

Grunderwerbssteuer | 28.08.2014 | Lesezeit 2 Min.

Wer Eigentum will, muss blechen

Die derzeit niedrigen Zinsen kommen all jenen zugute, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Doch die Nebenkosten beim Hauskauf steigen seit ein paar Jahren massiv an. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die meisten Bundesländer die Grunderwerbssteuer kräftig erhöht haben.

Wer sich ein Haus zulegt, muss neben dem Kaufpreis für die Immobilie und für das dazugehörige Grundstück noch einiges mehr hinblättern: Notarkosten und die Eintragung ins Grundbuch schlagen mit 1,5 Prozent des Kaufpreises zu Buche. Wurde ein Makler eingeschaltet, kommen – je nach Bundesland – weitere 3 bis 6 Prozent zusätzlich zum Kaufpreis hinzu.

Und schließlich fällt auch noch die Grunderwerbssteuer an – sie richtet sich nach dem Kaufpreis für das Grundstück und das Haus. Seit die Bundesländer im September 2006 die Hoheit über diese Einnahmequelle bekommen haben, wurde fast überall kräftig an der Steuerschraube gedreht (Grafik):



Die meisten Bundesländer kassieren inzwischen mindestens 5 Prozent Grunderwerbssteuer – an der Spitze steht Schleswig-Holstein mit einem Satz von 6,5 Prozent.

Bei einem Kaufpreis für ein Einfamilienhaus samt Grundstück von 250.000 Euro sind also zum Beispiel in Kiel oder Flensburg 16.250 Euro an Grunderwerbssteuer zu zahlen – im Jahr 2006 waren bei gleichem Kaufpreis und dem damaligen einheitlichen Steuersatz von 3,5 Prozent nur 8.750 Euro fällig.

Im vergangenen Jahr haben die Bundesländer 8,4 Milliarden Euro an Grunderwerbssteuer eingenommen – 2006 belief sich das Gesamtaufkommen nur auf 6,1 Milliarden Euro.

Die Bundesländer rechtfertigen die Steuererhöhungen zum einen mit ihrer angespannten Finanzlage und den Vorgaben der Schuldenbremse (vgl. iwd 9/2014). Zum anderen verweisen sie darauf, dass bis zum Jahr 1983 sogar ein

Grunderwerbssteuersatz von 7 Prozent galt – unterschlagen dabei aber, dass selbst genutztes Wohneigentum damals von der Grunderwerbssteuer befreit war.

Auch das Argument, die Grunderwerbssteuer sei deutlich niedriger als die Mehrwertsteuer, zieht nicht. Die Mehrwertsteuer belastet den Konsum, während Immobilien als Investitionen zu bewerten sind. Da für Bauleistungen Mehrwertsteuer entrichtet wird, zahlt ein Haus- oder Wohnungskäufer nicht nur Grunderwerbssteuer, sondern indirekt über den Kaufpreis auch Mehrwertsteuer, weil diese in den Immobilienpreis eingepreist wird – eine teure und unfaire Doppelbesteuerung.

In jedem Fall ist die vielerorts steigende Grunderwerbssteuer für viele Kaufwillige eine große finanzielle Hürde. Derzeit profitieren Bauherren und Hauskäufer zwar noch vom niedrigen Zinsniveau – bei rund 2,5 Prozent Zinsen auf zehnjährige Immobiliendarlehen lässt sich der eine oder andere Euro für die Steuerzahlung beiseitelegen. Doch wenn die Zinsen wieder steigen und die Länder weiter an der Grunderwerbssteuerschraube drehen, werden sich viele Bürger den – vom Staat eigentlich gewollten – Erwerb von Wohneigentum nicht mehr leisten können.

Kernaussagen in Kürze:

- Die derzeit niedrigen Zinsen kommen all jenen zugute, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Doch die Nebenkosten beim Hauskauf steigen seit ein paar Jahren massiv an.
- Die meisten Bundesländer kassieren inzwischen mindestens 5 Prozent Grunderwerbssteuer – an der Spitze steht Schleswig-Holstein mit einem Satz von 6,5 Prozent.
- Im vergangenen Jahr haben die Bundesländer 8,4 Milliarden Euro an Grunderwerbssteuer eingenommen – 2006 belief sich das Gesamtaufkommen nur auf 6,1 Milliarden Euro.