

Radiointerview:

Wie wirken sich die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie auf die Rendite und die Rückzahlungsdauer aus?

UnserRadio sprach mit Hubert Gernoth

Frage: Herr Gernoth, der Normalverdiener kann kaum noch Wohneigentum erwerben ohne sich massiv zu verschulden. Neben den gestiegenen Preisen sind auch noch hohe Nebenkosten zu beachten. Können Sie uns diese kurz erläutern?

Gernoth: Ja natürlich. Im Regelfall werden mit dem Kaufpreis vier Gebühren fällig. Dies ist die Grunderwerbsteuer, die Maklerprovision, die Notargebühren und die Grundbuchkosten. Gerade die Grunderwerbsteuer wurde von vielen Bundesländern stark angehoben. Während wir in Bayern immer noch 3,5% zahlen, beträgt diese in Nordrhein-Westfalen bereits 6,5%. Achten Sie also auch darauf, in welchem Bundesland die zu erwerbende Immobilie liegt.

Frage: Wie sieht dies mit den anderen Nebenkosten aus?

Gernoth: Auch die Maklerprovision ist nicht einheitlich geregelt. Während bei der Vermietung einer Wohnung die Gebühr auf den Vermieter verlagert wurde, zahlt beim Immobilienkauf in der Regel der Käufer die Provision. Auch die Höhe der Provision ist in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich. Übliche Sätze für den Käufer liegen zwischen 2,97%, bei hälftiger Aufteilung zwischen Käufer und Verkäufer und reichen bis 7,14%. In diesen Prozentsätzen ist die Mehrwertsteuer bereits enthalten. Die Notar- und Grundbuchkosten können nochmals bis zu 3,5% betragen. Die Gesamtnebenkostenbelastung kann damit zwischen 10% und 16 % liegen.

Frage: Das hätte ich nicht gedacht. Wie wirkt sich dies nun auf meine Rendite bzw. auf die Rückzahlungsdauer bei der Finanzierung aus?

Gernoth: Die Rendite verschlechtert sich damit mindestens um die Nebenkostenquote, da ja die Nebenkosten häufig auch noch finanziert werden müssen. Bei einer Tilgung von 4% jährlich und einem Zinssatz von 2% und bei Nebenkosten von 10% verlängert sich die Rückzahlungsdauer um 38,8 Monate und bei Nebenkosten von 16% verlängert sie sich bereits um 63,3 Monate. Bei einer geringen Tilgung z.B. von 2% verlängert sich die Rückzahlungsdauer im Fall 1 um 80,2 Monate und im Fall 2 um 134 Monate.

Frage: Das ist ja enorm. Kann man etwas dagegen machen?

Gernoth: Der größte Spielraum besteht bei den Maklergebühren. Häufig wird auch damit geworben „ohne Maklergebühren für den Käufer“. Bei der Grunderwerbsteuer können Sie über die Wahl des Bundeslandes sparen. Dies wird aber nur in den Grenzregionen funktionieren. Achten Sie aber darauf, dass mitgekaufte Einrichtungen gesondert ausgewiesen werden, ebenso die Instandhaltungsrücklage. Auch Eigenleistungen können ggf. die Grunderwerbsteuer drücken.