

Wie die Politik die Zweiklassen-Gesellschaft beim Erwerb des eigenen Häuschens forciert und wie dadurch gerade junge Familien ins Abseits geraten

Das eigene Häuschen zukünftig nur noch für Reiche?

Welche Belastungen ab dem 01.01.2015 Immobilienkäufer in Nordrhein-Westfalen zu tragen haben:

Beispiel	Kaufpreis	Grunderwerbsteuer
Familie: Reihenhauses Essen - Wohnpark Nöggerath, 137qm	307.500 €	19.955 €
Familie: Doppelhaushälfte Düsseldorf Mörsenbroich, 150qm	599.000 €	29.950 €
Alleinerziehende: ETW Bonn-Endenich, 76 qm	279.000 €	18.135 €

Quelle: Aktuelle Immobilienangebote (Neubau) auf [ImmobilienScout24](http://ImmobilienScout24.de)

Problem:

- Die Grunderwerbsteuer bildet im Gegensatz zu Baunebenkosten keine Substanz, sondern stellt aus finanzierungstechnischer Sicht eine reine Blankokostenposition dar, da sie bei einem etwaigen Weiterverkauf der Immobilie für den nachfolgenden Käufer erneut in voller Höhe erhoben wird.
- Dadurch stellt sie einen direkten Eingriff in das benötigte Eigenkapital dar.
- Vermögende werden das verschmerzen können, junge Familien ohne Zuschuss durch das Elternhaus bleiben immer häufiger auf der Strecke.

Die Stiftung Warentest rät zum Thema Eigenkapital beim Immobilienkauf wie folgt:

Am Anfang der Suche sollte ein Kassensturz stehen. Je höher das Eigenkapital, desto geringer ist die Zinsbelastung und desto günstiger bieten Banken ihre Kredite an. Bis auf eine Sicherheitsreserve von drei bis sechs Nettomonatslöhnen sollten Baufinanzierer daher ihr Erspartes fürs Eigenkapital mobilisieren.

Ideal ist es, wenn sie mindestens 20 Prozent des Kaufpreises und die Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren aus eigenen Mitteln bestreiten können. Mit weniger Eigenkapital wird die Finanzierung zwar nicht unmöglich, aber teurer und risikoreicher.

Die Vollfinanzierung einer Immobilie durch die Bank birgt hohe Risiken und ist allenfalls für Kreditnehmer mit hohem und langfristig sicherem Einkommen geeignet. Die Risikozuschläge für den Kredit und die Raten sind hoch. Muss der Kreditnehmer sein Haus nach einigen Jahren verkaufen, reicht der Verkaufserlös möglicherweise nicht für die Kreditrückzahlung aus.

(Quelle: Stiftung Warentest – Web-Artikel vom 15.03.2011)

Wer leidet wieviel?

Beispiel 1: kinderloses Top-Verdiener-Ehepaar, mtl. 12.000 € netto - verfügbares Vermögen: 400.000 €
Neubau-ETW 40219 Düsseldorf-Unterbilk, Moselstrasse 10-26, 121 qm, Kaufpreis 852.000 €

Stand aktuell:		ab 01.01.2015:	
Kaufpreis:	852.000 €	Kaufpreis:	852.000 €
Grunderwerbsteuer:	42.600 €	Grunderwerbsteuer:	55.380 €
Kosten für Notar etc. ca.	17.040 €	Kosten für Notar etc. ca.	17.040 €

gesamt	911.640 €	gesamt	924.420 €
./ . Eigenkapitaleinsatz	400.000 €	./ . Eigenkapitaleinsatz	400.000 €

Baufinanzierung	511.640 €	Baufinanzierung	524.420 €
Eigenkapital nach Kosten in %:	40%	Eigenkapital nach Kosten in %:	38,4%
Monatsrate:	2.042 €	Monatsrate:	2.093 €

(Zinsfestschreibung: 15 Jahre, anf. Tilgung: 3,0%, Zinssatz: 1,81% anf. eff. - Quelle: fmh – Stand 16.11.2014)

Auch nach der Grunderwerbsteuererhöhung ist hier so viel Eigenkapital vorhanden, dass sich die Finanzierung seriös und zu entsprechend günstigen Konditionen darstellen lässt.

Die durch die geplante Grunderwerbsteuererhöhung verursachte mtl. Mehrbelastung beträgt hier 51 € oder rund 0,4% des Nettoeinkommens.

Das sollte in der Tat zumutbar sein.

Woher kommt das erforderliche Vermögen?

Das auch von Stiftung Warentest zu Recht empfohlene Eigenkapital (20% des Kaufpreises zzgl. Nebenkosten) muss ja irgendwoher kommen!

Sind reiche Eltern zukünftig Bedingung, um sich ein eigenes Zuhause leisten zu können?

Wie sieht es konkret aus, wenn kein Elternzuschuss möglich ist?

Betrachtung:

Wer mit Mitte 20 seine Ausbildung / Studium beendet hat, wird sein erstes verdientes Geld zunächst einmal in die erste eigene Wohnungseinrichtung / PKW etc. investieren müssen.

In welcher Situation findet sich also nunmehr ein junges Paar (z. B. beide 28 Jahre alt) dann wieder, wenn der Wunsch nach einem eigenen Häuschen für die noch zu gründende Familie realisiert werden soll?

Beispielhaus:

Reihenhaus in Essen - Wohnpark Nöggerath, 137qm Wohnfläche (keine Top-Lage, normale Ausstattung) –

Kaufpreis (heute): 307.550 €

Aktuelles Eigenkapital: noch keins. - Monatlich können - was nicht leicht fällt - 500 € gespart werden.

Bei der Berechnung, wann voraussichtlich der Zeitpunkt erreicht ist, zu dem der Hauskauf seriös darstellbar ist, muss berücksichtigt werden:

- Preissteigerung von Immobilien lt. Monatsbericht 10/2013 der Bundesbank in den Jahren 2010-2012 insgesamt 8,25%, entspricht knapp 2,7% p.a. Im Beispiel wird aufgerundet mit 3,0% p.a. gerechnet.
- Eine Guthabenverzinsung der Sparrate ist im momentanen Zinsumfeld vernachlässigbar, im Beispiel wird mit 0,5% Zinsen gerechnet.
- Eine seriöse Immobilienfinanzierung sollte spätestens zum Rentenbeginn (67 Jahre) zurückgeführt sein.

Zeitpunkt	Kaufpreis	Nebenkosten	Eigenkapital	Finanzierung	Auslauf	mtl. Rate (~ Zins / Laufzeit)
Heute	307.500 €	26.138 €	0 €	333.638 €	109 %	1.149,48 € (2,69 % - 39J/ 1M.)
In 1 Jahr	316.725 €	26.922 €	6.016 €	337.630 €	107 %	1.162,85 € (2,59 % - 38J/ 1M.)
In 2 Jahren	326.227 €	27.729 €	12.063 €	341.893 €	105 %	1.179,46 € (2,50 % - 37J/ 1M.)
In 3 Jahren	336.014 €	28.561 €	18.139 €	346.436 €	103 %	1.199,45 € (2,42 % - 36J/ 1M.)
In 4 Jahren	346.094 €	29.418 €	24.246 €	351.266 €	101 %	1.222,98 € (2,33 % - 35J/ 1M.)
In 5 Jahren	356.477 €	30.301 €	30.384 €	356.394 €	100 %	1.250,43 € (2,26 % - 34J/ 1M.)
In 6 Jahren	367.171 €	31.210 €	36.552 €	361.829 €	99 %	1.295,02 € (2,26 % - 33J/ 1M.)
In 7 Jahren	378.186 €	32.146 €	42.751 €	367.581 €	97 %	1.345,12 € (2,27 % - 32J/ 1M.)
In 8 Jahren	389.532 €	33.110 €	48.981 €	373.661 €	96 %	1.397,32 € (2,27 % - 31J/ 1M.)
In 9 Jahren	401.218 €	34.104 €	55.242 €	380.079 €	95 %	1.453,90 € (2,27 % - 30J/ 1M.)
In 10 Jahren	413.254 €	35.127 €	61.534 €	386.847 €	94 %	1.515,32 € (2,27 % - 29J/ 1M.)
In 11 Jahren	425.652 €	36.180 €	67.858 €	393.974 €	93 %	1.582,09 € (2,27 % - 28J/ 1M.)
In 12 Jahren	438.421 €	37.266 €	74.214 €	401.473 €	92 %	1.656,84 € (2,28 % - 27J/ 1M.)
In 13 Jahren	451.574 €	38.384 €	80.601 €	409.357 €	91 %	1.736,26 € (2,28 % - 26J/ 1M.)
In 14 Jahren	465.121 €	39.535 €	87.020 €	417.636 €	90 %	1.806,60 € (2,20 % - 25J/ 1M.)
In 15 Jahren	479.075 €	40.721 €	93.472 €	426.325 €	89 %	1.901,64 € (2,20 % - 24J/ 1M.)
In 16 Jahren	493.447 €	41.943 €	99.955 €	435.435 €	88 %	2.006,16 € (2,20 % - 23J/ 1M.)
In 17 Jahren	508.251 €	43.201 €	106.471 €	444.981 €	88 %	2.121,48 € (2,20 % - 22J/ 1M.)
In 18 Jahren	523.498 €	44.497 €	113.020 €	454.976 €	87 %	2.249,13 € (2,20 % - 21J/ 1M.)
In 19 Jahren	539.203 €	45.832 €	119.601 €	465.434 €	86 %	2.390,97 € (2,20 % - 20J/ 1M.)
In 20 Jahren	555.379 €	47.207 €	126.216 €	476.371 €	86 %	2.549,24 € (2,20 % - 19J/ 1M.)

Der hier angegebene Sollzins (10 Jahre Zinsbindung) wurde datenbankgestützt ermittelt, dient allein als Rechengröße und ist nicht als Angebot zu verstehen.

Quelle: http://www.finanzierungsmathematik.de/#eigenkapital_ansparen_kaufzeitpunkt_planen

Nach 20 Jahren breche ich die Betrachtung hier ab...

Traurige Erkenntnis: Selbst nach 20 (!!!) Jahren verfügt diese Familie nicht über das von Stiftung Warentest empfohlene Mindesteigenkapital i.H.v. 20%

...und das obwohl hier

- ohne Maklercourtage gerechnet wurde.
- unterstellt wurde, dass die 500 € monatlich auch in der Elternzeit gespart werden können, wenngleich die Ausgaben bei Familienzuwachs steigen und die Einkünfte, zumindest vorübergehend, meist sinken.
- ein ganz normales Reihenhaus einer Durchschnittslage des Ruhrgebiets herangezogen wurde.
- wir allgemein im Ruhrgebiet einen der schwächsten städtischen Immobilienmärkte Deutschlands vorfinden, so dass hier noch moderate Kaufpreise vorzufinden sind.

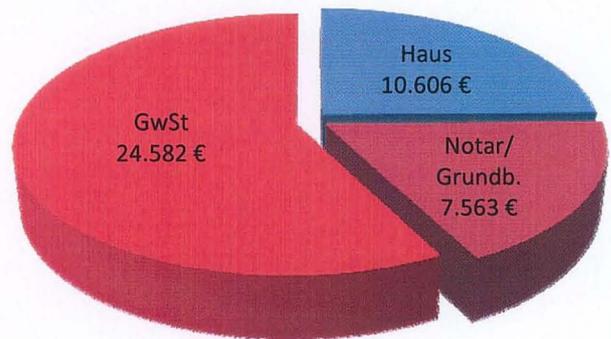
Wie dem Beispiel zu entnehmen ist, steigt die monatliche Belastungsrate zudem immer schneller an. Dies liegt daran, dass die Finanzierung in immer kürzerer Zeit zurückgeführt werden muss, wenn das Haus zum Rentenbeginn abgezahlt sein soll.

Wie stellt sich die Situation nun dar, wenn die Familie hier im Alter von 35 Jahren und zwischenzeitlich zu viert endlich ihren Wohnraum realisieren möchte?

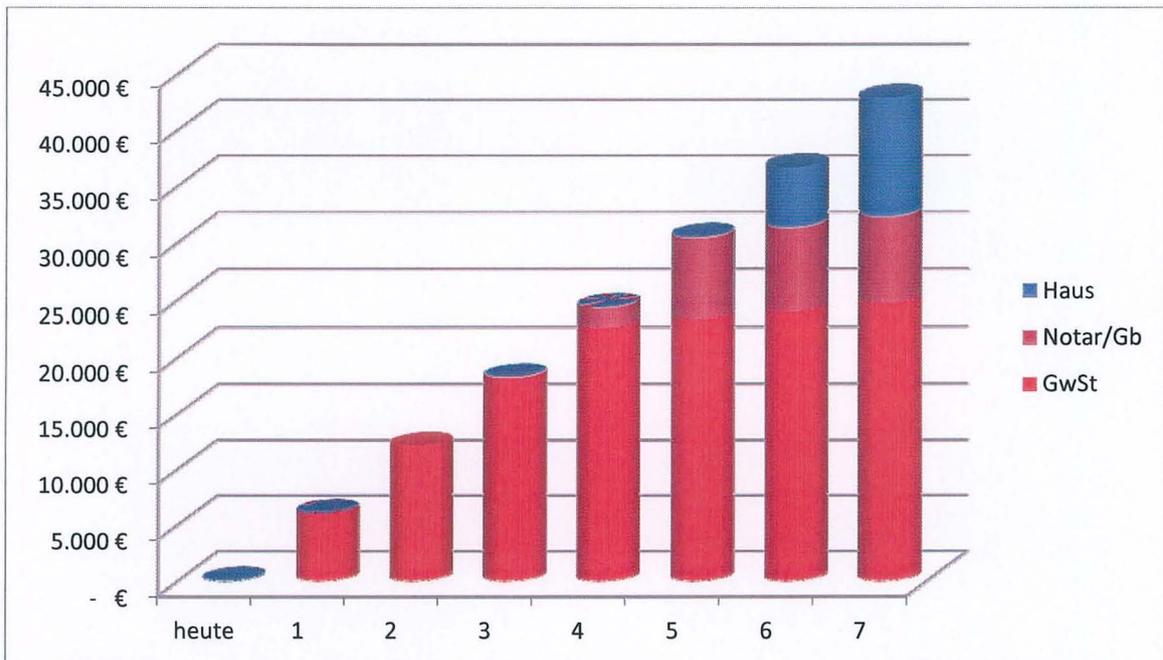
Das in 7 Jahren mühsam angesparte Eigenkapital beträgt hier 42.751 € oder 11,3% des Immobilienkaufpreises. Doch selbst diese, bereits deutlich unter der Empfehlung von Stiftung Warentest liegende Eigenkapitaldecke wird nun der jungen Familie zum Großteil entwendet:

angespartes Vermögen:	42.751 €
davon für Notar/Grundbuchkosten ca.:	7.563 €
davon für Grunderwerbsteuer:	24.582 €

verbleiben für das eigene Haus	10.606 €



So macht's Freude, für's eigene Häuschen zu sparen...



Aufbau des Eigenkapitals durch monatliches Sparen und wofür es dann verwendet wird. Die ersten 5 Jahre spart die Familie nur, um die anfallenden Nebenkosten zu bezahlen!

Soziale Gerechtigkeit?

Während das wohlhabende Pärchen im ersten Beispiel die Grunderwerbsteuer mit Leichtigkeit verkraftet, muss sich unsere junge Familie mühsam 500 € monatlich zusammensparen und dann erkennen, dass von den 7 Jahren...

- rd. 3 ½ Jahre für die Grunderwerbsteuer
- rd. 1 ½ Jahre für Notar-/Grundbuchkosten
- und nur rd. 2 Jahre wirklich für das eigene Zuhause

gespart werden.

Die Folgen:

I.) Die 97%-Finanzierung führt zu vergleichsweise teuren Finanzierungsbedingungen:

Beispiel: Baufinanzierungszinsen der Sparkasse Essen vom 20.11.2014, Darlehenssumme ab 200.000 €
Sollzinsbindungszeit: 15 Jahre

Finanzierung bis 50% des Objektwertes:	2,34% (eff. 2,37%)
Finanzierung bis 80% des Objektwertes:	2,49% (eff. 2,52%)
Finanzierung bis 95% des Objektwertes:	3,24% (eff. 3,29%)
Finanzierung bis 100% des Objektwertes:	3,59% (eff. 3,65%)

=> Die Grunderwerbsteuererhöhung führt hier nicht nur zu einem insgesamt höheren Darlehensbedarf, sondern dieser verteuert sich zusätzlich auch noch durch schlechtere Finanzierungsbedingungen!

II.) Risiko der Überschuldung droht:

Angenommen, das in 7 Jahren zum Preis von rd. 378.000 € gekaufte Reihenhaus muss aus beruflichen Gründen 5 Jahre später verkauft werden und die allgemeine Marktlage hat sich verschlechtert:

Ursprünglicher Kaufpreis:	378.000 €
20% Wertverlust auf Grund Marktlage (15%) und altersbedingter Wertverlust (5%) ./.	75.600 €

Verkaufserlös	302.400 €
Finanzierungsbetrag (siehe Beispieltabelle):	367.500 €
zwischenzeitlicher Tilgungserfolg (anfängliche Tilgung 2,0% zzgl. gesparte Zinsen) ./.	40.389 €
angenommene Vorfälligkeitsentschädigung (5% der Restschuld)	16.356 €

Bankforderung	343.467 €
Unterdeckung	41.067 €

Sofern jetzt kein „rettender Engel“ finanziell zur Seite springt, endet der Wunsch nach einem eigenen Häuschen bei dieser Familie in der Zwangsversteigerung!

Wie war es früher?

Bis zum August 2006 galt in Deutschland ein einheitlicher Steuersatz von 3,5%. Auch die Notar- und Grundbuchkosten lagen mit insgesamt rund 1,5% niedriger als heute.

Die bis zum Jahresende 2005 für weite Teile der Bevölkerung gewährte Eigenheimzulage konnte zudem bei wenig vorhandenem Eigenkapital unkompliziert durch die Banken vorfinanziert werden. Dieses Zusatzdarlehen deckte oftmals die anfallenden Nebenkosten, so dass jeder Euro Sparvermögen auch tatsächlich als Eigenkapital wirksam werden konnte.

Die eingeführte Eigenheimrente („Wohn-Riester“) mag in Einzelfällen zwar die mtl. Belastung junger Familien geringfügig senken, behebt aber in keiner Weise das hier dargestellte Eigenkapitalproblem. Zudem zieht die Eigenheimrente eine Steuerlast („Wohnförderkonto“) für die Betroffenen nach sich, die die zuvor gewährte Förderung zum Großteil wieder aufzehrt.

Fazit:

- Schon jetzt vernichtet die viel zu hohe Grunderwerbsteuer Großteile des dringend benötigten Eigenkapitals beim Immobilienkauf.
- Dort, wo bei jungen Familien viel Vermögen (in den meisten Fällen durch die Familie) vorhanden ist, sind die Folgen einer weiteren Erhöhung vielleicht noch zumutbar.
- Für Familien, die keine reichen Eltern haben und sich selbst etwas aufbauen möchten, fließen jahrelange Sparanstrengungen nicht wie vorgesehen ins Haus, sondern in die Landeskasse.
- Familien, die sich dennoch den Wunsch nach einem eigenen Haus erfüllen möchten, werden durch die weiter verkleinerte Eigenkapitaldecke mit höheren Zinsen gleich doppelt abgestraft.
- Diesen droht zudem ein finanzielles Desaster, wenn die Immobilie aus unvorhersehbaren Gründen wieder verkauft werden muss.

Mein Appell an die politisch Verantwortlichen:

Da die Grunderwerbsteuer schon jetzt viel zu hoch ist, wäre eine weitere Erhöhung für junge Familien ein weiterer Schlag ins Gesicht.

Statt die Grunderwerbsteuer zu erhöhen, sollte vielmehr über effektive und unbürokratische Entlastungen für junge Menschen nachgedacht werden.

Man möge sich stets vor Augen führen, dass die geplante Grunderwerbsteuererhöhung nicht die heutigen Immobilieneigentümer trifft, sondern diejenigen, die sich das eigene Haus oder die eigene Wohnung erst noch erwirtschaften müssen!

Gestaltungsmöglichkeiten einer effektiven Entlastung:

- Jeder Mensch darf die erste Immobilie seines Lebens grunderwerbsteuerfrei erwerben.
- Bei der Bemessungsgrundlage wird ein Freibetrag (z. B. 100.000 € pro Person) gewährt.
- Einkommensabhängig wird der Grunderwerbsteuersatz für die erste im Leben erworbene Immobilie auf 2% / 3,5% gesenkt.
- Pro Kind wird der Grunderwerbsteuersatz um 1,5% gemindert.
- In Kombination: Bei selbstgenutzten Immobilien wird die Grunderwerbsteuer zinslos auf 10 Jahre gestreckt.

Kompensationsvorschlag:

Die überbürokratische und mit langen Auszahlungsfristen (und damit Unsicherheiten) verbundene Wohneigentumsförderung durch die NRW.Bank kann nach meiner praktischen Erfahrung ersatzlos gestrichen werden.