

Entlastung bei Baunebenkosten in Sicht?

Forderung nach Senkung der Grunderwerbsteuer beim Hausbau werden lauter.

Das Thema „Bezahlbares Wohnen“ ist eine dringende Frage in der aktuellen Politik. Dabei geht es nicht nur darum, den Mietwahnsinn in Ballungszentren zu stoppen, sondern das Eigenheim für Normalverdiener bezahlbar zu gestalten. Ein Ansatzpunkt hierfür ist die Grunderwerbsteuer.

Mit dem Wohngipfel im September 2018 setzt die Bundesregierung das Thema „Bezahlbares Wohnen“ nach oben auf der politischen Agenda. Doch die Resultate sind bisher eher enttäuschend, die Kritik von Wirtschafts- und Branchenexperten wird lauter.

Schon seit ihrem in Kraft treten wird die Mietpreisbremse kritisiert. Auch die im Rahmen des Wohngipfels geplanten Nachbesserungen sind letztlich keine Lösung, um bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungszentren, zu schaffen. Führende Immobilienverbände fordern statt wirkungsloser Regulierungen, Investitionen, um Neubauprojekte attraktiver zu machen.

„Und das gilt nicht nur für Großbauprojekte. Gleichzeitig sollten die Hürden für Normalverdiener, die an der Schwelle zum Eigenheim stehen, abgebaut werden. Dann werden auch Mietwohnungen für diejenigen frei, die das Projekt Eigenheim nicht stemmen können oder wollen“, sagt Jürgen Dawo, Gründer von Town & Country Haus, Deutschlands führende Massivhausmarke.

Ein interessanter Vorstoß kommt von der hessischen Landesregierung: mit einer Reform der Bauordnung soll Bauen vereinfacht, damit schneller und preiswerter werden. Zudem sollen Kommunen bei der Erschließung von Neubaugebieten und der Schaffung der notwendigen Infrastruktur im Umland finanziell unterstützt werden.

Hürden auf dem Weg ins Eigenheim: Eigenkapital, Grundstücke und Kosten

Eine große Hürde für Normalverdiener auf dem Weg ins Eigenheim ist das Eigenkapital. Aktuell haben gerade einmal 11 Prozent aller Mieterhaushalte mehr als 50.000 Euro auf der hohen Kante. „Die Hoffnung, dass das Baukindergeld den Familien hilft, die ein gutes Einkommen, aber wenig Eigenkapital haben, wurde leider nicht erfüllt“, so Dawo.

Der beabsichtigte positive Effekt des Baukindergeldes droht, wie bei der Mietpreisbremse, zu verpuffen. So ist der Förderbetrag für diejenigen, die ihn erhalten, natürlich eine Unterstützung. Da die Summe aber erst nach Einzug verfügbar ist, besteht keine Möglichkeit beispielsweise einen Teil der Baunebenkosten damit abzudecken. Auch als Finanzspritze für den Kauf eines Grundstücks kann das Baukindergeld nicht genutzt werden.

„Angesichts der hohen Baunebenkosten und des Mangels an bezahlbarem Bauland, wäre das Baukindergeld eine große Hilfe gewesen, insbesondere für Normalverdiener. Es ist fraglich, wie viele Familien überhaupt im Rahmen des kurzen Förderzeitraumes profitieren können – der Run auf das Baukindergeld ist groß, die Gesamtfördersumme gedeckelt. Durchaus denkbar, dass der Fördertopf leer ist, bevor die Förderperiode endet“, erklärt Hausbau-Unternehmer Jürgen Dawo.

Senkung der Grunderwerbsteuer wäre ein erster Schritt

Ein Kostenfaktor, der das Eigenkapital oder Baubudget von Immobilienkäufern und Bauherren belastet, ist die Grunderwerbsteuer. Seit die Erhebung Ländersache ist, stiegen die Grunderwerbsteuer-Sätze stetig auf bis zu 6,5 Prozent der Kaufsumme. Der Bundesdurchschnitt liegt derzeit bei 5,37 Prozent. Das Jahr 2018 scheint das erste Jahr seit langem zu werden, wo kein Bundesland die Grunderwerbsteuer erhöht.

Nicht nur Immobilienverbände und führende Hausbau-Unternehmer kritisieren seit langem die hohe Belastung für Bauherren. Auch das ifo-Institut weist in seinem aktuellen Gutachten vom November 2018 auf die Verzerrung bei Grundsteuer und Grunderwerbsteuer hin.

Im Rahmen des Wohngipfels diskutierten die Teilnehmer eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer, jedoch ohne konkrete Ergebnisse. Laute Kritik kommt zur Zeit vor allem aus der hessischen Landesregierung. Sie beabsichtigt konkretere Schritte zur Förderung des Wohnungsbaus und hat unter anderem die Senkung der Grunderwerbsteuer in Aussicht gestellt.

„Eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer wäre viel einfacher und effektiver als komplizierte Fördergeld-Verfahren wie das Baukindergeld. Ob generelle Senkung, nur verminderter Steuerbetrag bei Ersterwerb oder Erlass der Grunderwerbsteuer für Immobilien bei Eigennutzung – alles würde Familien den Schritt ins Eigenheim erleichtern. Die Signale aus Hessen machen Hoffnung, dass eine Entlastung bei den Baunebenkosten seitens des Gesetzgebers nun doch eine Option wird“, sagt Dawo von Town & Country Haus.

Über Town & Country Haus:

Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands. Im Jahr 2017 verkaufte Town & Country Haus mit über 300 Franchise-Partnern 4.466 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von 844,29 Millionen Euro. Damit ist Town & Country Haus Deutschlands meistgebautes Markenhaus.

Rund 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko des Bauherrn vor, während und nach dem Hausbau reduziert.

Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den „Deutschen Franchise-Preis“. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem „Green Franchise-Award“ ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis „TOP 100“ der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus „Aura 136“ in der Kategorie „Moderne Häuser“.

Firmenkontakt:

Annika Levin
Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH
Hauptstr. 90 E
99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen
Tel. 036254-7 5 0
Fax 036254-7 5 140
E-Mail presse@tc.de
www.HausAusstellung.de