

PRESSEMITTEILUNG

Wohneigentumsförderung

Neue Grunderwerbsteuer muss her

Wohneigentum ist ein wichtiger Teil der Altersvorsorge. Doch trotz niedriger Zinsen bleibt die Bundesrepublik ein Land der Mieter. Grund dafür sind neben dem mangelnden Angebot an Immobilien auch die hohen Eigenkapitalanforderungen und die erheblichen Kaufnebenkosten. Dabei gäbe es Wege aus dem Dilemma, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW).

Je teurer eine Immobilie, desto mehr Eigenkapital benötigen die Käufer: Banken erwarten häufig eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 Prozent. Hinzu kommen Nebenkosten – Grunderwerbssteuer, Makler- und Notargebühren –, die bei 10 Prozent und mehr des Kaufpreises liegen. Insgesamt müssen Käufer also oft 30 Prozent der Kaufsumme auf der hohen Kante haben. Allerdings hat nur ein Fünftel der Mieter ein Vermögen von mehr als 50.000 Euro. Das schlägt sich in der Wohneigentumsquote nieder: Seit 2011 stagniert der Anteil der Immobilienbesitzer in Deutschland bei 45 Prozent.

Eine Umstrukturierung der Grunderwerbsteuer könnte dies ändern. Die Steuer sollte so gestaltet werden, dass sie monatlich über einen Zeitraum von zehn Jahren beglichen werden kann, schlagen die IW-Forscher vor. Außerdem sollten die Bundesländer die Grunderwerbsteuer senken, bei Weiterverkäufen innerhalb von fünf Jahren jedoch eine Zusatzsteuer erheben. „So machen die Länder bei den Steuereinnahmen keine Verluste, gleichzeitig sanktioniert die Steuer die Spekulation mit Wohnungen“, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Zudem sollten Möglichkeiten geprüft werden, die Immobilienfinanzierung von Geringverdienern zu unterstützen, um den notwendige Eigenkapitalanteil zu senken. Als dritte Maßnahme schlagen die IW-Forscher neue Finanzierungsmodelle vor. Beim Miet-Kauf-Modell etwa mieten potenzielle Käufer die Immobilie zunächst und kaufen sie dann zu einem festen Zeitpunkt, was den Kapitalbedarf senkt. „Die Mietzahlungen können dabei zu einem gewissen Teil auch als Anzahlung auf den Kaufpreis berücksichtigt werden“, sagt Voigtländer.

Die Studie wurde in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen erstellt.

Marcel Hude, Michael Voigtländer: Trends in der Wohneigentumsbildung – Gutachten für die Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer, 0221-4981-741**