

Immobilienboom beschert Münchner Maklern Rekordumsätze



Wohnräume: Ein Haus in Grasbrunn und zwei Wohnungen in Schwabing hat Aigner 2020 verkauft
Fotos: Aigner (3), A. Schmidt (1), dpa (1), M. Götzfried (1)



Im Kaufrausch durch die Krise

Von Krise keine Spur: Während in vielen Wirtschaftsbereichen Corona zu Katastrophen führt, hat die Pandemie im Immobilienbereich einen Boom verursacht. „In Bayern gab es 2020 ein Rekordergebnis bei den Immobilienverkäufen“, sagt Professor Stephan Kippes vom Maklerverband IVD-Süd. „Es wurden Immobilienumsätze von 62,4 Milliarden Euro in Bayern getätigt – zum Vergleich: Im Jahr 2010 waren es knapp 30 Milliarden Euro.“ Und es wäre 2020 noch weit mehr drin gewesen, würdemehrgelohnt“, sagt Kippes.



Makler Thomas Aigner



Stephan Kippes (IVD)



Rudolf Stürzer

„Uns ist bewusst, dass es 2020 viele Branchen und Unternehmen schwer getroffen hat. Deshalb sind wir über dieses Ergebnis besonders dankbar und glücklich“, sagt Chef Thomas Aigner. Objekte im Volumen von insgesamt 500 Millionen Euro hat Aigner 2020 im Großraum München vermarktet. 660 Verträge wurden vermittelt. Auf über 30 000 angestiegen sind zudem die Kaufanfragen (2019: 25 000). Treiber waren laut Aigner unter anderem Ausgangsbeschränkungen sowie ein verstärktes Arbeiten im Homeoffice.

Das bestätigt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. „Homeoffice

wirkt sich gewaltig auf die Nachfrage aus“, sagt er. Die Interessenvertretung von Eigentümern begrüßte 2020 mehr als 2000 neue Mitglieder in München. Zeitgleich mit dem Boom von Wohnimmobilien aber sinke der Preis für Gewerbeobjekte, da Unternehmen Mitarbeiter entließen oder im Homeoffice arbeiten ließen. „Ich erwarte, dass viele Vermieter von Gewerbeobjekten demnächst Probleme bekommen“, so Stürzer. S. SASSE



So können Sie sparen

Kauft man eine Immobilie, fallen locker sechsstellige Summen an: Grundstück, Gebäude, Ausbau, Umzug... Auch das Finanzamt bittet Käufer zur Kasse. Denn die Grunderwerbsteuer beträgt meist mehrere Tausend Euro. Für den Staat eine wahre Goldgrube: 2019 nahmen die Länder nach Angaben von Statista so fast 16 Milliarden Euro ein. Wir klären auf, wie Käufer sparen können:

Die Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) liegt in Bayern bei



einem Satz von 3,5 Prozent. Ob Käufer oder Verkäufer sie zahlt, ist frei vereinbar, erklären die ARAG-Rechtsexperten. Wird ein Grundstück verschenkt, vererbt oder unter Eheleuten verkauft, ist man von der GrESt befreit.

Im Prinzip wird die Grunderwerbsteuer sofort

nach dem Kauf fällig, spätestens einen Monat nach Erhalt des Steuerbescheides. Zahlt man zu spät, kann es zu Zuschlägen und Problemen bei der Umschreibung im Grundbuch kommen. Das Finanzamt kann auf Antrag hin die Steuerlast stunden oder die Frist verlängern.

Mit Inventar weniger Steuer

Sparen kann man, indem man den Kaufpreis senkt und möglichst viel als Inventar gelten lässt. Der Trick: Alles, was nicht untrennbar zur Immobilie gehört, wird als Inventar nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen – etwa Küche,

Gartenhaus, Grundstücksbeleuchtung und Möbel. Das Inventar und sein Wert müssen im Kaufvertrag festgehalten werden. Übersteigt der Wert nicht 50 000 Euro, braucht man keine Kaufbelege.

Erbbaurecht: Die Vorteile

Es ist auch möglich, das Haus ohne das Grundstück zu kaufen: Bei Erbbaurecht bleibt der Verkäufer der Immobilie Eigentümer des Grundstücks, welches er dem Käufer gegen eine monatliche Miete („Erbbauzins“) für meist 50 Jahre zur Verfügung stellt. Dabei wird deutlich weniger Grunderwerbsteuer fällig.