

Statt 6,25 nur 6,09 Prozent Maklercourtage beim Hauskauf

Von der vorübergehend gesenkten Mehrwertsteuer profitieren **Immobilienwerber in Hamburg** allein durch die niedrigeren Nebenkosten

HAMBURG :: Im Supermarkt bringt die Mehrwertsteuersenkung meist nur einige Cent Ersparnis. Bei der Anschaffung eines Neuwagens lohnt sich die Konjunkturmaßnahme schon deutlich spürbarer, und beim Immobilienkauf kann sich der Vorteil sogar auf mehrere Tausend Euro belaufen. Allerdings kommt es dabei auf die Details an.

„Es profitieren unsere Kunden, die bereits vor längerer Zeit einen Bauvertrag unterschrieben haben und deren Abnahmetermine für das fertiggestellte Haus in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember liegt“, sagt Klaus Stützer, Geschäftsführer des Massivhausanbieters Viebrockhaus aus Fallingb. Da es sich um eine Werklieferung handelt,

gelte der Mehrwertsteuersatz unabhängig von eventuell schon vor der Hausübergabe geleisteten Abschlagszahlungen. „Das sind dann also 16 statt 19 Prozent. Bei einem Objektpreis von 300.000 Euro führt das zu einem Preisvorteil von 7563 Euro“, so Stützer.

Welcher Mehrwertsteuersatz gilt, kommt allerdings auf den Moment der sogenannten Leistungserbringung an. Beim Hausbau zählt der Abnahmetermine. Hat ein Bauherr zuvor bereits Abschlagszahlungen geleistet, die mit 19 Prozent versteuert wurden, erhält er mit der Endabrechnung einen Ausgleich dafür. Ganz entscheidend sind dabei aber die genauen Formulierungen im Bauvertrag. Haben Bauherr und Bauunterneh-

men im Vertrag einen Bruttopreis vereinbart, also beispielsweise 300.000 Euro inklusive Umsatzsteuer, ändert sich dieser Betrag nicht. Besser sieht es für Bauherren aus, wenn im Vertrag vom Nettopreis zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer die Rede ist. Dann kommt der Auftraggeber in den Genuss der herabgesetzten Mehrwertsteuer.

„Neukunden werden im Regelfall nicht von der Steuersenkung profitieren können“, sagt Stützer. Denn wer einen Massiv- oder Fertighausanbieter beauftragt, benötigt ein eigenes Grundstück. Wer sich aber jetzt erst auf die Suche danach macht, dürfte die Fertigstellung des Hauses nicht vor dem 31. Dezember erleben, wenn die Senkung ausläuft.

Beim Kauf von Immobilien aus dem Bestand oder Neubauten vom Bauträger fällt keine Mehrwertsteuer an. Eine Ersparnis kann sich nur aus der niedrigeren Mehrwertsteuer auf die Maklercourtage ergeben. Große Hamburger Maklerhäuser wie Engel & Völkers AG und Grossmann & Berger kündigten auf Abend-

blatt-Anfrage an, „die daraus entstehenden Ersparnisse selbstverständlich an unsere Kunden weiterzugeben“, so eine Unternehmenssprecherin von Engel & Völkers. Lars Seidel, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, rechnet vor: „Statt der in den meisten Fällen üblichen Courtage von 6,25 Prozent für Wohnimmobilien in Hamburg zahlen unsere Kunden von Juli bis Ende Dezember 6,09 Prozent.“

Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro beträgt die Ersparnis 800 Euro. „Maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Kaufvertrag wirksam wird. Dies ist der Fall, wenn Käufer und Verkäufer den Vertrag beim Notartermin unterzeichnet haben“, sagt Seidel. *stp*



Lars Seidel,
Geschäftsführer
des Maklerunter-
nehmens von
Grossmann &
Berger

FOTO: GROSSMANN &
BERGER