

Grundbesitz und Erbbaurechte von Stiftungen

Stand: 13.03.2016

Die Erna und Kurt Wehnes Stiftung in Mannheim hat vier Grundstücke gekauft, auf denen Erbbaurechte eingetragen werden, um einen Teil ihres Stiftungsvermögens in dieser Form anzulegen und laufende Erträge zu erzielen.

Der Vorstand der Dachstiftung begrüßt grundsätzlich, wenn auch Grundstücke und Immobilien als Vermögensanlage von Stiftungen in Betracht gezogen werden. Dies ist unproblematisch, wenn der Stifter bereits bei der Errichtung der Stiftung Grundbesitz als Stiftungsvermögen überträgt. Aber auch danach sind Umschichtungen des Stiftungsvermögens möglich, worunter auch der Erwerb von Grundbesitz zählt, außer wenn dies per Stiftungsgeschäft oder Satzung ausgeschlossen ist.

Bei Erbbaurechten ist der Verwaltungsaufwand relativ gering, die Erträge sind verlässlich und bei derzeit 3 - 4 % gar nicht schlecht. Hinzu kommen wahrscheinlich Wertsteigerungen der Grundstücke im Zeitablauf. Aber das Geld ist natürlich für lange Zeit (typisch: 99 Jahre) blockiert.

Bei Vermietung (Häuser, Eigentumswohnungen) erfolgt die Verwaltung in der Regel durch eine professionelle Hausverwaltung. Der Stiftung verbleibt der Ertrag nach Abdeckung solcher Kosten und der Instandhaltungsrücklagen. Hier ist die Auswahl des Mieters im Hinblick auf seine Zahlungsfähigkeit entscheidend.

Nach den gängigen Faustregeln sollten max. 20 % des Stiftungsvermögens in Immobilien angelegt sein. Wenn der Stifter- oder Vorstandwille aber anders lautet, kann es auch mehr sein. Es muss aber darauf geachtet werden, dass der Stiftung dauerhaft laufende Erträge aus dem Immobilienbesitz (ausbezahlte Pachten, Mieten und Erbbauzinsen) zur Verfügung stehen, damit sie ihren Stiftungszweck erfüllen kann.

Wenn Grundbesitz erworben werden soll, müssen Kaufpreis und erwartbare Erträge (Pachten, Mieten, Erbbauzinsen) marktüblich sein. Da der Vorstand für einen wirtschaftlichen Umgang mit dem Stiftungsvermögen haftbar ist, soll er einen solchen Beschluss ausreichend dokumentieren, unter Umständen durch ein entsprechendes Wertgutachten. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat ebenfalls Vergleichswerte und die nötige Expertise für die Einschätzung. Kaufsteuern und etwaige Erschließungskosten sind bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu berücksichtigen.

Wenn die Stiftung neben dem Vorstand noch ein aufsichtsführendes Organ hat (Stiftungsrat), ist dieser für die Genehmigung der Verträge zuständig. Ansonsten sind diese von der kirchlichen Stiftungsaufsicht zu genehmigen (§ 3 RVO-Stiftungen).

Grundsätzlich geht man davon aus, dass es sich beim Erwerb von Grundbesitz um langfristige Investitionen handelt, die als Anlage des Grundstockvermögens einer Stiftung dienen. Wertsteigerungen erhöhen daher im Normalfall das Grundstockvermögen, so dass bei einem Ver-

kauf der Erlös vollständig ins Grundstockvermögen fließt. Die Erträge aus dem Grundbesitz dienen jedoch vollständig der Erfüllung des Stiftungszwecks.

Evangelischen Oberkirchenrat, Stiftungsaufsicht
Walter Moch
Tel. 0721 9175 612; E-Mail: walter.moch@ekiba.de

Stiftung der Evangelischen Landeskirche in Baden
Pfarrer Dr. Torsten Sternberg
Tel. 0721 9175 820; E-Mail: torsten.sternberg@ekiba.de

Stiftungsberatung der Evangelischen Landeskirche in Baden
Pfarrer Sebastian Carp
Tel. 0621 28000 120; E-Mail: sebastian.carp@kbz.ekiba.de