

Kaufnebenkosten | 14.11.2016 | Lesezeit 3 Min.

Teurer Weg ins Eigenheim

Ob Sparbuch, Ansparplan oder Tagesgeldkonto: Die Niedrigzinsen der Europäischen Zentralbank haben viele Formen der Geldanlage unrentabel gemacht. Das Eigenheim lohnt sich dagegen mehr denn je. Doch gerade Ärmere können sich den Umzug in die eigenen vier Wände kaum leisten, weil die Kaufnebenkosten in Deutschland besonders hoch sind.

Ob Berlin, München, Hamburg oder Köln – in den Ballungszentren boomen die Immobilienmärkte. Doch der Anteil der Haus- und Wohnungsbesitzer steigt kaum. Denn in Deutschland können sich fast nur Reiche und Ältere eine eigene Immobilie leisten. Die Wohneigentumsquote der 65- bis 74-Jährigen hat laut Berechnungen des IW Köln von 2010 bis 2014 von 55,9 auf 58,3 Prozent zugelegt. Die Quote bei den einkommensreichsten 20 Prozent der Bevölkerung ist von 65,9 auf 69,1 Prozent gestiegen. Ganz anders die Entwicklung beim einkommensärmsten Fünftel: Im Jahr 2014 wohnten nur 17,4 Prozent im Eigenheim – das waren noch weniger als drei Jahre zuvor.

Der Traum vom Eigenheim scheitert in Deutschland oft an den Kaufnebenkosten.

Dieser Rückgang liegt allerdings nicht primär an den hohen Kaufpreisen – diese sind in der Regel über einen Kredit zu finanzieren. Vielmehr sind es die Kaufnebenkosten, die den Traum vom Eigenheim in Deutschland oft platzen lassen:

Für Grunderwerbssteuer, Notarkosten und die Eintragung ins Grundbuch

müssen mindestens 4,6 Prozent des Kaufpreises zusätzlich gezahlt werden, im teuersten Fall sogar 8 Prozent.

Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro sind das mindestens 11.500 Euro extra - und die finanziert keine Bank. Dass der Weg ins Eigenheim günstiger sein kann, zeigt ein Blick ins Ausland. So gilt in den Niederlanden ein einheitlicher Grunderwerbssteuersatz von 2 Prozent (Grafik). Notarielle Tätigkeiten haben die Nachbarn einst dereguliert, was die Kosten gesenkt hat. Zudem sind die Gebühren für die Eintragungen ins Grundbuch fixiert.

Immobilien: Mehr als der Kaufpreis

Nebenkosten für eine 250.000 Euro (215.000 Pfund) teure Immobilie in Prozent des Kaufpreises

	Deutschland	Niederlande	Vereinigtes Königreich
Grunderwerbssteuer	3,5 bis 6,5	2,0	0,8
Notarkosten	0,8 bis 1,0	0,3 bis 0,4	–
Grundbucheintrag	0,3 bis 0,5	0,2	0,4 bis 0,5
Insgesamt	4,6 bis 8,0	2,5 bis 2,6	1,2 bis 1,3

Insgesamt in Euro



**11.500
bis 20.000**



**6.250
bis 6.500**



**3.000
bis 3.250**

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln
© 2016 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Im Vereinigten Königreich richtet sich die Grunderwerbssteuer nach dem Preis der Immobilie: Bis 125.000 Pfund wird für die Käufer überhaupt keine Steuer fällig, für die nächsten 125.000 Pfund sind es 2 Prozent und erst danach steigt der Steuersatz auf 5

Prozent an. Ein Notar ist für einen Immobilienkauf auf der Insel nicht nötig.

In beiden Staaten sind die Nebenkosten folglich meist viel niedriger als in Deutschland:

In den Niederlanden liegen die Kaufnebenkosten für eine 250.000 Euro teure Immobilie lediglich bei 2,5 bis 2,6 Prozent, im Vereinigten Königreich sogar nur bei 1,2 bis 1,3 Prozent.

Immobilienkauf für die Altersvorsorge erleichtern

Andere europäische Staaten wie Italien und Spanien haben zwar noch höhere Kaufnebenkosten als Deutschland. Allerdings wäre die deutsche Politik gut beraten, sich nicht daran zu orientieren. Schließlich führen die niedrigen Zinsen momentan dazu, dass private und betriebliche Zusatzrenten immer weniger Gewinn abwerfen. Entsprechend schwerer wird es, vor allem für ärmere Haushalte, sich per Zusatzrente fürs Alter abzusichern. Das Eigenheim wäre eine gute Alternative.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auch Ärmern den Immobilienkauf zu ermöglichen:

1. **Eine niedrigere und einheitliche Grunderwerbssteuer.** Derzeit ist der Steuersatz in Deutschland Sache der Länder. Und da die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer beim Länderfinanzausgleich außen vor bleiben, ist es für die Finanzminister besonders verlockend, diesen Steuersatz hochzuschrauben.
2. **Ein progressiver Tarif** wie im Vereinigten Königreich wäre ebenfalls eine sinnvolle Alternative. Damit würden vor allem weniger betuchte Interessenten unterstützt, die eher kostengünstiges Eigentum kaufen wollen.
3. **Ratenzahlung der Grunderwerbssteuer.** Eine beispielsweise über zehn Jahre gestreckte Zahlung wäre für die meisten Käufer sicherlich leichter zu schultern.
4. **Kosten senken.** Die Politik sollte prüfen, warum es in Deutschland so viel teurer ist als andernorts, einen Besitzerwechsel im Grundbuch eintragen zu lassen. Außerdem könnten die meisten Kaufverträge standardisiert werden, sodass die ökonomische Rechtfertigung für hohe Notarhonorare wegfällt.

Kernaussagen in Kürze:

- Oft scheitert der Immobilienerwerb in Deutschland nicht am zu hohen Kaufpreis, sondern an dessen Nebenkosten.

- In Großbritannien und den Niederlanden beispielsweise sind die Kaufnebenkosten weitaus günstiger.
- Reformansätze in Deutschland bieten vor allem die Grunderwerbssteuer sowie das Notarhonorar für den Grundbucheintrag.