



'T LANDGOED
BAARS

RESIDENCE
DE EESE

Pacht- und Gebäudebroschüre

Informationsbroschüre Residence de Eese & 't

Landgoed Baars

Informationen zu Pacht- und Baurechten

In dieser Broschüre können Sie mehr über die Vor- und Nachteile des Erwerbs eines Grundstücks auf der Grundlage eines Pacht- und Baurechts für ein Ferienhaus in der Residence de Eese oder im 't Landgoed Baars lesen.

Inhalt:

Seite 3 Informationsschreiben an potenzielle Käufer Notar Kroek en van Weert, Steenwijk
Seite 4 bis 7 Häufig gestellte Fragen
Seite 8 Muster-Pachtberechnung Seite 9 Beispiel-Kostenberechnung Notar Dirkzwager, Arnheim Seite 10 Kontakt

Fertig mit dem Lesen?

Dann schauen Sie sich den besonderen Ort an, der genau zu Ihnen passt!

Einzigartige Häuser in einer tollen Umgebung.

Wir wünschen Ihnen ein herzliches Willkommen!

Mit freundlichen Grüßen,

Henk van den Berg hvdberg@wb-groep.nl

06 53 17 53 09



Brief der Notare des Netzwerks Kroek & van Weert:

Marjan K. Kroek, Scheidungsmediatorin/Mediatorin, M.R. van Weert, Agrarfachangestellte: Simone Tietema-Veldman, Karina Doeve

Achtung. Herr H. van den Berg, Parc de Eese B.V.

Datum: 22. Juli 2021 Betreff: Pachtauskunft für Parkbewohner Behandler: Marjan Kroek Fallnummer: 29046

Sehr geehrter Herr Van den Berg,

Sie haben mich gebeten, diesen Brief für die potenziellen Käufer von Residence de Eese zu schreiben und die Vor- und Nachteile eines Erbbaurechts mit abhängigem Baurecht im Vergleich zur Miete zu erläutern.

Pacht ist ein dingliches Recht, das dem Pächter die Befugnis gibt, die Immobilie eines anderen zu behalten und zu nutzen. Durch ein vom Erbbaurecht abhängiges Baurecht wird der Erbbauberechtigte auch Eigentümer des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes (Gebäudes). Beide Rechte sind im Grundbuchamt eingetragen; Der Pächter kann diese Rechte daher gegen jeden geltend machen, beispielsweise gegen einen neuen Eigentümer des Parks oder einen Treuhänder im Falle einer möglichen Insolvenz des Eigentümers.

Die Vertragsparteien können die Dauer des Erbbaurechts in der Gründungsurkunde festlegen. Sofern in der Vergleichsurkunde nichts anderes angegeben ist, hat der Pächter die gleichen Nutzungsrechte an der Immobilie wie ein Eigentümer.

Im Gegensatz zur Miete sind Pachtrechte übertragbar (sie können verkauft oder gespendet werden) und stellen einen Wert in wirtschaftlichen Transaktionen dar. Auf das Erbbaurecht kann ein Hypothekenrecht begründet werden, was die Finanzierungsmöglichkeiten erhöht. Der wirtschaftliche Wert des Erbbaurechts wird jedoch maßgeblich von der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer, der (Un-)Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung durch den Hauptbegünstigten und den Beschränkungen, die die Erbbaurechtsbedingungen für die Nutzung/Verwendung vorsehen, bestimmt. Der Fall wurde erhoben.

Die Pachtbedingungen bestimmen also den Umfang der Rechte und Pflichten des Pächters und Eigentümers. Darin heißt es zum Beispiel: regelt auch, wann und wie der Kanon angepasst wird. Daher ist es wichtig, dies vor dem Erwerb eines Erbbaurechts sorgfältig zu prüfen.

Am Ende der Pachtdauer (z. B. wenn diese nicht verlängert wird) erhält der Eigentümer den Wert von muss die Gebäude an den ehemaligen Pächter bezahlen. Wie das genau funktioniert, erfahren Sie in den Mietvertragsbedingungen. Das Risiko einer Wertminderung oder Wertsteigerung liegt somit beim Pächter.

Die Begründung eines Erbbaurechts ist mit Kosten verbunden. Auf den Kaufpreis und den kapitalisierten Erbbauzins fallen neben Notar- und Grundbuchkosten acht Prozent Grunderwerbsteuer an. Außerdem müssen Sie eine Gebäudeversicherung abschließen.

Bei der Vermietung ist das Grundstück nicht Ihr Eigentum. Nach aktueller Rechtsprechung handelt es sich bei einem Freizeitchalet in der Regel um ein Grundstück (auch wenn es auf Rädern steht), sodass der Grundstückseigentümer rechtlich automatisch auch Eigentümer des Chalets wird (Beitritt). Geht der Eigentümer in Konkurs, fällt auch das Chalet in den Konkurs. Auch wenn das Chalet sich als bewegliche Sache anzusehen ist, kann das Chalet einer Grundpfändung seitens der Steuerbehörden unterliegen.

Wie oben erwähnt, kann ein Mietrecht nicht auf eine andere Person übertragen werden. Ich hoffe, das hat einiges geklärt.

Herzliche Grüße, Herr Marjan Kroek





Häufig gestellte Fragen

Wie wäre es mit der Vermietung von Grundstücken?

Die Mietdauer über die Recron-Mietbedingungen für Dauerplätze (am häufigsten genutzt) beträgt ein (1) Jahr und berechtigt zur Platzierung eines (Freizeit-)Objekts auf diesem Grundstück für ein Jahr, die Gültigkeit verfällt ohne Verlängerung. Für ein Wohnmobil oder Chalet kein unlösbares Problem – schließlich ist ein Umzug einfach. Im Falle der Insolvenz eines Parkeigentümers besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Objekte in den Nachlass des Kurators fallen (Beitritt), wenn/weil diese Objekte über Infrastruktur mit dem Grundstück verbunden sind.;

Wie laufen Mieterhöhungen ab?

Die Grundstücksmiete richtet sich nach dem Marktwert und der Inflation;

Was ist, wenn ich lieber miete als ein Pachtrecht einzugehen?

Das ist Ihre Entscheidung, im Pachtvertrag stellen Sie den Park von den möglichen negativen Folgen dieser Entscheidung frei;

Warum Pacht?

Die Vergabe von Pachtgrundstücken bindet die Eigentümer der Freizeitobjekte und den Eigentümer des Grundstücksgrundstücks (Pächter*) auf sehr lange Zeit! *der in diesem Fall auch der Vermieter ist und für das Erscheinungsbild des Parks verantwortlich ist und gleichzeitig der größte langfristige Investor ist, bietet diese Konstellation unserer Meinung nach mehr Sicherheit als Eigentum, bei dem es zukünftige Unsicherheiten geben wird;

Kann ich selbst entscheiden, was mit meinem Freizeitobjekt passiert?

Für jedes Objekt, das die Voraussetzungen für eine touristische Vermietung erfüllt, entscheidet der Eigentümer, ob und in welchem Zeitraum dieses Objekt vermietet wird. Der Mietpreis wird in Absprache und nach Berücksichtigung einer

Benchmark-Studie ermittelt;

Häufig gestellte Fragen

Wenn ich verkaufen möchte, kann ich das selbst organisieren oder ist dies für den Park verpflichtend?
Die Immobilie selbst oder über einen Immobilienmakler Ihrer Wahl oder über die Verkaufsorganisation des Parks veranlassen. Der Eigentümerwechsel muss durch eine Übertragungsurkunde mit dem Park und in Übereinstimmung mit den für Ihr Eigentum geltenden Regeln erfolgen.

Übertragungssteuer

Ein neues Haus kann geliefert werden, ohne dass für das Haus Grunderwerbsteuer anfällt. Fragen Sie den Notar danach.

Gibt es auch

Beteiligungen?
Ja, sicherlich! Dies seit 2021 über ein Umfragesystem über das Internet, die Ergebnisse werden geteilt, eine groß angelegte Umfrage wird mindestens einmal im Jahr erwartet;

Was sind Parkgebühren?

Dabei handelt es sich um die Kosten für Parkdienstleistungen wie Schwimmbad, Empfangsdienste, Zugangsverwaltung, Grünpflege, Spielplätze, Unterhaltung, Beleuchtung, Straßenmanagement, Kamerasysteme und -überwachung, Rutschgefahr und/oder Schädlingsbekämpfung, die kostenpflichtig durchgeführt werden müssen -effektiv mit einem Verwaltungszuschlag;

Aber kann ich (touristische) Mieter auch selbst vorstellen?

Ja, das ist möglich, und wenn Sie dies mehr als 5 Mal im Jahr erreichen, erhalten Sie als Buchungsunternehmen zusätzlich 10 % Provision auf die Vermietung anderer als Ihrer eigenen Objekte.



Warum (nicht) Grundstücke verkaufen?

Der Verkauf von Grundstücken scheint für einen Käufer aus rechtlicher Sicht die sicherste Lösung zu sein und der Verkaufspreis von Grundstücken ist im Jahr 2021 auf einem Allzeithoch, so dass der Verkauf kurzfristig für jeden Parkbesitzer sicherlich eine wirtschaftlich lukrative Möglichkeit ist – noch nicht im Laufe der Zeit wurde eine andere Einschätzung vorgenommen, die folgende Überlegungen beinhaltet: Die Tatsache, dass es nach dem Verkauf der Grundstücke keinen allgemeinen Interessenten mehr für die Zukunft geben wird und es dann einen VVE-Vorstand geben wird, macht

Die Zukunft der Hausbesitzer ist ungewiss, da dann in der Gruppe darüber entschieden werden muss, ob eine Verwaltungs- und/oder Vermietungsorganisation aufgebaut und lebenswichtig bleibt (vorausgesetzt, sie funktioniert ordnungsgemäß).

Funktionen) sorgt für eine gute wirtschaftlich ertragreiche Rendite sowie eine gute Vermarktbarkeit und Werterhaltung eines Freizeitobjekts;

Bei der Auslagerung an eine Vermietungsorganisation gelten teilweise recht strenge Regeln: Der Eigentümer hat in der Regel praktisch keine Kontrolle über die tatsächliche Nutzung, die persönliche Nutzung ist in einigen Verträgen sogar nahezu ausgeschlossen! Wenn die Vertragslaufzeit mit der Vermietungsorganisation abgelaufen ist und es keine Alternative gibt, besteht die große Gefahr, dass sich der Park in einen Wanderarbeiterpark oder ähnliches verwandelt, was eine große Ernüchterung

Können Sie das als Pächter als langfristigen Investor erklären?

Schließlich ist der Pächter der Grundstückseigentümer und kann nicht einfach wegziehen, ohne einen großen Betrag zu hinterlassen, denn bei einer Pacht erhält der Pächter bei Abschluss des Pachtvertrags beim Notar nur einen bescheidenen Teil des Grundstückswertes. Der Pächter erhält vom Pächter eine jährliche Zahlung (sog. Erbziens). Der Pächter hat daher ein großes Interesse daran, langfristig einen gesunden, schönen und vitalen Park zu erhalten. Dieses Interesse ist synchron mit den Interessen aller Eigentümer;

Darf man in den Parks auch „dauerhaft wohnen“?

Im Reiseziel „Erholung“ ist ein dauerhafter Aufenthalt nicht gestattet. Die Gemeinde ist die Stelle, die dies überwacht, die Registrierungen der grundlegenden Gemeindeverwaltung verwaltet und die Aufsichtspolitik umsetzt. In der Praxis scheint beim Verfassen dieser Informationen eine Toleranzpolitik eine Durchsetzungspolitik zu ersetzen. Die Parkverwaltung folgt der Kommunalpolitik. Bitte erkundigen Sie sich bei der Gemeinde.

Bitte beachten Sie, dass Sie immer zur Meldepflicht bei der Gemeinde Ihres Wohnortes verpflichtet sind, auch wenn Sie „schiefe“ wohnen.



Ein Pachtrecht mit einem Baurecht, was bedeutet das in der Praxis?

Eine schwierige Frage, aber in einem kurzen Überblick geben wir Ihnen die Details eines solchen Miet- und Bauvertrags:

Sie werden auch im Grundbuch Eigentümer des Gebäudes;

Wenn der Pächter in Konkurs geht, bleibt Ihr Eigentum sicher;

Hierauf können Sie ein Hypothekenrecht begründen lassen;

Sie können sich auf einen stabilen Kanon (nach der Inflation) verlassen;

Die Laufzeit der ersten Tranche beträgt 49 Jahre;

Ein Eigentümer kann 10 Jahre vor Ablauf der Laufzeit eine Verlängerung beantragen;

Alle 25 Jahre können Parteien (einschließlich des Gebäudeeigentümers) eine Überprüfung des Erbbauzinses auf der Grundlage von Angemessenheit und Billigkeit beantragen;

Der Wert der Pachtgrundstücke wurde von zwei MRICS, RT-Gutachtern ermittelt und wird vom Pachtgrundstück überwacht;

Bei Neubauten sind Sie bei der Grunderwerbsteuer im Vorteil;

Der Pächter ist verpflichtet, Ihre Gebäude zu erwerben, wenn das Pachtrecht nicht verlängert wird;

Einige dieser Punkte sind etwas ganz Besonderes und stellen einen wichtigen langfristigen Vorteil für alle Beteiligten dar;

Vermietungsorganisation und wie funktioniert sie?

Ja, jede Vermietung muss über den Parkmanager erfolgen. Die Zusammenarbeit mit Ihnen als Eigentümer, Maklern und Buchungsorganisationen ist flexibel. Es ist wichtig, dass die Lage und die einzigartigen Unterkünfte gut angenommen werden, und nach ein paar Jahren der Vermietung sehen wir regelmäßig wiederkehrende Gäste;

Ab 2022 haben die Mietkosten eine eigene Struktur:

20 € pro Monat für jeden Eigentümer eines touristisch geeigneten Gebäudes zur Aufrechterhaltung einer eigenen Vermietungsorganisation, wodurch auch der Werterhalt und die Marktfähigkeit der Objekte verbessert werden;

15,50 % Provision auf den tatsächlichen touristischen Nettomietumsatz;

5,50 % Umsatzprovision bei langfristigem Mietvertrag;

Irgendwelche Fragen? Bitte kontaktieren Sie uns!

Mustermieterberechnung

Wie hoch ist der Wert eines Grundstücks bei Residence de Eese und t'Landgoed Baars und wie wird der Pachtzins berechnet:

150M2 In der Mitte des
Parks 34.750,00 €, am
Waldrand 44.750,00 €
der Teich/Hügel 64.750,00 €

M2 Grundwert: 150 34.750 € Wert des Grundstücks in der Mitte des Parks M2-Preis 232 € Mehr
M2 max. 200 m2 50 Mehr m2 als 150 m2 Wert M2 (über 150 m2 Basis) 150,0 € 7.500,0 € Mehr
M2 (über 350 m2 = Basis plus mehr M2) 0 Mehr m2 als 350 m2 Wert M2 (über 350 m2) 50,0 € -

Gesamtwert des Grundstücks 42.250,0 € . So wird der Grundstückswert berechnet

Grundstücksfläche M2 200 M2 Einmalige Entschädigung: -15 % Kauf des Pachtgrundstücks Kauf
des Pachtgrundstücks 15 % € -6.337,50 Pro-Resto-Grundstückswert: € 35.912,50 Verbleibender
Grundstückswert nach Abzug des Kaufanteils

Canon-Prozentsatz 4,36 % 10-Jahres-Durchschnitt + Zuschlag 3,5 % für zehnjähriges
Staatsdarlehen

Canon pro Jahr (Miete) 1.565,79 € Anpassung cf CPI 2023 1.038 1.625,28 €

Monatliche Kosten des Kanons in dieser Berechnung:

135,44 €



Berechnung nach Dirkzwager-Notaren Arnheim

Berechnung des Kapitalwertes eines Erbbauzinses aufgrund der Grunderwerbsteuer beim Notar.

Höhe der Schuldenverpflichtung (Ihre Erbbauzinse) 1.625,28

Nachfolgend finden Sie den Steuertarif der Steuerbehörden:

Faktor = Faktorbetrag

1. fünf Jahre $5 \times 0,85 \times 1.625,28 = 6.907,46 \text{ €}$

2. fünf Jahre $5 \times 0,64 \times 1.625,28 = 5.200,91 \text{ €}$

3. fünf Jahre $5 \times 0,48 \times 1.625,28 = 3.900,68 \text{ €}$

4. fünf Jahre $5 \times 0,36 \times 1.625,28 = 2.925,51 \text{ €}$

5. fünf Jahre $5 \times 0,28 \times 1.625,28 = 2.275,40 \text{ €}$ Folgejahre $24 \times 0,15 \times 1.625,28 = 5.851,03 \text{ €}$

Gesamtzahl der Jahre 49

Das Ergebnis der bisherigen Kapitalwertrechnung: 27.060,99 €

1 Zusätzlich: Der einmalige Erwerb des Erbbaurechts: 6.337,50 €

2 Der Wert des Grundstücks für die Berechnung der Übertragungssteuer: 33.398,49 €.

Gesamtwert des Grundstücks ohne Kapitalisierung: 42.250,0 €

12 % 3 Übertragungssteuern und Notarkosten (Bewertung): (berechnet über 2) 4.007,82 €

Bezahlen Sie per Notar:

1. Erbbaurecht und 3. Steuern und Notarkosten (Wertermittlung): 10.345,32 €



Nach dieser „schweren Mahlzeit“ Lust auf etwas Erfrischendes?! Wussten Sie das?

Sie können im Restaurant der „Residence de Eese“ köstliche regionale Gerichte genießen?

Werfen Sie einen kurzen Blick auf die Website!



Lass uns Kontakt halten

'T LANDGOED BAARS

Bergweg 76 Bultweg 25
8336 MC Baars 8346 KB De Bult
www.landgoedbaars.nl www.residencedeeese.nl

RESIDENCE DE EESE

Beratung und Verkauf:

Henk van der Berg
hvdberg@wb-groep.nl
06 53 17 53 09

www.landgoedbaars.nl
www.residencedeeese.nl
www.vakantiehuisjeskopen.nl



