

Für 50 000 DM eine Villa Kunterbun

Immobilien sind in weiten Teilen Schwedens noch preiswert – Bei Deutschen beliebt

Von Dorothea Wendeln

Stockholm. Während in Deutschland die Grunderwerbsteuer gerade kräftig angehoben worden ist (auf 3,5 Prozent), geht Schweden den umgekehrten Weg. Bis Ende dieses Jahres zahlt der private Käufer einer Immobilie nur 0,5 Grunderwerbsteuer. Auch für Leute mit schmalen Geldbeutel ist es nicht schwer, Eigentümer eines ansehnlichen Eigenheims zu werden. Nach Schweden kommt man von Oldenburg aus in rund sieben Stunden. Dort sind winterfeste Holzhäuser mit Grundstück, Wasser- und Stromanschluß ab 50 000 zu haben. Ausländer dürfen Häuser in Schweden seit 1983 kaufen.

Viele der rund 7000 Deutschen, die sich in Schweden bisher eine kleine „Villa Kunterbunt“ am Wald oder in der Nähe eines Sees zugelegt haben, mußten bis zur Eigentumsübergabe einen Hindernislauf mit erheblichen Orientierungsaufgaben absolvieren. Lange Zeit ging nichts ohne die starke Mitsprache des Staates. Ausländer hatten nachzuweisen, daß sie den Schweden wohlgesonnen waren. Mit „bösen“ Spekulanten wollte man nichts zu tun haben. Dies hat sich inzwischen gründlich geändert.

Zwar braucht jeder Kaufwillige immer noch die Genehmigung der Bezirksregierung, aber Absagen hat es seit 1993 selten gegeben. „Nur wenn das Haus direkt am See liegt, kann es kompliziert werden“, berichtet Stefan Metreveli, Geschäftsführer von „Schweden-Immobilien“ in Gnutz bei Rendsburg, der durch seine Verbindungen zu den schwedischen Sparkassen (Sparbanken) und den deutschen Landesbausparkassen (LBS) Marktführer bei der Vermittlung ist. Dann könnten „schwedische Interessen“ berührt sein.



Etwa 7000 Deutsche haben sich in Schweden bereits eine „Villa Kunterbunt“ am Wald oder Nähe eines Sees zugelegt.
Bild: Dorothea V

Das Land braucht jedoch ausländische Investoren. Genehmigungen werden deshalb jetzt binnen drei oder vier Wochen erteilt. Darüber hinaus verfahren die Bezirksregierungen mittlerweile großzügig beim Nachweis der Schwedenkontakte von Ausländern. Hotel- oder andere Mietbelege von annodazumal sind nicht mehr nötig, auch kein langjähriger Briefkontakt zur Familie Carlsson, Gustafsson oder Svensson. Gepflegte, meistens rot angestrichene Holzhäuser mit eigenem Brunnen und Stromanschluß sowie 1000 bis 4000 Quadratmeter Grundstück etwas abseits der Seeufer gibt es in Südschweden bereits für 45 000 bis 70 000 DM.

Bei den Aufwendungen für ein Haus ist es mit dem Kauf-

preis zwar noch nicht getan, aber viel kommt nicht mehr hinzu. In Schweden bezahlt der Verkäufer den Makler. Wer in Deutschland über einen Makler kauft, bezahlt diese Dienstleistung nach hiesigem Recht. Gebühren für die genehmigende Behörde halten sich in Grenzen, ein Notar wie in Deutschland braucht nicht eingeschaltet zu werden.

Auch die Folgekosten nach Vertragsabschluß sind überschaubar. Für die Müllabfuhr muß je nach Tarif etwa 100 DM pro Jahr einkalkuliert werden, das Auspumpen des hauseigenen Abwasserbehälters – Dreikammersysteme sind üblich – kostet etwa 70 DM. Die Strompreise liegen unter denen in Deutschland, und wer einen Kamin oder einen gußeisernen Ofen hat,

heizt sowieso mit Holz, es geht. Die obligate Versicherung für Frhäuser (Brand, Wald! Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Leitungsl Sturm- und Wassersch Holzbock) kostet etwa 100 DM im Jahr, je nach Wohnfläche.

Die andere, bereits in der Auslage ist eine jährliche Grundsteuer. Der „Steuersatz“ (vergleichbar mit dem „Einheitswert“ bei uns) liegt – je nach Ausstattung – etwa bei einem bis einem Fünftel des Marktpreises und wird alle Jahre (wenn überhaupt) festgelegt. Von diesem „Steuersatz“ des Anwesens per anno zwei Prozent an den schwedischen Fiskus abzuführen.