

GRUNDERWERBSTEUER, NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN, MAKLERCOURTAGE

Nebenkosten erschweren den Eigentumserwerb:
Studie empfiehlt Entlastung für private Hauskäufer

VON MATTHIAS ZU EICKEN

Die Preise für Wohnimmobilien sind stark gestiegen – und mit ihnen die Nebenkosten. Besonders ins Gewicht fallen dabei die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer, die sich direkt am Kaufpreis orientieren. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verdeutlicht die wachsende Belastung für private Käufer – und unterbreitet gezielte Reformvorschläge, die insbesondere Selbstnutzer und Ersterwerber finanziell entlasten sollen.

Die vom Forschungsinstitut empirica erstellte Untersuchung zeigt: Die Erwerbsnebenkosten in Deutschland haben in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Besonders Notar- und Grundbuchkosten steigen nahezu proportional mit den Immobilienpreisen. Noch stärker fällt die Entwicklung bei der Grunderwerbsteuer ins Gewicht: Seit der Föderalismusreform 2007 haben nahezu alle Bundesländer – mit Ausnahme Bayerns – die Steuersätze sukzessive angehoben. Inzwischen liegen diese vielerorts bei bis zu 6,5 Prozent.

Diese Nebenkosten müssen in der Regel aus Eigenkapital geleistet werden – im Gegensatz zum meist kreditfinanzierten Kaufpreis. Gerade für junge Familien, Normalverdiener und private Selbstnutzer stellen sie daher eine erhebliche Einstiegshürde in das Wohneigentum dar.

Maklerkosten oft intransparent

Rund die Hälfte aller Immobilienverkäufe erfolgt unter Mitwirkung eines Maklers. Die geforderten Provisionen sind teils horrend – und für Kaufinteressierte schwer nachvollziehbar. Zwar hat die ge-



Foto: seimentskwi321 / Adobe Stock

setzliche Regelung zur hälftigen Teilung der Maklercourtage seit 2020 vielerorts zu einer Entlastung geführt, doch bestehen laut Studie weiterhin erhebliche Preisunterschiede. Vor allem mangelt es an Transparenz über den tatsächlichen Leistungsumfang und die jeweiligen Kosten.

Die Studienautoren schlagen daher die Einführung eines so genannten Maklercourtage-Spiegels vor – angelehnt an den Mietspiegel. Dieser soll regional differenzierte Preisangaben und Leistungsbeschreibungen veröffentlichen. Ergänzend wird eine stärkere Qualitätskontrolle der angebotenen Maklerdienste empfohlen. Eine staatliche Preisregulierung sollte jedoch nur als letztes Mittel zum Einsatz kommen – wenn Transparenzmaßnahmen wirkungslos bleiben.

Nebenkosten als Standortfaktor

Die Belastung durch Erwerbsnebenkosten variiert nicht nur mit dem Kaufpreis, sondern auch erheblich zwischen den Regionen – bedingt durch unterschiedliche Grunderwerbsteuersätze der Länder sowie stark schwankende Makler-

provisionen. In strukturschwachen oder schrumpfenden Regionen bedeuten hohe Nebenkosten einen zusätzlichen Nachteil im Wettbewerb um Zuzug und Investitionen. Wer Eigentumsbildung auch in ländlichen Räumen fördern will, sollte daher gezielt über regionale Steuererleichterungen und Gebührennachlässe nachdenken.

Entlastung für Selbstnutzer und Ersterwerber gefordert

Die Studie empfiehlt vor allem, Selbstnutzer und Ersterwerber bei den Nebenkosten gezielt zu entlasten – beispielsweise durch

Steuervergünstigungen, Freibeträge oder teilweise Erlasse. Auch eine Reform der Grunderwerbsteuer wird angeregt: Der Bund könnte einen bundesweiten Sockelsteuersatz festlegen, auf den die Länder je nach Zielgruppe Zuschläge erheben. Damit ließe sich die Eigentumsbildung gezielt fördern, ohne die finanzielle Belastung der Käufer unverhältnismäßig ausufern zu lassen.

MATTHIAS ZU EICKEN ist Leiter „Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ bei Haus & Grund Deutschland.

„GRUNDERWERBSTEUER INSBESONDERE FÜR SELBSTNUTZER ABSENKEN“

„Die Grunderwerbsteuer ist eine massive Einstiegshürde für viele Privatpersonen, die Wohneigentum erwerben wollen. Sie sollte dringend reformiert und insbesondere für Selbstnutzer abgesenkt werden. Auch bei den Notar- und Grundbuchkosten sehen wir Potenzial für spürbare Entlastungen. Der Erwerb von Wohneigentum darf nicht länger durch unverhältnismäßig hohe Nebenkosten erschwert werden. Wer Eigentum bildet, übernimmt Verantwortung und leistet einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft – das muss politisch anerkannt und nachhaltig gefördert werden.“

Matthias zu Eicken, Leiter „Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ bei Haus & Grund Deutschland



Foto: Die Hoffotografen