iwd

Der Informationsdienst
des Instituts der deutschen Wirtschaft

Wohnen | 13.12.2021 | Lesezeit 2 Min.

Grunderwerbsteuer in Deutschland erschwert Immobilienkauf

Beim Kauf von Wohneigentum müssen die Bundesbürger im Schnitt allein vier Jahre lang sparen, um die Grunderwerbsteuer an den Fiskus zu zahlen. Besserung verspricht die im neuen Koalitionsvertrag vereinbarte Reform der Steuer.

Nicht erst seitdem sie in den vergangenen Monaten coronabedingt sehr viel Zeit zu Hause verbringen mussten, wünschen sich viele Bundesbürger Wohneigentum. Doch der Traum vom Eigenheim ist teuer: Zusätzlich zum Kaufpreis fallen viele weitere Kosten an, die eingeplant werden müssen – beispielsweise die Grunderwerbsteuer. Sie hängt prozentual vom Kaufpreis des Grundstücks, der Wohnung oder des Hauses ab, den genauen Prozentsatz legen die Bundesländer fest.

Die benötigte Spardauer für die Grunderwerbsteuer ist je nach Region sehr unterschiedlich. Am längsten müssen Bundesbürger in Berlin sparen.

Grunderwerbsteuer immer höher

Während den immer weiter steigenden Preisen für Wohneigentum stark gesunkene Zinsen für Baudarlehen gegenüberstehen, fehlt so ein kostendämpfender Faktor bei der Grunderwerbsteuer – im Gegenteil: Bis auf Bayern und Sachsen haben alle Bundesländer den ursprünglichen Satz von 3,5 Prozent erhöht, im Schnitt um fast 2 Prozentpunkte. Den Spitzensteuersatz von 6,5 Prozent zahlen Käufer in Brandenburg, Nordrhein-Westfahlen, Schleswig-Holstein, Thüringen sowie im Saarland. Von 2010 bis 2020 haben sich die Einnahmen der Bundesländer aus der Grunderwerbsteuer damit auf 16 Milliarden Euro verdreifacht.

Was für den Staat erfreulich ist, bedeutet für die Bundesbürger: Sie müssen für ihren Traum vom Eigenheim mehr sparen. Denn anders als den Kaufpreis können sie die Grunderwerbsteuer in der Regel nicht per Kredit finanzieren.

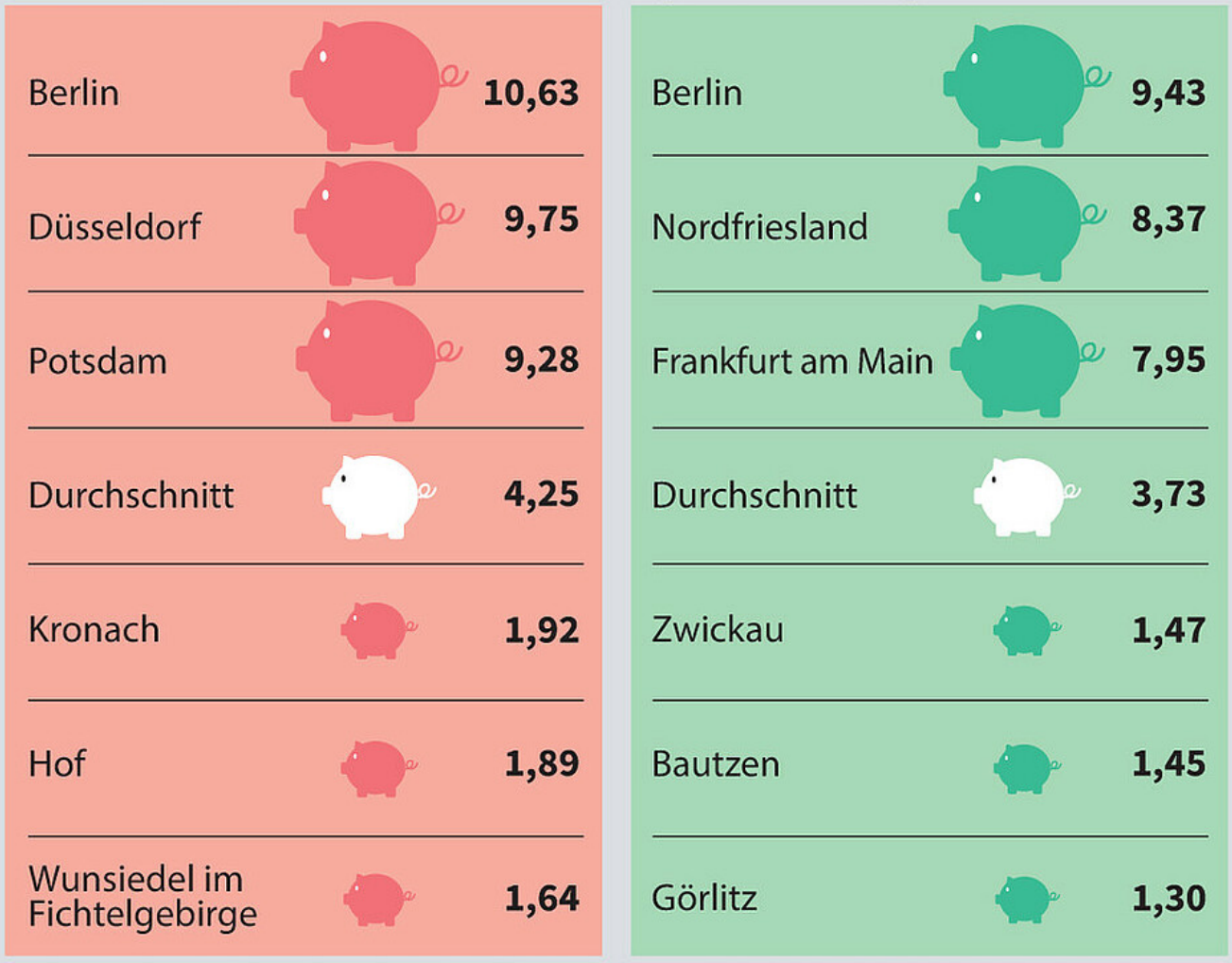
Wie lange gespart werden muss

Im deutschlandweiten Schnitt müssen Paare für den Kauf eines Einfamilienhauses mittlerweile 5,5 Monatseinkommen zur Seite legen, um die Steuer aufzubringen – Singles, die eine Eigentumswohnung erwerben, müssen 4,6 Monatseinkommen aufbringen. Bei einer durchschnittlichen Sparrate von 10,8 Prozent des Nettoeinkommens, wie sie das Statistische Bundesamt im Jahr 2019 auswies, heißt das (Grafik):

Immobilienkäufer müssen allein für die Grunderwerbsteuer im Schnitt vier Jahre lang sparen.

Bis zu zehn Jahre sparen für Grunderwerbsteuer

So viele Jahre müssen … in den deutschen Städten und Regionen mit der längsten beziehungsweise kürzesten Anspardauer durchschnittlich für die Grunderwerbsteuer sparen



Berechnung anhand durchschnittlicher Nettoeinkommen und Immobilienpreise im Jahr 2020; Nettoeinkommen der Paarhaushalte: mit zwei Kindern und 1,5 mittleren Brutto-arbeitsentgelten; Immobilienpreise: mittlere Transaktionspreise für Einfamilienhäuser mit 130 Quadratmetern und Eigentumswohnungen mit 80 Quadratmetern mit guter Lage und Ausstattung

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt, vdpResearch, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2021 IW Medien / iwd

iwd

Am längsten dauert es sowohl für Paare als auch für Singles in Berlin, das nötige Geld zurückzulegen. Der Grund: In der Hauptstadt treffen im Vergleich zu anderen Großstädten relativ geringe mittlere Einkommen auf eine sehr hohe Nachfrage und in den letzten Jahren stark gestiegene Preise für Wohneigentum. Billiger kommen die Bundesbürger in ländlichen Regionen Ostdeutschlands und Oberfranken weg: In Görlitz muss ein Single am kürzesten sparen, um die Grunderwerbsteuer für eine

Wohnung aufzubringen; Paare haben den Betrag in Wunsiedel im Fichtelgebirge am schnellsten zusammen.

Koalitionsvertrag verspricht Besserung

Doch trotz der vielerorts hohen Preise möchte ein Viertel der Mieter zwischen 16 und 50 Jahren Wohneigentum erwerben. Im neuen Koalitionsvertrag finden sich Pläne, wie Mietern dieser Schritt besser gelingen kann: SPD, Grüne und FDP wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer zum Beispiel durch einen Freibetrag bei Selbstnutzung ermöglichen.

Die neue Bundesregierung tut gut daran, vor allem jüngere Menschen beim Immobilienkauf zu entlasten: Damit würde sie nicht zuletzt die Bildung von Vermögen – zu dem Wohneigentum zählt – in jüngeren Altersgruppen vorantreiben und so die Vermögensungleichheit reduzieren.

Kernaussagen in Kürze:

- Bis auf Bayern und Sachsen haben alle Bundesländer den ursprünglichen Satz der Grunderwerbsteuer erhöht, im Schnitt um fast 2 Prozentpunkte.
- Beim Kauf von Wohneigentum müssen die Bundesbürger deswegen mittlerweile im Schnitt allein vier Jahre lang sparen, um die Steuer zahlen zu können.
- Am längsten dauert es in Berlin, das nötige Geld zurückzulegen, am billigsten kommen die Bundesbürger in ländlichen Regionen Ostdeutschlands und in Oberfranken weg.