



BESTELLERPRINZIP FÜR KAUFIMMOBILIEN

IVD-Positionen für den
19. Deutschen Bundestag

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

WARUM DAS BESTELLERPRINZIP FÜR KAUFIMMOBILIEN EIN GROSSER PROVISIONSSCHWINDEL WÄRE

Im Juni 2015 wurde in der Wohnungsvermittlung das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt, da seitens der Politik ein Ungleichgewicht am Markt erkannt wurde. So wurde konstatiert, dass viele Wohnungssuchende kaum noch ein provisionsfreies Mietwohnungsangebot vorfinden würden und der Wohnungsmittler überwiegend im Interesse des Vermieters handle. Offenbar geleitet von der Fehlvorstellung, dass die Situation bei Kaufimmobilien ähnlich sei, schlägt nun die SPD die Einführung eines Bestellerprinzips auch für den Kauf von Wohnimmobili-

en vor. Da ein Verkauf einer Immobilie deutlich komplexer ist, als die Vermietung einer Wohnung und die Verkäufer selbst keine Immobilienprofis sind, werden sie einen Makler beauftragen und die Kosten beim Kaufpreis „aufschlagen“. Das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien wäre somit nichts weiter als ein Provisionsschwindel, der letztlich auch dazu führen würde, dass die Immobilienpreise weiteren Aufwind erhalten würden. Der Staat würde hieran zudem kräftig mitverdienen, da sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer durch die steigen-

den Kaufpreise erhöht. Der IVD lehnt das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien daher aus ordnungspolitischen Gründen grundlegend ab.



Verkäufer werden
Maklerprovisionen einpreisen
– Staat provoziert somit
Preissteigerungen

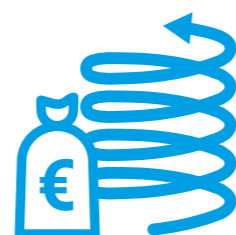


Durch die höheren
Preise verdient der
Staat an der höheren
Grunderwerbsteuer mit

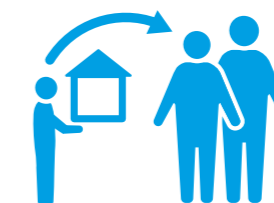


BESTELLERPRINZIP FÜR KAUFIMMOBILIEN: EIN IRRWEG

Bundesländer könnten nach Wegfall der
Käuferprovision die Grunderwerbsteuer
erhöhen – Steuerspirale dreht
sich somit weiter nach oben



Käufer sind auf sich alleine
gestellt, wenn sie keinen Makler
mehr beauftragen können – die
Beratung bleibt aus



Käufer sind nicht in
gleicher Weise schutz-
bedürftig wie Mieter



Das Bestellerprinzip für
Kaufimmobilien verletzt die
Berufs- und Vertragsfreiheit
der Makler



Frage der Gerechtigkeit: In
Deutschland wird die Provision
bereits überwiegend geteilt



1 STAAT PROVOZIERT KAUFPREISSTEIGERUNGEN

Zahlt stets der Verkäufer die Maklerprovision, wird er sie im Kaufpreis einpreisen. Der Staat entpuppt sich so indirekt zum Preistreiber. Wohneigentum wird so gerade für Schwellenhaushalte unerreichbar. Dass ein Verkäufer auf einen Makler verzichten

möchte und dieser Effekt somit ausbleiben würde, ist nicht zu erwarten, da ein Immobilienverkauf sehr komplex ist. Oftmals sind Verkäufer und Immobilie nicht an einem Ort, so dass auch deswegen mit der Einschaltung eines Maklers zu rechnen ist.

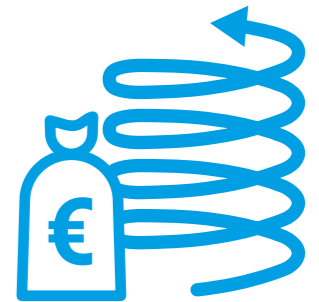


Durch das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien erhalten Immobilienpreise weiteren Aufwind.

3 GRUNDERWERBSTEUERSPIRALE DREHT SICH WEITER NACH OBEN

Die Bundesländer könnten die Einführung des Bestellerprinzips für Kaufimmobilien und damit die scheinbare Entlastung der Käufer zum Anlass nehmen, die Grunderwerbsteuer in ihrem Land zu erhöhen. In der Vergangenheit wurde eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer schon einmal mit dem für Immobilienkäufer günstigeren Zinsniveau begründet. Diese Argumentation könnte

auch beim Bestellerprinzip für Kaufimmobilien herangezogen werden. Die Regelung würde damit nicht nur die Grunderwerbsteuerspirale weiterbewegen, sondern könnte sich auch zu einer „Grunderwerbsteuerfalle“ für Immobilienkäufer entwickeln, wenn sie auf die im Kaufpreis eingepreiste Maklerprovision Grunderwerbsteuer zahlen.



2 EINZIG DER STAAT PROFITIERT DAVON

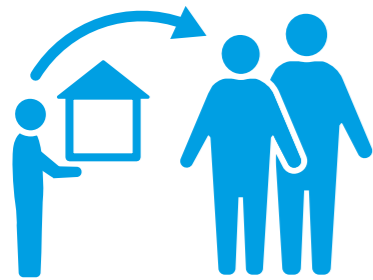
Legt ein Verkäufer die Maklerprovision auf den Kaufpreis um, führt dies zu einem höheren Endpreis der Immobilie. Da der Kaufpreis die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer darstellt, erhöht sich diese entsprechend. **Der Käufer würde somit nicht nur auf den Kaufpreis,**

sondern auch auf die Provision Grunderwerbsteuer zahlen, wovon letztlich nur der Staat profitiert. Ein Bestellerprinzip würde damit den Käufer nicht entlasten, sondern die Belastung nur verschieben, ohne dass der Käufer hierfür eine Gegenleistung erhält.



Der Verkäufer wird die Maklerprovision in den Kaufpreis einpreisen, dafür zahlt der Käufer dann auch noch eine höhere Grunderwerbsteuer.

4 KÄUFER SIND NICHT SCHUTZBEDÜRFTIG



Der Käufer ist nicht in gleicher Weise schutzbedürftig wie der Mietwohnungssuchende. Das in der Diskussion um das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung (Vermietung) verwendete Argument, dass der Makler im Lager des Vermieters steht, weil er ihm bei der Vermietung und somit bei der laufenden Bewirtschaftung seines Vermögens behilflich ist,

lässt sich nicht ohne weiteres auf den Verkauf von Immobilien übertragen. Vielmehr stehen sich Verkäufer und Käufer auf Augenhöhe gegenüber. Denkbar ist aber auch, dass die Käufer die stärkere Position einnehmen, beispielsweise bei einem Doppelverdiener-Paar gegenüber einer verwitweten älteren Dame, die ihr Einfamilienhaus verkaufen muss.

6 EINGRIFF IN DIE BERUFS- UND VERTRAGSFREIHEIT

Die Einführung eines Bestellerprinzips beim Immobilienkauf würde in die Berufs- und Vertragsfreiheit der Immobilienmakler in ungerechtfertigter Weise eingreifen. Die Entscheidung des Bundesverfassungs-

gerichts, welche die Einführung eines Bestellerprinzips bei der Vermietung gebilligt hat, kann hier nicht herangezogen werden, da die Ausgangslage völlig unterschiedlich ist.



5 KAUFINTERESSENTEN DÜRFTEN KEINEN MAKLER BEAUFTRAGEN

Der Käufer ist im Ankaufsprozess völlig auf sich alleine gestellt. Denn das Bestellerprinzip hätte zur Folge, dass der Kaufinteressent vom Makler keine Beratungsleistung verlangen könnte, da ihm gesetzlich ver-

boten wird, mit dem Interessenten einen Vertrag abzuschließen. Steht der Makler ausschließlich im Lager des Verkäufers, wird der Makler auch nur ihn beraten. Dies kann nicht gewollt sein, zumal der Verkaufsprozess

von zahlreichen Fachfragen flankiert ist, die einen hohen Sachverstand des Maklers erfordern. Das Bestellerprinzip widerspricht daher der staatlichen Aufgabe, Verbraucher zu schützen und nicht schutzlos zu stellen.



Der Käufer wäre auf sich alleine gestellt. Verbraucherschutz sieht anders aus.

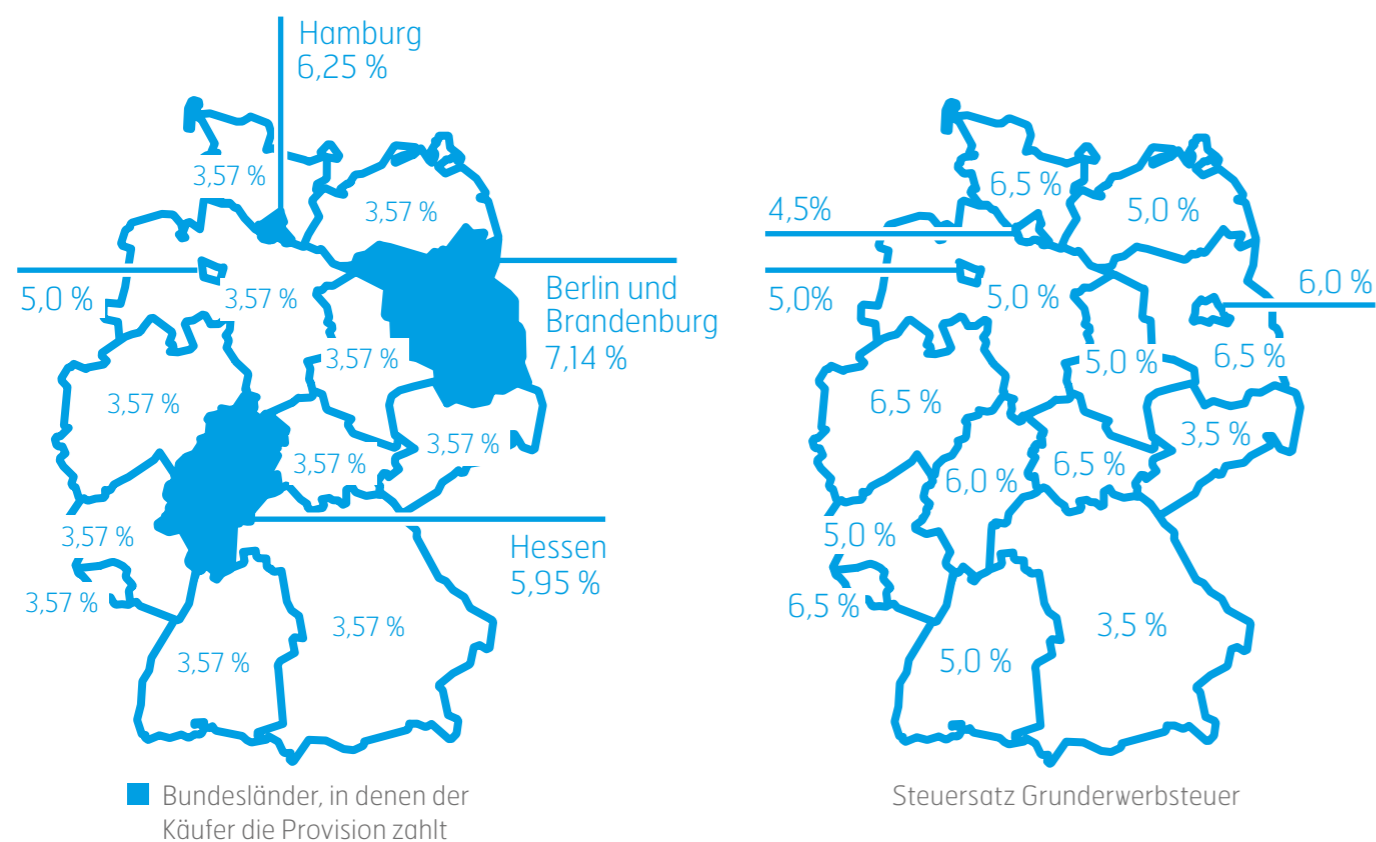
7 IN DEUTSCHLAND WIRD DIE PROVISION ÜBERWIEGEND GETEILT

Im Maklergewerbe sind die Provisionen marktbedingt regional unterschiedlich geregelt und haben sich seit über 50 Jahren nicht geändert. Nur in wenigen Bundesländern zahlt der Käufer die Provision in der Regel alleine (Berlin, Brandenburg, Ham-

burg und in Teilen von Hessen), wobei auch dort etwas anderes verhandelt werden kann. **Überwiegend wird die Provision zwischen Käufer und Verkäufer geteilt, was kaum als ungerecht bezeichnet werden kann.** Ein gesetzliches Bestellerprinzip für

Kaufimmobilien wäre damit nicht nur ungerecht, sondern würde auch gegen die Vertragsfreiheit verstoßen. Nur bei der Grunderwerbsteuer ist es anders. Dort zahlt stets der Käufer.

Verteilung der Käuferprovision (brutto) und Steuersatz der Grunderwerbsteuer in den verschiedenen Bundesländern



! WAS HilFT WIRKLICH?

Wenn der Staat Wohneigentum fördern möchte, könnte er die Grunderwerbsteuer absenken, die in den Ländern zwischen 3,5 und 6,5 % beträgt. Das wäre deutlich effektiver, als das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien einzuführen. Alternativ könnte er einen Ausnahmetatbestand schaffen, der Familien und Normalverdiener beim Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung unterstützt. In Betracht kommt ein Freibetrag in Höhe von 250.000 € je Erwerber, der von der Grunderwerbsteuer verschont bleibt.

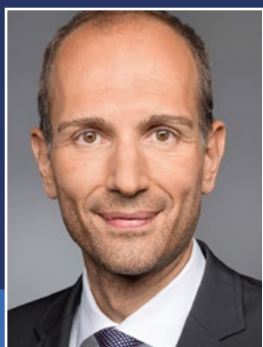
Zudem könnte der Staat Instrumente schaffen, die das Eigenkapital ergänzen und somit Sicherheit bei der Finanzierung geben.

Unerlässlich sind zudem stabile Finanzierungsbedingungen. Durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde auch die Kreditvergabe von Immobiliendarlehen weitgehend neu geregelt. Gleichzeitig sind Rechtsunsicherheiten entstanden, die zu einer restriktiveren Vergabepaxis geführt haben, insbesondere für ältere Menschen und junge Familien. Zwar ist es zu befürworten, dass der Staat Maßnahmen ergreift, um die Finanzmarktstabilität zu gewährleisten. Gleichzeitig muss er jedoch auch die Interessen derjenigen wahren, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben wollen. Insgesamt ist bei der Finanzmarktregulierung Zurückhaltung geboten. Dies gilt auch für die neuen sog. makroprudenziellen Instrumente, deren Grundlage kürzlich geschaffen wurde.

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.800 Wohnungsverwalter und mit insgesamt mehr als 72.000 Mitarbeitern, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater,

Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.



Jürgen Michael Schick

Präsident des IVD



Sun Jensch

Bundesgeschäftsführerin

Der IVD Bundesverband ist u.a. Mitglied & Partner in:

- Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) e.V.
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- FIABCI Deutsche Delegation e.V. - Internationaler Verband der Immobilienberufe
- The Conseil européen des Professions immobilières (CEPI)
- The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

Bildnachweise: Seite 4 und 5 ©Alexander Raths, Seite 9 ©DDRöckstar (alle fotolia), Rückseite IVD.

Stand: August 2017



Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Tel.: (030) 27 57 26-0
E-Mail: info@ivd.net
Internet: www.ivd.net