

Führung / Kommunikation

Postbank Wohnatlas 2019 - Um mindestens 40 Euro - Geplante Senkung der Grunderwerbsteuer entlastet Immobilienkäufer

Wie viel Geld hätten Immobilienkäufer monatlich mehr in der Tasche, wenn die Grunderwerbsteuer gesenkt würde? Nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten schlagen beim Wohnungskauf kräftig zu Buche. Sie sind in Deutschland so hoch wie in kaum einem anderen europäischen Land. Die Grunderwerbsteuer ist dabei der größte Preistreiber. Experten des Hamburgischen Welt-Wirtschaftsinstituts (HWWI) haben für den Postbank Wohnatlas 2019 berechnet, welche Auswirkungen eine bundesweit einheitliche Senkung der Grunderwerbsteuer auf zwei Prozent auf die Finanzierung von Wohneigentum hätte.

Derzeit sind die Unterschiede erheblich: In Bayern und Sachsen werden 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer und in Hamburg 4,5 Prozent fällig. Am meisten müssen Immobilienkäufer in Nordrhein-Westfalen, Thüringen, Schleswig-Holstein, Brandenburg und im Saarland zahlen. Dort liegt der Satz bei 6,5 Prozent. Hinzu kommen Notargebühren und in vielen Fällen eine Maklercourtage. Das alles verteuert den Kauf.

Monatlich mehr Geld in der Tasche

Die Modellrechnung des HWWI für eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung zeigt, dass Käufer in 23 von insgesamt 401 deutschen Kreisen monatlich mindestens 40 Euro mehr im Portemonnaie hätten, wenn die Grunderwerbsteuer auf zwei Prozent gesenkt würde. In jedem vierten Kreis sind es immerhin noch mindestens 30 Euro. Von der Ersparnis profitieren Käufer Monat für Monat - für die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Für die Modellrechnung wurde mit einem Zinssatz von 2,45 Prozent, einer Anfangstilgung von 4 Prozent und 20 Prozent Eigenkapital kalkuliert. Die größte Ersparnis ergibt sich demnach für den Landkreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein, wo 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer erhoben werden. Wohnungen in dieser Region sind vergleichsweise teuer, exklusive Feriendomizile auf Sylt treiben die Preise. In Nordfriesland würden für 70 Quadratmeter Wohnfläche bei einer Deckelung der Grunderwerbsteuer 17.603 Euro weniger fällig. Die monatliche Rate würde laut Modellrechnung statt 1.818,72 Euro nun noch 1.724,11 Euro betragen. Immobilienkäufer könnten so monatlich gut 94 Euro sparen. „Die hohen Nebenkosten zwingen Käufer in vielen Fällen, höhere Darlehen aufzunehmen. Das schreckt viele ab. Zumal das Geld bei einem Wiederverkauf verloren ist“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank.

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

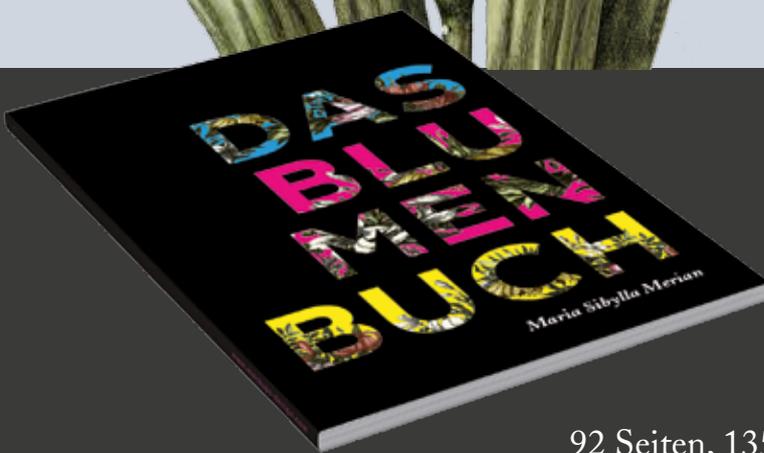
*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Top Ten: Größte monatliche Ersparnis bei der Finanzierung einer 70-Quadratmeter-Wohnung

Rang	Stadt/Kreis	Bundesland	Grundsteuer- erwerbsteuer	Derzeitige Annuitäten	Differenz Monatsrate*
1	Nordfriesland	Schleswig-Holstein	6,5%	1.818,72 EUR	94,62 EUR
2	Frankfurt am Main	Hessen	6%	1.636,49 EUR	6,12 EUR
3	Düsseldorf	NRW	6,5%	1.227,64 EUR	63,87 EUR
4	Berlin	Berlin	6%	1.347,94 EUR	62,69 EUR
5	Köln	NRW	6,5%	1.170,21 EUR	60,88 EUR
6	Potsdam	Brandenburg	6,5%	1.168,03 EUR	60,76 EUR
7	Münster	NRW	6,5%	1.040,58 EUR	54,13 EUR
8	Ostholstein	Schleswig-Holstein	6,5%	1.006,57 EUR	52,37 EUR
9	Wiesbaden	Hessen	6%	1.121,46 EUR	52,16 EUR
10	Hochtaunuskreis	Hessen	6%	1.102,16 EUR	51,26 EUR

*Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung, Finanzierung: Tilgungsdauer 20 Jahre, Zins 2,45% p.a., Anfangstilgung 4%, Eigenkapital 20% des Kaufpreises (sonstige Nebenkosten wurden nicht einbezogen) Quellen: empirica-systems Marktdatenbank (2019); MB Research (2018); Berechnungen des HWWI

Hohes Preisniveau - hohe Grunderwerbsteuer

Die größte Entlastung würden Käufer in den begehrten Großstädten erfahren. Unter den Top Ten finden sich gleich vier der so genannten Big Seven, der sieben größten deutschen Metropolen. In Frankfurt am Main müssten Käufer bei einer Deckelung der Grunderwerbsteuer monatlich 76 Euro weniger für den Kredit aufbringen, in Düsseldorf beträgt die monatliche Ersparnis knapp 64 Euro, in Berlin 63 Euro und in Köln 61 Euro. Auch in Stuttgart, Hamburg und München liegt die Ersparnis monatlich zwischen 42 und 47 Euro.

„Besonders Familien, die von den eigenen vier Wänden träumen, würde eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer enorm helfen“, sagt Eva Grunwald von der Postbank. Familien mit Kindern suchen meist größere Wohnungen als die in der Modellrechnung herangezogenen 70 Quadratmeter. Die Nebenkosten steigen mit der Quadratmeterzahl und dem Wohnungspreis. „Unsere Analyse zeigt, wie die Belastung beim Wohnungskauf gesenkt werden könnte“, sagt Grunwald. Deutlich mehr Menschen stünde dann der Weg ins Wohneigentum offen. „Die eigenen vier Wände sind besonders für Familien ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge.“

Ralf Palm

Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2019

Der Postbank Wohnatlas ist eine jährliche mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Für die vorliegende Analyse wurde unter der Leitung von Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Driefselmann, Senior Researcherin beim Hamburger WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de