

Steuerentlastung beim Hauskauf

VON MARCO BONACKER

Eine aktuelle repräsentative Studie gibt an, dass 87 Prozent der Jugendlichen in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung leben wollen. Eine ebenso große Prozentzahl geht davon aus, dass dies finanziell für sie auch zu stemmen ist.

Lediglich vier Prozent glauben nicht daran. Mit Blick auf die deutsche Eigentümerquote von etwa 55 Prozent wird aber schnell deutlich, dass schon heute Wohneigentum für fast die Hälfte der Menschen in der Bundesrepublik keine Selbstverständlichkeit ist und sich auch in Zukunft viele von diesem Traum verabschieden müssen. Im europäischen Vergleich fällt auf, dass die Wohneigentumsquote fast überall höher ist. Auf den ersten Plätzen liegen Rumänien (95,8 Prozent), Ungarn (91 Prozent), Kroatien (89,7 Prozent), Polen (84,2 Prozent) und Bulgarien (84 Prozent). Auf den ersten Blick befremdlich, auf den zweiten nachvollziehbar: Gerade Länder mit historisch schwachen Sozialsystemen zwingen die Bürger dazu, sich über die eigenen vier Wände abzusichern. Umgekehrt weisen starke Sozialstaaten niedrigere Quoten auf: Österreich (55,2 Prozent), Dänemark (60,8 Prozent) oder Schweden (63,6 Prozent) finden sich am unteren Ende der Statistik. Eine niedrige Eigentumsquote ist also nicht per se eine gesellschaftliche Problemanzeige. Jedenfalls solange die sozialstaatlichen Systeme insgesamt intakt bleiben.

Und genau hier stehen wir auch in Deutschland vor einer unsicheren Zukunft, denn das Rentenniveau wird unweigerlich sinken. Deswegen gilt die eigene, selbst bewohnte Immobilie in Deutschland als ein immer wichtiger werdender Teil der Altersvorsorge. Häufig ausgeblendet werden dabei freilich die Nachteile: hohe Kaufnebenkosten, Instandhaltungskosten, arbeitsintensive Pflege, sowie steigende Energie- und Versicherungskosten für größere Wohnflächen. Dies sind neben der Immobilität des Kapitals die größten finanziellen und gerade im Alter auch körperlichen Belastungen. Viele Kosten entstehen neben der eigentlichen Schuldentilgung und bleiben, selbst wenn das Haus einmal abbezahlt sein sollte. Auch in der Rente ergibt sich so kein Wohnen zum Nulltarif. Rein ökonomisch fahren die meisten mit einem je an die Lebenssituation angepassten Mietverhältnis eindeutig besser. Doch fraglos ist mit einer eigenen, selbst bewohnten Immobilie mehr verbunden als reine Zahlenspiele. Vielmehr ist das eigene Haus Mittelpunkt des Familienlebens, auch nach dem Auszug der Kinder.

Es ist Beheimatung und emotionale Absicherung. Diese „weiche Rendite“ ist in eine Kaufentscheidung mit einzubeziehen. Für viele erschweren die horrenden Kaufnebenkosten allerdings die Kaufentscheidung. Daher sollte es der Staat den Menschen, die privat in Form einer Immobilie vorsorgen wollen, nicht zusätzlich schwer machen: Die beträchtlichen Grunderwerbssteuern von bis zu 6,5 Prozent (etwa in NRW) sollten zumindest für den Kauf einer ersten, selbstbewohnten Immobilie wegfallen. Dies wäre eine wirkliche Entlastung für den mündigen und vorsorgenden Bürger.



Der Autor ist Leiter der Abteilung Bildung und Kultur im Bistum Fulda. Die Kolumne erscheint in Kooperation mit der Katholischen Sozialwissenschaftlichen Zentralstelle in Mönchengladbach.

Foto: Privat