

Auf Schnäppchenjagd mit Kronen

Über 2000 Deutsche haben 1993 ein Ferienhaus im Land von Björn Borg und Ingmar Bergman gekauft. Kein Wunder, gilt Schweden doch im Vergleich zu Italien, Frankreich oder Spanien als Land der Schnäppchen. Der Durchschnittspreis für ein vollerschlossenes Holzhaus in Südschweden mit etwa 80 Quadratmetern Wohnfläche liegt zwischen 50 000 und 100 000 Mark.

Weiter im Norden wird es preiswerter, aber auch einsamer. „Kaufen Sie so bald wie möglich“, empfiehlt Stephan Metreveli, Immobilienvertreter des größten Kreditinstituts in Schweden, Svenska Sparbanken. Der Makler aus Gnutz bei Rendsburg registrierte in den letzten zwei Jahren einen rapiden Preisanstieg. „Ein Pluspunkt für deutsche Käufer ist der günstige Wechselkurs. Bei der geplanten EU-Mitgliedschaft Schwedens zum 1. Januar 1995 könnte sich die Situation dann jedoch zuungunsten der Mark verändern.“

Der bevorstehende Beitritt zur Europäischen Gemeinschaft ist der Grund, weshalb Schweden den Kauf von Ferienimmobilien für Ausländer vereinfacht hat. Weiterhin ist zwar ein Erwerbsantrag erforderlich, aber die Bearbeitung bei der Bezirksregierung dauert nur noch drei bis vier Wochen statt wie früher drei bis vier Monate. In der Regel wird die Genehmigung ohne Probleme erteilt. „Schwieriger ist im Einzelfall der Kauf von attraktiven Seegrundstücken“, sagt Staffan Wegdell, auf Schweden spezialisierter Anwalt in Hamburg. „Dann muß man eine persönliche Beziehung zu Schweden nachweisen. Ausreichend ist, daß man sechs bis sieben Jahre seinen Urlaub dort verbracht hat.“ Der Experte rät Schwedenfans, beim Erwerb einer Immobilie auf folgende Punkte zu achten:

Vor dem Kauf sollten Sie Preise vergleichen. Informieren Sie sich darüber bei lokalen Maklern, Banken und Gemeinden.

Ein schriftlicher Vertrag reicht in Schweden aus. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erfor-

derlich. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Interessent, den Kaufpreis zu zahlen. Dann wird der Kaufbrief aufgesetzt, in dem der Verkäufer den Erhalt des Kaufpreises bestätigt. Danach erfolgt der Eintrag ins Grundbuch.

Eine Finanzierung über schwedische Banken ist möglich. Vergleichen Sie die Zinsbedingungen mit Angeboten deutscher Banken.

Die Erwerbsnebenkosten sind vergleichsweise niedrig. Die Grunderwerbssteuer beträgt 1,5 Prozent des Kaufpreises. Dazu kommen etwa 500 Mark für die Grundbucheintragung und die Erwerbsgenehmigung.

Zu den jährlichen Kosten zählt die Grundsteuer, die 1,5 Prozent des Einheitswertes beträgt. Er entspricht etwa 75 Prozent des Marktwertes und wird in Schweden regelmäßig aktualisiert. Verbrauchsabhängig sind Strom, Wasser und Abwasser, wenn die Immobilie an die kommunale Versorgung angeschlossen ist. Meistens haben die Häuser eigene Brunnen und Klärgruben.

Das schwedische Erbschaftsteuerrecht gilt auch für Deutsche, die eine Ferienimmobilie besitzen. Erfahrungsgemäß sind die Belastungen höher als in der Bundesrepublik.

Für Ehepartner gibt es einen Grundfreibetrag von 280 000 Kronen (ca. 56 000 Mark), für die Kinder jeweils ca. 14 000 Mark. Nach Abzug des Grundfreibetrages wird der Nachlaß im Wert bis zu ca. 60 000 Mark mit 10 Prozent besteuert. Bei einem Wert zwischen ca. 60 000 und 120 000 Mark werden 20 Prozent Erbschaftssteuern fällig und zusätzlich eine Pauschale von ca. 6000 Mark. Details sollten Sie mit Ihrem Anwalt besprechen.

Der Gewinn beim Verkauf einer Ferienimmobilie wird mit 15 Prozent versteuert, unabhängig davon, wann das Haus gekauft wurde. ■