

Grunderwerbssteuer | 18.12.2014 | Lesezeit 2 Min.

Doppelt besteuert

Seit 2007 haben fast alle Bundesländer den Kauf von Immobilien und Grundstücken durch das Drehen an der Steuerschraube kräftig verteuert. Das ist umso ärgerlicher, als Wohnungskäufer ohnehin doppelt an den Fiskus zahlen.



Wer in Deutschland eine Immobilie oder ein noch unbebautes Grundstück kauft, zahlt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises an Grunderwerbssteuer. Wie hoch der Steuersatz ist, das dürfen die Länder seit 2007 selbst entscheiden. Und mit Ausnahme von Bayern und Sachsen sind seitdem alle Bundesländer der Versuchung einer Steuererhöhung erlegen (vgl. iwd 35/2014). Die Folge:

Laut Steuerschätzung summieren sich die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer im Jahr 2014 auf mehr als 9 Milliarden Euro - neuer Rekord

Das vorerst letzte Kapitel schreiben zum Jahreswechsel das Saarland und Nordrhein-Westfalen (NRW), wo die Grunderwerbssteuer von 5,5 beziehungsweise 5 Prozent auf 6,5 Prozent angehoben wird.

Das Land NRW erhofft sich dadurch Mehreinnahmen von 400 Millionen Euro pro Jahr, das Saarland erwartet jährliche Mehreinnahmen von 16 Millionen Euro.

Diese Kalkulation könnte sich allerdings schnell als Bumerang erweisen: Sollten die Zinsen steigen und sollte zudem die Nachfrage nach Häusern und Eigentumswohnungen durch die hohe Steuerbelastung abebben, könnte das Transaktionsvolumen zurückgehen - und mit ihm das Steueraufkommen.

Solche Marktreaktionen sind nicht auszuschließen, zumal die Steuerlast für Immobilienkäufer auch ohne die erneute Erhöhung der Grunderwerbssteuer bereits sehr hoch ist.

Neben der Grunderwerbssteuer auf den gesamten Kaufpreis müssen Käufer indirekt auch noch Umsatzsteuer zahlen. „Unechte Umsatzsteuerbefreiung“ heißt das in der Fachsprache und ist ein Euphemismus für eine geschickt versteckte Doppelbelastung.

Das Ganze funktioniert so: Beim Bau eines Hauses beauftragt der Bauträger Dritte mit verschiedenen Arbeiten, zum Beispiel eine externe Baufirma mit dem Rohbau oder einen Installateur mit dem Einbau der Heizungsanlage und den Wasseranschlüssen.

Nach getaner Arbeit schicken die Subunternehmer ihre Rechnungen an den Bauträger - und diese Rechnungen enthalten auch 19 Prozent Umsatzsteuer für die Arbeitsleistung und das Material.

Für den Bauträger ist diese Umsatzsteuer ein Teil seiner Kosten, die er folgerichtig an den Bauherrn, also den Käufer weiterreicht, schön verpackt im Kaufpreis. Nur Leistungen des Bauträgers selbst - wie das Management und die Verwaltung des Projekts - sind von der Umsatzsteuer ausgenommen.

Der Wohnungskäufer hat damit auf indirektem Weg doch Umsatzsteuer entrichtet, obwohl der Kauf der Immobilie selbst von dieser Steuer befreit ist. Und pikanterweise ist auch die Grunderwerbssteuer umso höher, je mehr Umsatzsteuer beim Bau angefallen ist - eine Steuer auf die Steuer. Unter dem Strich wartet deshalb auf manchen Bauherrn eine böse Überraschung (Grafik):

Beim Kauf einer Neubauwohnung können mehr als 17 Prozent des Kaufpreises an Steuern fällig werden. Bei einem Preis von 350.000 Euro wären das mehr als 61.000 Euro.

Der Steueranteil ist damit fast so hoch wie die eigentlich gesparte Umsatzsteuer von 19 Prozent.

Kernaussagen in Kürze:

- Seit 2007 haben fast alle Bundesländer den Kauf von Immobilien und Grundstücken durch das Drehen an der Steuerschraube kräftig verteuert.
- Laut Steuerschätzung summieren sich die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer im Jahr 2014 auf mehr als 9 Milliarden Euro - neuer Rekord.
- Beim Kauf einer Neubauwohnung können mehr als 17 Prozent des Kaufpreises an Steuern fällig werden. Bei einem Preis von 350.000 Euro wären das mehr als 61.000 Euro.