

Die Suche nach der „Villa Kunterbunt“

Freizeitimmobilien in Schweden finden zusehends deutsche Liebhaber – Einstiegspreise bei 55 000 Mark – Käufer-Fallen

dow **Stockholm** – Während in Deutschland die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 1997 auf 3,5 Prozent angehoben worden ist, geht Schweden den umgekehrten Weg. Bis zum 31. Dezember 1997 zahlt der private Käufer einer Immobilie nur noch 0,5 (vorher: 1,5) Prozent Grunderwerbsteuer. Damit öffnet die Regierung die Türen auch für ausländische Investoren noch weiter.

Seit 1983 können Ausländer in Schweden – im Gegensatz zum strengeren Dänemark – Immobilien erwerben. Insbesondere Privatleute haben die Chance bisher genutzt, eines der vergleichsweise sehr preiswerten „Stuga“ zu kaufen. Je nach Lage und Standard sind die Freizeithäuser, die früher

vielleicht als Wohnhäuser genutzt worden sind, mit drei Zimmern, Küche, Bad, WC, Strom plus Wasser sowie Nebengebäude auf einem etwa 2000 Quadratmeter großen Grundstück für umgerechnet 55 000 bis 75 000 Mark zu haben. Wer für sich nur ein Haus am See akzeptiert, muß mindestens 90 000 Mark investieren, meistens mehr. Bei Seegrundstücken sagen die Behörden, die der Ausländer um Zustimmung zum Kauf bitten muß, allerdings immer noch zuweilen „Nein“. Dann sind meistens „schwedische Interessen“ berührt. Damit gemeint sind militärische Gründe, ebenso möchte man große Spekulationswellen verhindern. Ein Ansturm von ausländischen Käufern könnte es für die Schwe-

den selbst zu teuer werden lassen, ein Freizeithaus zu erstehen.

Die Stuga gehört aber zum Lebensstil der Nordländer nun einmal dazu. Bislang sei es zu solch einer Marktabschottung wegen Spekulationen jedoch noch nirgends gekommen, berichtet Stephan Metreveli, mit seinem Unternehmen Schweden-Immobilien in Gnutz bei Rendsburg Marktführer auf diesem Gebiet. Er stellt jetzt auch fest, daß Deutsche sich zunehmend mehr für Gewerbeimmobilien beim nördlichen Nachbarn interessieren – in erster Linie für Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Objekte aus dem Bereich Tourismus, also Hotels, Golf- und Countryclubanlagen. Denn eines ist etwa durch interne Marktstu-

dien der Landesbausparkassen belegt. Die Deutschen werden mehr Freizeit haben, die sie immer öfter in der Natur verbringen wollen.

Auf einem Quadratkilometer leben in Schweden 19, in Deutschland hingegen rund 230 Menschen. Viel Platz also an den rund 90 000 Seen und viel Natur für deutsche Interessenten, zudem noch schnell erreichbar. Deshalb werden in Schweden auch immer öfter Gutsherrenhäuser oder Schloßanlagen mit Seelagen in bestens ausgestattete Herbergen umgewandelt. Investoren müssen nicht gleich mit Millionenbeträgen einsteigen, sondern können auch Anteile kaufen.

Makler Metreveli warnt jedoch davor, sich in Schweden auf Abenteuer einzulassen. Allzuoft unge-

hen Kaufinteressenten Fachleute in Deutschland, weil sie dadurch Geld sparen wollen. Die Käufer unterschreiben Verträge, die sie nicht verstehen, und zwar nicht nur, weil sie in schwedisch verfaßt sind. In Schweden hat man die Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer anders geregelt als hierzulande. „Ausländer sollten darauf achten, daß sie Verträge unterschreiben, die beglaubigt auf deutsch und auf schwedisch lauten“, empfiehlt Metreveli. Denn wenn jemand etwa durch falsche Kaufpreisangaben hereinfällt, kann er sich nicht – wie hierzulande – auch an den Notar wenden. Solch eine Institution gibt es bei Immobilien-Kaufverträgen in Schweden nicht.