Concept Bau: Leicht steigende Kreditzinsen verteuern Eigentum

Weil die Zinsen für Immobilienkredite laut aktuellen Prognosen 2017 leicht steigen, müssen Immobilieninteressenten angesichts der ohnehin hohen Einstiegskosten ins Betongold künftig noch genauer rechnen. Darauf macht der Münchener Bauträger Concept Bau aufmerksam. Einsparpotenzial gibt es unter anderem bei einigen Kaufnebenkosten. Grunderwerbsteuer und Maklerprovision etwa lassen sich teilweise senken – je nachdem, welche Art einer Immobilie auf welchem Weg gekauft wird. „Je nach Objekt und Lage belaufen sich die Kaufnebenkosten auf rund neun bis 16 Prozent“, sagt Emmanuel Thomas, Geschäftsführer der Concept Bau.

Die Maklerprovision macht einen Großteil der Kaufnebenkosten aus. Die Höhe der Provision ist von Bundesland zu Bundesland verschieden – in Niedersachsen unterscheidet sie sich sogar innerhalb der Region von 4,76 bis zu 7,14 Prozent. Bei dem Kauf einer Immobilie kommen in München im Normalfall 3,57 Prozent des Kaufpreises auf den Käufer zu. Dabei handelt es sich um einen Richtwert, der je nach Nachfrage individuell verhandelbar ist. Allerdings: Während sich Käufer und Verkäufer in vielen Regionen Deutschlands die Courtage bei Gebrauchtobjekten geteilt haben, muss der Käufer seit dem Immobilienboom oftmals die Courtage selbst zahlen. Denn: Die Nachfrage ist so hoch, dass der Käufer über den Makler begehrte Objekte an denjenigen verkaufen lässt, der die Provision komplett zahlt. „Beim Immobilienkauf vom Bauträger hingegen entfällt die Courtage. So können bei dem Kauf einer Wohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche in guter Lage über 26 300 Euro eingespart werden“, so Emmanuel Thomas.

Die Grunderwerbsteuer variiert genauso wie die Maklercourtage von Bundesland zu Bundesland. Seitdem die Länder diese selbst festlegen dürfen, hat sich die Steuerbelastung beim Hauskauf fast verdoppelt. Spitzenreiter sind Nordrhein-Westfalen, Brandenburg und das Saarland mit 6,5 Prozent – ab dem 1. Januar 2017 reiht sich Thüringen ein. Am wenigsten zahlen hingegen Immobilienkäufer in Bayern und Sachsen mit 3,5 Prozent. Wer Grunderwerbsteuern sparen möchte, kann das grundsätzlich bei Neubauten: Während beim Kauf einer Bestandsimmobilie die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis gezahlt wird, können Häuslebauer die anfallende Steuer bei einem Neubau auf das Grundstück reduzieren. Dazu sollte das Grundstück unabhängig vom Bauvorhaben erworben werden. Doch: Diese Trennung ist kompliziert und bei Verträgen, die Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung kombinieren, nicht möglich. Soll es dennoch eine Bestandsimmobilie werden, kann bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer der Betrag für das übernommene Mobiliar, wie beispielsweise die Kücheneinrichtung, aus dem Kaufpreis herausgerechnet werden. Red.