

### Welche TF-Gebühren fallen für mein Investment an?

Ihr Zugang, die Merkliste, der Investmentrechner und neue Grundstücksanfragen sind kostenlos.

Beim Kauf: keine Terra Fidelis-Vergütung. Die Kaufvergütung trägt der Hauseigentümer.

Optionales TF Servicing: 7,14 % der tatsächlich eingegangenen Erbbauzinszahlungen inklusive 19 % Umsatzsteuer. Das entspricht 6 % netto zuzüglich Umsatzsteuer. Nur bei gesonderter Beauftragung durch den Grundstücksinvestor. Auf ausbleibende Zahlungen fällt keine Servicing-Vergütung an.

### Sind weitere Kosten in den TF-Gebühren enthalten?

Nein. Notar- und Grundbuchkosten sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer kommen hinzu. Im TF-Modell ist vorgesehen, dass der Grundstücksinvestor die Erwerbsnebenkosten trägt; die genaue Zuordnung wird im notariellen Vertrag geregelt. Auch die Bestellung oder Übertragung des Erbbaurechts kann Grunderwerbsteuer auslösen. Die vertragliche Kostenverteilung ändert die gesetzliche Haftung gegenüber Behörden und Notariat nicht. Individuelle Finanzierungs- und Steuerkosten sind ebenfalls nicht in den TF-Gebühren enthalten.