

Handelsblatt

Immobilien

Wenn der Fiskus zuschlägt

Autor: Jens Hagen

23.02.2015

Der Immobilienboom sorgt bei klammen Ländern und Kommunen für Begehrlichkeiten. Die Steuern und Abgaben steigen rasant, in Einzelfällen um mehr als 70 Prozent. Womit Mieter und Immobilienbesitzer rechnen müssen.



Haus aus Geld

So könnte die Wunschvorstellung mancher politischer Entscheidungsträger von privaten Immobilien aussehen.

(Foto: Imago)

Düsseldorf Das sich abgezockte Immobilieninvestoren als Schutzengel für die deutsche Steuergerechtigkeit einsetzen, ist wohl eher selten. Einar Skjerven, Immobilienunternehmer aus Berlin, macht eine Ausnahme und zeigt jetzt sein großes Herz für die Steuerzahler.

„Die deutsche Politik legt derzeit eine Doppelmoral an den Tag“, sagt Skjerven. „Einerseits möchte Vater Staat die Mieter mit Regulierungen wie der Mietpreisbremse vor Immobilieninvestoren beschützen, andererseits verdient sich die öffentliche Hand über die Grunderwerbsteuer eine goldene Nase am Wohnimmobilienboom.“

Um seine Aussagen zu untermauern, lässt es der gebürtige Skandinavier auf seiner Internetseite kräftig rollen. Im höchsten Tempo laufen dort Zähler für die Einnahmen der Grunderwerbssteuer von acht Städten, ganz nach dem Vorbild der Schuldenuhr des Bundes der Steuerzahler. In Hamburg lagen die Einnahmen seit dem Jahreswechsel bei mehr als elf Millionen Euro.

In München zahlten die Immobilienkäufer bereits knapp 20 Millionen Euro. Spitzenreiter aber ist Berlin, die Stadt in der auch Skjerven investiert. Dort zahlten Häuslekäufer bereits mehr als 35 Millionen Euro.

Die interaktiven Uhren zeigen: Der Fiskus hat den Immobilienboom für sich entdeckt. Aber anstatt sich nur über die gestiegenen Einnahmen wegen höherer Preise und steigender Verkaufszahlen zu erfreuen, erhöhen Länder wie Nordrhein-Westfalen oder das Saarland massiv ihre Grunderwerbsteuern. „Dieser Schritt ist uns nicht

leichtgefallen“, sagt Norbert Römer, SPD-Fraktionsvorsitzender im nordrhein-westfälischen Landtag. „Die Mehreinnahmen aus der erhöhten Grunderwerbsteuer sind für die Reduzierung der Neuverschuldung vorgesehen.“

Bis zu 6,5 Prozent müssen Käufer in den teuersten Ländern NRW und Schleswig-Holstein jetzt abführen. Brandenburg hat die Erhöhung auf 6,5 Prozent bereits angekündigt. Seit dem Jahr 2006 können die Bundesländer den Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer in Eigenregie festlegen. Seitdem ist der Steuersatz in fünf Ländern von 3,5 Prozent auf 6,0 bis 6,5 Prozent angehoben worden. Nur Bayern und Sachsen widersteht dem allgemeinen Trend, Immobilienkäufer zu belasten..

„Die Politik fordert stetig, privat für das Alter vorzusorgen etwa mit einer Wohnimmobilie“, sagt Reiner Holzengel, Präsident beim Bund der Steuerzahler. „Für Normalverdiener wird es aber immer schwieriger eine Wohnimmobilie zu bezahlen. Dies liegt auch an den hohen Grunderwerbsteuern, die heute bei fast jeder Immobilienfinanzierung eine Rolle spielen.“ Nach Angaben des Bundes der Steuerzahler haben die Länder seit 2006 die Grunderwerbsteuer mehr als 20 Mal erhöht. Das Aufkommen ist von 4,8 Milliarden Euro im Jahre 2009 auf voraussichtlich 9,2 Milliarden Euro im Jahr 2014 gestiegen.

Vor dem Jahr 1983 war selbst genutztes Wohneigentum weitgehend von der ungeliebten Steuer befreit. Bei Einfamilienhäusern und Wohnungen galten Freibeträge von 250.000 Mark, bei Zweifamilienhäusern lag der Freibetrag bei 300.000 Euro. Der Bund der Steuerzahler fordert, wieder Freibeträge einzuführen.

„Grunderwerbsteuer zahlen vor allem die privaten Käufer, die sich eine Wohnung zur Altersvorsorge kaufen oder um sich mit deren Erwerb vor weiter steigenden Mieten zu schützen“, sagt Skjerven. Großinvestoren können die Zahlung von Grunderwerbsteuer vermeiden, wenn sie mit sogenannten Share Deals nicht die Immobilien direkt sondern nur Anteile an einer Objektgesellschaft erwerben. „Die Länder sollten die Steuern wieder senken und ihren Bürgern beim Vermögensaufbau keine Steine in den Weg legen“, sagt Skjerven.

Wenn der Fiskus zuschlägt

Wie die Nebenkosten steigen

Immobilienkauf in Deutschland

Wo Immobilien am erschwinglichsten sind

- **Jetzt zuschlagen?**

Wer Wohneigentum zum Eigengebrauch kaufen möchte, sollte es jetzt tun, rät der IVD Bundesverband. Der Interessenverband, der Immobilienmakler, -berater und -verwalter vertritt, hat einen „Erschwinglichkeitsindex“ errechnet. Dieser ist auf einem neuen Rekordhoch und zeigt damit an: Man sollte jetzt kaufen. (Foto: dpa)

Die Immobilienbranche schäumt. „Der Wettlauf um die höchsten Steuersätze ist weiterhin in vollem Gange und muss nun endlich beendet werden“, sagt Hans-Joachim Beck, Leiter Abteilung Steuern beim Immobilien- und Maklerverband IVD. „Die Erhöhungen sind aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen nicht hinzunehmen und wir fordern, dass der Bund die Steuerspirale bei der Grunderwerbsteuer stoppt“.

Eine Eigentumswohnung nütze mehr als jede Mietpreisbremse oder jeder Milieuschutz. „Der Kauf der eigenen Wohnung ist der beste Schutz vor Mietsteigerungen und insbesondere im aktuellen Niedrigzinsumfeld eine der

besten Formen der Altersvorsorge“, sagt Jacopo Mingazzini, Vorstand der Accento Real Estate, einem Unternehmen, das Wohnungsbestände privatisiert.

Welche Nebenkosten den Immobilienkauf verteuern

- **Grunderwerbssteuer**
- **Notargebühren**
- **Kosten für die Grundbucheintragung**
- **Umzugskosten**
- **Maklercourtage**
- **Finanzierungskosten**
- **Modernisierungs- und Renovierungskosten**

Teure Bundesländer wie Hessen, Berlin oder zuletzt Nordrhein-Westfalen und das Saarland würden sich gegen den Kauf von Wohneigentum stellen. „Die krassen Anstiege der Grunderwerbsteuersätze sind besorgniserregend und schaden Eigentümern und Mietern gleichermaßen“, sagt Mingazzini. Die höheren Anschaffungskosten seien ein Kostentreiber für die Mieten. „Bezahlbare Eigentumswohnungen werden auf unnatürliche Art und Weise verteuert“, sagt Mingazzini.

Nicht nur die Grunderwerbssteuer macht den Kauf teuer. Die Notargebühren und Kosten für einen Grundbucheintrag schlagen ebenfalls zu Buche. Immobilienkäufer können den Aufwand vorab mit dem Nebenkosten-Rechner auf Handelsblatt Online kalkulieren. Bei einem Objekt im Wert von 300.000 Euro und einem Kredit von 250.000 fallen dafür rund 4.400 Euro an. „Neben den ohnehin hohen Kaufpreisen betätigt sich auch der Staat als zusätzlicher Kostentreiber“, sagt Holznagel. „Das Einfamilienhaus darf aber nicht zum Luxusgut werden.“

Damit nicht genug: Kosten für den Umzug, Makler, Kredit, Modernisierung und Renovierung machen neben den in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Kaufpreisen und Baukosten den Immobilienkauf zu einem teuren Vergnügen.

Und auch die laufenden Kosten steigen. Denn auch die Städte und Gemeinden schlagen zu. Nach einer Auswertung des Bundes der Steuerzahler in Nordrhein-Westfalen hat seit dem vergangenen Jahr fast jede zweite Kommune die Grundsteuer erhöht.

Wie die Städte und Gemeinden zuschlagen

Immobilien Was die Deutschen erben werden

- **Erbschaftswelle**

Eine aktuelle Studie der Deutschen Bank zeigt: Viele Erben dürfen sich über Wohneigentum freuen. Bis 2060 werden laut Studie Wohnimmobilien im Wert von 2,7 Billionen Euro vererbt. Quelle: Deutsche Bank (Foto: dpa)

Laut Bund der Steuerzahler fließen so in Deutschland aktuell rund 12,5 Milliarden Euro an die Kommunen. „Jede Kommune kann frei über die Grundsteuer entscheiden, die Einnahmen schwanken kaum, fließen sofort und sind leicht berechenbar“, erklärt ein Sprecher des Bundes der Steuerzahler NRW. „Das macht die Steuer so beliebt.“

Die Auswertung zeigt: Allein seit 2014 haben rund 70 der untersuchten knapp 400 Gemeinden und Städte die Grundsteuer um mehr als zehn Prozentpunkte erhöht. Noch bis Juni haben die Kommunen Zeit, ihre Steuerpläne für das Jahr 2015 umzusetzen. „Wer sich für eine Mietpreisbremse ausspricht, darf auf der anderen Seite nicht selbst die Wohnkosten durch höhere Grundsteuern nach oben treiben,“ sagt Holznagel.

Wie der Länderfinanzausgleich Immobilienbesitzer belastet

- ***Grunderwerbsteuer – zu hoch?***
- ***Die Regelung***
- ***Was bewirkt die Regelung?***
- ***Die Folgen***
- ***Das Fazit***

Die Bürger reagieren zunehmend gereizt. Wie rigide die Kommunen agieren, zeigt sich etwa in der Kreisstadt Siegburg in der Nähe von Bonn. Der Stadtrat beschloss eine Erhöhung der Grundsteuer um mehr als 70 Prozent. „Die Entscheidung des Stadtrates stößt auf heftige Kritik“, erklärt Bürgermeister Franz Huhn. Die höhere Belastung sei aber „richtig“ und „alternativlos“. Trotz allem Sparwillen bliebe im Haushalt nämlich ein „ein Loch von über fünf Millionen Euro, das nur über die Erhöhung der Grundsteuer zu schließen war“.

So funktioniert die Grundsteuer

- ***Was ist die Grundsteuer?***
- ***Wer zahlt die Grundsteuer?***
- ***Wer profitiert von der Grundsteuer?***
- ***Wie wird die Grundsteuer berechnet?***
- ***Wie Gemeinden ihre Bürger be- oder entlasten***

Der Bund der Steuerzahler hat mittlerweile einen Musterbrief für Beschwerden gegen solch drastische Steuererhöhungen der Gemeinden ins Netz gestellt. In Siegburg sollen rund 6.000 Bürger Beschwerde eingelegt haben. Jetzt nehmen sich der Beschwerdeausschuss und der Stadtrat das Thema noch einmal vor.

Nicht nur in Siegburg machen die Bürger mobil. In Rheine und Duisburg gaben sie jeweils 7.000 Unterschriften gegen geplante Erhöhungen der Grundsteuer ab. Die Gemeinde Ascheberg installierte nach dem Bürgerprotest eine Sparkommission, bei der auch der Bund der Steuerzahler mitarbeitet. Im bergischen Hückeswagen soll die Grundsteuer B nach Bürgerprotesten „nur noch“ von 435 auf 725 Prozentpunkte erhöht werden und nicht wie geplant auf 765 Prozentpunkte.

Wenn der Fiskus zuschlägt

Beschwerden, Klagen, absurde Berechnungen

Nicht nur die drastischen Steigerungen alarmieren die Bürger. Die Berechnungs-Grundlage für die Steuer erscheint in manchen Fällen kurios. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte aus dem Jahr 1964 in den alten Bundesländern und aus dem Jahr 1935 in den neuen Bundesländern. Der Bundesfinanzhof meldete bereits rechtliche Zweifel an und forderte eine Neubewertung. Beim Bundesverfassungsgericht liegen zwei Beschwerden vor.

Im Einzelfall führen die Bewertungen zu scheinbar absurden Auswirkungen. In einer Umfrage bat der Bund der Steuerzahler seine Mitglieder, ihre Grundsteuerbescheide zu schicken. Eine Familie aus Baden-Württemberg baute für die zwei Kinder das Dachgeschoss ihres Hauses aus, die Wohnfläche erhöhte sich von 105 Quadratmeter auf 230 Quadratmeter. Bei der Wertanpassung gab es eine Überraschung: „Die Verdopplung der Wohnfläche führte zu einer Vervierfachung des Steuerwertes für die Immobilie“, berichtet ein Sprecher des Bundes der Steuerzahler.

Oder das Mitglied aus dem Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, das für seine 69,76 Quadratmeter große Wohnung 392,04 Euro Grundsteuern abführen muss, während der Arbeitskollege aus Berlin Hellersdorf für 70,3 Quadratmeter nur 219,73 Euro zahlt. „Gleiche Stadt, gleiche Wohnungsgröße, unterschiedliche Grundsteuer“, erklärt der Sprecher. „Hintergrund ist die historisch bedingte unterschiedliche Bewertung der Grundstücke in einzelnen Stadtteilen.“ Nicht nur bei Steuersparern dürfte die Grundsteuer noch für einiges Konfliktpotenzial sorgen.