

Makler, Notar, Steuern: Warum sich der Immobilienkauf nicht nur durch steigende Objektpreise verteuert

Kaufnebenkosten verteuern Immobilienerwerb mittlerweile je nach Bundesland zwischen rund 9 und 16 Prozent / Weitere Erhöhung in Thüringen ab 2017 und eventuell in Baden-Württemberg - Nachdem 2015 das Saarland, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent angehoben haben, diskutieren aktuell Politiker in Baden-Württemberg über eine Anhebung.

In Thüringen ist der Anstieg von 5 auf 6,5 Prozent ab 1. Januar 2017 bereits beschlossene Sache. Laut Interhyp, Deutschlands führendem Vermittler privater Baufinanzierungen, summieren sich damit die Kaufnebenkosten, zu denen Maklergebühren, Notarkosten und Grunderwerbsteuern gerechnet werden, je nach Region auf rund 9 bis 16 Prozent des eigentlichen Objektpreises. „Seit die Länder die Grunderwerbsteuer selbst festsetzen dürfen, hat sich die Steuerbelastung beim Hauskauf für viele Erwerber fast verdoppelt. Seit 2006 wurde die Grunderwerbsteuer über alle Bundesländer gerechnet 25-mal angehoben“, bemerkt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG.

Steuern sorgen bei Ländern für Milliardenereinnahmen

Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent und beschert den Ländern seit Jahren wachsende Milliardenereinnahmen. Zudem müssen Käufer den Makler bezahlen, wenn der Immobilienkauf über einen Vermittler zustande kommt. Die Maklerkosten beim Immobilienerwerb werden auch nach Inkrafttreten des so genannten Bestellerprinzips in 2015 fällig, da sich das im Wohnungsvermittlungsgesetz verankerte Prinzip ausschließlich auf Mietverträge bezieht. Beim Kauf beziehungsweise Verkauf von Immobilien bleibt alles beim Alten. Je nach Bundesland zahlt der Käufer die Maklerprovision oder Verkäufer und Käufer teilen sich die Gebühr. Die Provisionen schwanken ebenfalls je nach Bundesland und liegen zwischen 3,57 und 7,14 Prozent. Dritter maßgeblicher Kostentreiber sind die Notarkosten, die rund 2 Prozent des Kaufpreises betragen.

Teure Folgen für Hauskäufer

Ein Anstieg der Kaufnebenkosten wirkt sich für Eigenheimerwerber bei der Finanzierung gleich zweifach negativ aus. „Idealerweise werden Kaufnebenkosten mit Hilfe des Eigenkapitals finanziert – und nicht durch den Kredit. Höhere Ausgaben für Makler, Notar und Grunderwerbsteuer schmälern aber dann nicht nur das Sparguthaben, das in die Finanzierung eingebracht werden kann, sondern auch das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapitaleinsatz verschlechtert sich“, erklärt Goris. Im schlimmsten Fall kann sich dadurch der Zinssatz für das Immobiliendarlehen verteuern.

Laut Interhyp betrug der durchschnittliche Kaufpreis für eine Immobilie im vergangenen Jahr in Deutschland rund 320.000 Euro, in Thüringen etwas mehr als 238.000 Euro. „Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer um 1,5 Prozent, wie in Thüringen beschlossen, bedeutet damit eine zusätzliche Belastung von rund 3.600 Euro“, rechnet Goris vor. Wer also den Kauf noch vor der Steuererhöhung unter Dach und Fach bringt, kann bares Geld sparen. Maßgeblich ist in der Regel das Datum des notariellen Kaufvertrags.

Bayern billig, Berlin teuer

Bisher galt: die Kaufnebenkosten im Süden sind niedrig, im Norden deutlich höher. Sollte Baden-Württemberg tatsächlich demnächst die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent erhöhen, lägen nur

noch in Bayern und in Rheinland-Pfalz die Kaufnebenkosten bei rund 10 Prozent. Die höchsten Kaufnebenkosten fallen mit mehr als 15 Prozent in Brandenburg, Berlin und Schleswig-Holstein an. Wie hoch die Kaufnebenkosten in den Bundesländern ausfallen können, hat Interhyp in einer Deutschlandkarte zusammengefasst.

Pressekontakt:

Heidi Müller

Telefon: 089 - 20 30 7 1305

E-Mail: heidi.mueller@interhyp.de

Unternehmen

Interhyp AG

Marcel-Breuer-Straße 18

80807 München

Internet: www.interhyp.de

Über Interhyp AG

Die Interhyp Gruppe mit den Marken Interhyp, die sich direkt an den Endkunden richtet, und Prohyp, die sich an Einzelvermittler und institutionelle Partner wendet, hat 2015 ein Baufinanzierungsvolumen von 16,1 Milliarden Euro erfolgreich bei ihren mehr als 400 Bankpartnern platziert. Damit ist die Interhyp Gruppe der größte Vermittler für private Baufinanzierungen in Deutschland. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 1.200 Mitarbeiter und ist an 99 Standorten persönlich vor Ort für seine Kunden und Partner präsent.