TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Für Hauseigentümer

Grundstück verkaufen. Das Haus bleibt zu 100 % Ihres.

Sie besitzen ein Eigenheim und suchen neuen finanziellen Freiraum?

Dann bietet Ihnen Terra Fidelis eine Lösung an, bei der ein Grundstücksinvestor Ihr Grundstück über unseren Marktplatz kauft und Ihr Haus über das TF-Erbbaurecht ganz Ihres bleibt. Die Nutzung wird für 990 Jahre vereinbart und im Grundbuch gesichert.

Grundstückswert ermitteln

Wie funktioniert das?



Ihr finanzieller Freiraum. Das Haus bleibt ganz Ihres.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Ihre Vorteile

Grundstückswert zur freien Verfügung

Auszahlung des vereinbarten Grundstückskaufpreises zu Ihrer freien Verfügung.

Das Gebäude bleibt ganz Ihres

Mit weitreichenden, vertraglich geregelten Möglichkeiten bei Renovierung, Vermietung, Verkauf und Vererbung.

Jederzeit zurückerwerben

Mit Ihrer vertraglichen Kaufoption können Sie das Grundstück während der gesamten Laufzeit zu den vereinbarten Bedingungen zurückerwerben.

Wie funktioniert das im Detail?

Ein Grundstücksinvestor kauft das Grundstück und bestellt dem Nutzer des Gebäudes ein grundbuchlich gesichertes Erbbaurecht für 990 Jahre. So hat der Besitzer des Gebäudes den finanziellen Freiraum, das Gebäude zu modernisieren oder die freie Liquidität anderweitig zu nutzen. Für das Erbbaurecht zahlt der Erbbauberechtigte einen jährlichen Erbbauzins, der sich nach dem vereinbarten Grundstückskaufpreis im Kaufzeitpunkt richtet.

Eine allgemeine Wertsteigerung des Grundstücks erhöht den Erbbauzins nicht. Eine Anpassung anhand des Verbraucherpreisindex ist nach dem Terra Fidelis Erbbaurecht und den gesetzlichen Vorgaben möglich. Eine Erhöhung kann bei Wohnnutzung frühestens drei Jahre nach der Übergabe des Grundstücks beziehungsweise der letzten Anpassung verlangt werden. Der Dreijahrestermin allein führt nicht automatisch zu einer höheren Zahlung.

Das Terra Fidelis Erbbaurecht gibt dem Hauseigentümer weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Das Gebäude bleibt ihm über das Erbbaurecht zugeordnet. Er kann es vermieten und sein Erbbaurecht veräußern, beleihen oder vererben – im Rahmen der notariellen Vereinbarung und gesetzlichen Vorgaben. Wertsteigerungen des Gebäudes kommen ihm zugute. Und sollte ihm oder seinen Erben zu ihrem Glück doch einmal das Eigentum am Grundstück fehlen, steht ihnen die vertragliche Kaufoption offen.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

So geht’s

Mit Terra Fidelis durchstarten und finanziellen Freiraum genießen.

01

Grundstückswert ermitteln

Sie ermitteln mit unserem Grundstückswertermittler einen ersten Wert Ihres Grundstücks. Anschließend legen Sie Ihre Anzeige im Eigentümerbereich an und reichen diese kostenlos bei Terra Fidelis zur Prüfung ein.

Grundstückswert ermitteln

02

Geprüfte Anzeige erhalten

Sie erhalten von Terra Fidelis eine geprüfte Anzeigenvorschau mit dem Grundstückswert, dem monatlichen Erbbauzins und allen anderen Rahmenbedingungen.

03

Auf dem Marktplatz veröffentlichen

Wenn Sie sich entschieden haben, Ihre Anzeige zu veröffentlichen, buchen Sie die Veröffentlichung im Eigentümerbereich. Nach bestätigter Zahlung geben Sie die Anzeige abschließend frei. Grundstücksinvestoren können Ihr Grundstück nun anfragen.

04

Anfragen erhalten

Sie erhalten Anfragen und können sich mit Grundstücksinvestoren austauschen sowie Preisvorschläge besprechen. Wenn Sie sich grundsätzlich einig sind, bereitet Terra Fidelis mit Ihnen die nächsten Schritte vor.

05

Notartermin

Bei grundsätzlicher Einigung erhalten Sie den Vertragsentwurf vom Notariat rechtzeitig vor der Beurkundung; bei Verbraucherverträgen im Regelfall mindestens zwei Wochen vorher. Terra Fidelis unterstützt Sie bei Fragen zum Ablauf. Rechtliche Fragen klären Sie mit dem Notariat oder Ihren rechtlichen Beratern. Der Grundstücksverkauf und das 990-jährige Erbbaurecht werden notariell vereinbart und anschließend im Grundbuch vollzogen.

06

Ihr finanzieller Freiraum

Sie nutzen Haus und Grundstück wie bisher und genießen Ihren neuen finanziellen Freiraum.

Zum Eigentümerbereich

Das Terra Fidelis Erbbaurecht

Das zeitgemäße Erbbaurecht mit langer Laufzeit und großer Flexibilität.

990 Jahre Laufzeit

Grundstückskauf

Ein Grundstücksinvestor kauft das Grundstück. Der Hauseigentümer nutzt es über das für 990 Jahre vereinbarte und im Grundbuch gesicherte Erbbaurecht weiter.

Vermieten / Vererben / Verkaufen

Der Hauseigentümer kann sein Haus vermieten und sein Erbbaurecht verkaufen, vererben oder beleihen. Maßgeblich sind die notariellen Vereinbarungen, Rechte Dritter und gesetzliche Vorgaben, etwa für bauliche Änderungen.

Kaufoption

Der Hauseigentümer erhält eine vertragliche Kaufoption während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts. Rückkaufpreis, Ausübung und mögliche zusätzliche Zahlungen innerhalb der ersten zehn Jahre werden im notariellen Vertrag geregelt.

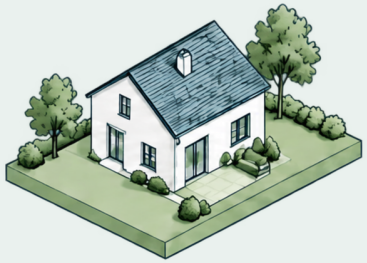
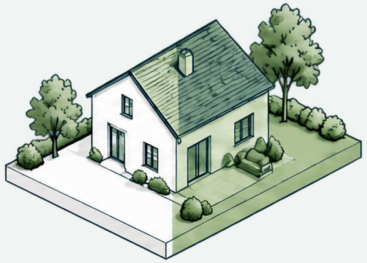
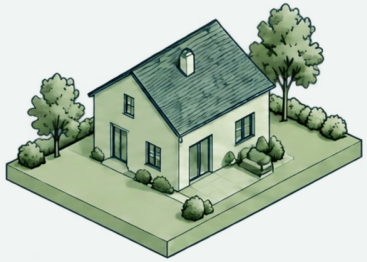
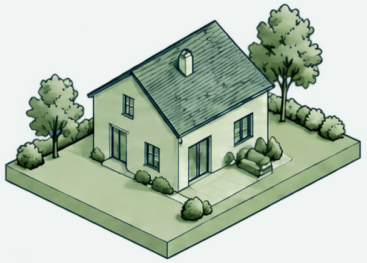
Wertsteigerungen des Gebäudes

Wenn der Erbbauberechtigte in das Gebäude investiert, also beispielsweise energetische Modernisierungen in Angriff nimmt, das Dach erneuert oder eine Standardverbesserung vornimmt, kommt dies vollumfänglich ihm zugute.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Vorteile von Terra Fidelis

☐ Eigener Besitz
■ Verkauft

	Terra Fidelis Erbbaurecht	Immobilien Teilverkauf	Leibrente / Umkehrhypothek	Sale & Lease Back
				
Beteiligung an der Wertentwicklung?	Haus 100%	Teilweise	✕	✕
Vermieten möglich?	✓	Genehmigungspflichtig	✕	✕
Rückkauf möglich?	✓	Genehmigungspflichtig	✕	✕
Vererben / Verkaufen möglich?	✓	Genehmigungspflichtig	✕	✕
Bauliche Maßnahmen möglich?	✓	Genehmigungspflichtig	Genehmigungspflichtig	Genehmigungspflichtig

Vergleich vergrößern

Teilverkauf

Der Immobilien-Teilverkauf ist eine Option, bei der ein vertraglich bestimmter Anteil der Immobilie an einen Teilkäufer verkauft wird. Der Teilverkäufer behält ein vereinbartes Nutzungsrecht. Bei einem späteren Verkauf richten sich die Erlösaufteilung und mögliche Abzüge nach dem jeweiligen Vertrag.

Als Teilverkäufer haben Sie einen Miteigentümer an Ihrer Immobilie. Wer Entscheidungen trifft, Renovierungskosten trägt und an Wertsteigerungen beteiligt ist, richtet sich nach der Vertragsgestaltung. Auch die Folgen eines Verkaufs oder Erbfalls sollten vorab geklärt werden.

Beim Terra Fidelis Erbbaurecht wird der Boden verkauft; das Gebäude bleibt Ihnen über das Erbbaurecht zugeordnet. Sie erhalten keinen Miteigentümer am Haus. Wertsteigerungen Ihres Gebäudes kommen Ihnen beziehungsweise Ihren Erben zugute. Die Rechte und Pflichten gegenüber dem Grundstückseigentümer regelt der Erbbaurechtsvertrag.

Leibrente

Bei einer Immobilien-Leibrente verkauft der Eigenheimbesitzer seine Immobilie gegen eine lebenslange Rentenzahlung; eine zusätzliche Einmalzahlung kann vereinbart werden. Ein vereinbartes Wohn- oder Nutzungsrecht ermöglicht ihm, weiter im Haus zu wohnen.

Ob eine Vermietung möglich ist und wer die Instandhaltung trägt, hängt vom vereinbarten Nutzungsrecht und Vertrag ab. Nach dem vollständigen Verkauf kann die Immobilie selbst nicht mehr vom bisherigen Eigentümer vererbt werden. Eine Beteiligung an späteren Wertsteigerungen setzt eine entsprechende Vereinbarung voraus.

Beim Terra Fidelis Erbbaurecht bleibt das Haus Ihnen über das Erbbaurecht zugeordnet. Dieses kann vererbt oder verkauft werden; Wertsteigerungen des Gebäudes kommen Ihnen beziehungsweise Ihren Erben zugute. Für den verkauften Boden zahlen Sie den vertraglichen Erbbauzins.

Sale-and-Leaseback-Modell

Sale-and-Leaseback ist eine Methode, bei der ein Eigenheimbesitzer seine gesamte Immobilie an einen Anbieter verkauft und anschließend von diesem zurückmietet. Der Verkäufer erhält die komplette Kaufsumme und kann weiterhin gegen Zahlung einer Miete im Eigenheim wohnen bleiben.

Die weitere Nutzung richtet sich nach dem Mietvertrag und dem Mietrecht. Eine Untervermietung oder bauliche Veränderung kann eine Zustimmung erfordern. Das verkaufte Eigentum kann der frühere Eigentümer nicht mehr vererben; eine Beteiligung an späteren Wertsteigerungen müsste gesondert vereinbart sein.

Beim Terra Fidelis Erbbaurecht bleibt das Haus Ihnen über das Erbbaurecht zugeordnet. Sie nutzen es auf dieser Grundlage und können Ihr Erbbaurecht nach den vertraglichen Bedingungen verkaufen oder vererben. Wertsteigerungen des Gebäudes kommen Ihnen beziehungsweise Ihren Erben zugute.

Kredit für Senioren

Ein grundpfandrechtlich gesicherter Kredit kann Liquidität schaffen, während Haus und Grundstück im Eigentum bleiben. Die Bank prüft insbesondere Einkommen, Sicherheiten und die Rückzahlbarkeit. Konditionen und verfügbare Kreditmodelle unterscheiden sich je nach Anbieter und persönlicher Situation.

Neben Zinsen können laufende Tilgungen anfallen. Bei endfälligen Darlehen oder einer Umkehrhypothek wird die Rückzahlung anders geregelt; dadurch können sich Schulden bis zur späteren Fälligkeit aufbauen.

Beim TF-Modell entsteht durch den Grundstücksverkauf kein Darlehen. Sie zahlen für die Grundstücksnutzung den Erbbauzins, ohne den ausgezahlten Grundstückskaufpreis zu tilgen. Das Grundstück gehört danach dem Grundstücksinvestor. Der TF-Erbbauzinssatz wird unabhängig vom Alter des Hauseigentümers vorgegeben.

Häufige Fragen

Finden Sie Antworten auf die häufigsten Fragen

Das Modell & Ihr Eigentum

Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das im Grundbuch abgesicherte Recht, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Gebäude zu besitzen. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer für die dauerhafte Nutzung des Grundstücks einen monatlichen Erbbauzins, vergleichbar einer Miete.

Wie lange läuft der Terra Fidelis Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück?

Das Terra Fidelis Erbbaurecht wird für eine Dauer von 990 Jahren eingeräumt. Diese beinah ewige Laufzeit unterscheidet sich erheblich von Angeboten der Gemeinden und Kirchen, bei denen die Laufzeit üblicherweise 99 Jahre beträgt.

Welche Vorteile hat das Terra Fidelis Erbbaurecht für mich?

Bei einem selbstbewohnten Eigenheim ermöglicht das Terra Fidelis Erbbaurecht, dass Sie nur das Grundstück verkaufen, aber das Haus völlig Ihres bleibt. Somit schaffen Sie sich finanziellen Freiraum ohne eine Veränderung Ihrer Wohnsituation.

Wem stehen Wertsteigerungen des Gebäudes zu?

Wenn der Erbbauberechtigte in das Gebäude investiert, also beispielsweise energetische Modernisierungen in Angriff nimmt, das Dach erneuert oder eine Standardverbesserung vornimmt, kommt dies vollumfänglich ihm zugute. Bei einem Verkauf des Gebäudes, d.h. des Erbbaurechts, steht ihm der Erlös und damit eine gegebenenfalls realisierte Wertsteigerung allein zu. Auf die Höhe des Erbbauzinses haben Verbesserungen oder Wertsteigerungen des Gebäudes keinen Einfluss.

TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Verkauf & Rückerwerb

Wie ist der Ablauf beim Verkauf meines Grundstücks über Terra Fidelis?

Wenn Sie Interesse am Verkauf Ihres Grundstücks haben, Ihr Haus jedoch behalten möchten, können Sie den Wert des Grundstücks bei uns ermitteln. Danach reichen Sie Ihre Anzeige kostenlos ein. Nach Prüfung der spezifischen Eigenschaften des Grundstücks erhalten Sie von Terra Fidelis eine Anzeigenvorschau. Falls Ihnen diese zusagt, buchen Sie die Veröffentlichung und geben Ihre Anzeige frei. Sobald Sie sich mit einem Grundstücksinvestor grundsätzlich einig sind, kann der gemeinsame Termin beim Notar vorbereitet werden. Dazu erhalten Sie rechtzeitig sämtliche Vertragsunterlagen.

Was ist mit einer Hypothek oder Grundschuld, die noch auf meinem Grundstück lastet?

Terra Fidelis nimmt ausschließlich Grundstücke ohne bestehende Grundschulden oder Hypotheken in den Marktplatz mit auf. Auch eingetragene Grundschulden zu bereits zurückgezahlten Krediten zählen dazu. Bitte klären Sie zunächst mit Ihrer Bank, ob eine Löschung möglich ist und welche weiteren Schritte erforderlich sind. Ihren Entwurf können Sie bereits speichern.

Kann ich mein Haus später einmal verkaufen?

Ja, Sie können Ihr Haus mit dem Erbbaurecht an einen Dritten verkaufen und den Preis mit dem Käufer vereinbaren. Die Regelungen des Erbbaurechtsvertrags und gegebenenfalls vereinbarte Zustimmungserfordernisse bleiben zu beachten.

Kann ich das Grundstück später zurückerwerben?

Der Erbbauberechtigte hat die vertragliche Option, das Grundstück jederzeit während der Laufzeit zurückzuerwerben. Rückkaufpreis und mögliche zusätzliche Zahlungen innerhalb der ersten zehn Jahre richten sich nach der notariellen Vereinbarung. Terra Fidelis erhebt keine Rückkaufgebühr.

Was passiert, wenn ich das Grundstück doch nicht verkaufen möchte?

Nichts. Wenn Sie sich entscheiden, das Angebot nicht anzunehmen, erfolgen keine weiteren Schritte zum Verkauf. Die Vorbereitung und die Prüfung Ihrer Anzeige sind kostenlos. Eine bereits gebuchte Anzeigenveröffentlichung bleibt unabhängig vom Verkauf kostenpflichtig; Ihre Kündigungs- und Widerrufsrechte bleiben bestehen.

Kosten & Begleitung

Wer zahlt die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer?

Im TF-Modell ist vorgesehen, dass der Grundstücksinvestor die Erwerbsnebenkosten trägt. Die genaue Zuordnung von Notar- und Grundbuchkosten sowie anfallender Grunderwerbsteuer 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.

Welche TF-Gebühren trage ich als Hauseigentümer?

Vorbereitung und Einreichung Ihrer Anzeige sind kostenlos. Sobald Ihre Anzeigenfassung bereitsteht, buchen Sie das Marktplatz-Paket direkt im Hauseigentümerbereich: 19,90 € für die ersten drei Monate, danach 19,90 € pro Monat, jeweils je Grundstück und inklusive Umsatzsteuer. Nach der Mindestlaufzeit von drei Monaten ist das Paket jederzeit zum Ende des laufenden Abo-Monats kündbar. Nach bestätigter Zahlung und Bereitstellung der Vertragsbestätigung kehren Sie zur Anzeige zurück und geben sie abschließend zur Veröffentlichung frei. Die bezahlte Laufzeit beginnt bereits mit dem bestätigten Zahlungseingang.

Verkaufen Sie Ihr Grundstück an einen Grundstücksinvestor, der über die Plattform angefragt hat, zahlen Sie Terra Fidelis eine Vergütung von 0,75 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer (bei 19 % Umsatzsteuer insgesamt 0,8925 %). Bei der Einigung erhalten Sie dazu eine Proforma-Rechnung. Fällig wird die Vergütung erst nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, die Sie uns in Ihrem Eigentümerbereich melden. Vergütungsvereinbarung · Nutzungsbedingungen & Widerruf

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.