

Hohe Grunderwerbsteuer behindert Eigentumsbildung

Die Grunderwerbsteuer ist für viele Immobilienerwerberinnen und -erwerber eine hohe Hürde bei der Eigentumsbildung. Gleichzeitig ist sie eine wichtige Einnahmequelle der Bundesländer, die in den vergangenen Jahren immer mehr von ihr profitiert haben. Da wäre ein Ausgleich mehr als angemessen.

Die Grunderwerbsteuer wird fällig beim Kauf eines Grundstückes, einer Eigentumswohnung oder eines Hauses. Sie wird von Kaufenden zusätzlich zum Kaufpreis und weiteren Nebenkosten entrichtet. Die Höhe der Steuer variiert je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent vom Kaufpreis. Kleines Rechenbeispiel: Bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro sind das zusätzlich zum Kaufpreis zwischen 10.500 Euro und 19.500 Euro.

Die Länder verbuchen Jahr für Jahr bedeutende Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer. Die höchsten Einnahmen erzielen die bevölkerungsreichsten und flächenmäßig größten Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg. Die wenigsten Grunderwerbsteuern kassieren das kleine Saarland und Bremen. Der Steuersatz ist in diesen beiden Ländern mit 6,5 bzw. fünf Prozent zwar mit am höchsten, aber durch die geringe Anzahl an Transaktionen kommen sie nur auf vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer wurde – außer in Bayern und Sachsen – in den vergangenen Jahren mehrfach erhöht. In diesen beiden Bundesländern liegt der Steuersatz mit 3,5 Prozent bereits seit vielen Jahren am niedrigsten. Die höchsten Steuersätze mit 6,5 Prozent vom Kaufpreis gelten in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, im Saarland, in Brandenburg und Thüringen.

Weil die Nebenkosten und die Grunderwerbsteuer aus dem Eigenkapital aufzubringen sind, kommen besonders junge Familien schnell an ihre finanziellen Grenzen. Die Länder mit den höchsten Steuersätzen von 6,5 Prozent, wie Schleswig-Holstein, sind besonders gefordert, ihren Bürgern jetzt entgegenzukommen.

Die Bundesländer haben ohne eigenes Zutun in den vergangenen Jahren deutlich von den stark gestiegenen Immobilienpreisen profitiert. Denn mit den bundesweit gestiegenen Kaufpreisen stieg auch die daran bemessene Belastung der Kaufenden durch die Grunderwerbsteuer. Nahmen die Bundesländer 2017 noch 13,1 Milliarden Euro ein, so waren es 2021 bereits 18,3 Milliarden Euro Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer. Das entspricht einem Zuwachs von knapp 40 Prozent innerhalb von fünf Jahren.

Wohnungen und Häuser sind laut ImmoScout24 WohnBarometer allein im ersten Quartal 2022 deutschlandweit um drei bis fünf Prozent teurer geworden. Gleichzeitig stiegen die Zinsen von rund einem auf drei Prozent. Der Erwerb von Immobilien, der auch der Eigentumsbildung und der Altersicherung dient, wird so für weite Teile der Bevölkerung unerschwinglich. Die hohe Grunderwerbsteuer verschärft diese Situation noch zusätzlich.

Das ist auch der Grund, weshalb die Bundesregierung diese Steuer reformieren möchte. Im Koalitionsvertrag verspricht sie, den Erwerb von selbst genutztem Eigentum zu unterstützen, zum Beispiel durch einen Freibetrag und einen variablen Steuersatz, den die Länder bis auf Null senken können.

Haben Sie Fragen dazu, in welchem Verhältnis Kaufpreis, Nebenkosten und Grunderwerbsteuer stehen und wie Sie den Immobilienerwerb am besten fi-

nanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Mit Immobilien ein Vermögen aufbauen und mehr Gleichheit schaffen