

Immobilienkauf

Der Milliarden-Wahnsinn mit der Grunderwerbsteuer



Von Michael Fabricius
Leiter "Places", Immobilien

Der Staat verdient am Immobilienkauf fleißig mit: Dieses Jahr erreichen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer mehr als zehn Milliarden Euro. Jetzt wird die Einführung neuer Freibeträge gefordert.

GELDSEGEN FÜR BUNDESLÄNDER

Entwicklung der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Deutschland, in Mrd. Euro



Grunderwerbsteuer beteiligt sich der Fiskus an jedem einzelnen Immobilienkauf, bei Neubauten ebenso wie im Bestand. Seitdem die Steuer eine Sache der Länder ist, haben diese kräftig zugelangt und regelmäßig die Steuersätze erhöht.

Das Ergebnis: Im ersten Halbjahr stiegen die Grunderwerbsteuer-Einnahmen auf 5,3 Milliarden Euro, wie das Statistische Bundesamt errechnete. Hochgerechnet auf das Gesamtjahr 2015 dürften die Einnahmen damit erstmals über der Marke von zehn Milliarden Euro liegen. Innerhalb von zehn Jahren bedeutet das mehr als eine Verdoppelung. Im Jahr 2005 lagen die Einnahmen noch bei 4,7 Milliarden Euro.

Keine andere relevante Steuerart wurde vom Staat mit einer solchen Geschwindigkeit nach oben geschraubt. "Deutschland dürfte damit im europäischen Vergleich in die Spitzengruppe bei den Erwerbsnebenkosten aufgestiegen sein", sagt Rolf Kornemann, Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund.

Nebenkosten in Deutschland: Spitzenwert in Europa

Vor fünf Jahren lag die Bundesrepublik bei den Kaufnebenkosten im EU-Vergleich noch im Mittelfeld. Rund 4,2 Prozent des Preises mussten Hauskäufer damals im Durchschnitt bezahlen – alle Steuern, Gebühren und Notarkosten inklusive. Nicht mitgerechnet ist dabei eine eventuell anfallende Provision für Immobilienmakler, die in den meisten Bundesländern bei 7,14 Prozent liegt. Allein damit würde Deutschland schon zu den Top fünf der Staaten mit den höchsten Nebenkosten liegen.

WER ERHÖHT AM SCHNELLSTEN?

Grunderwerbsteuer-Sätze nach Bundesland



DIE WELT

Foto: Infografik Die Welt Der Eigentümerverband geht davon aus, dass die Bundesländer weiter an der Steuerschraube drehen

Inzwischen jedoch haben die Bundesländer insgesamt 26-mal die Grunderwerbsteuer erhöht, von bundesweit 3,5 Prozent im Jahr 2006 auf Sätze von aktuell bis zu 6,5 Prozent im Saarland, in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen. Zuletzt erhöhte Brandenburg zum 1. Juli die Grunderwerbsteuer ebenfalls auf den bisherigen Höchstsatz von 6,5 Prozent. Zusammen mit den anderen Nebenkosten kommen Hauskäufer damit fast in die Zehn-Prozent-Region, wiederum ohne Maklerkosten. Ein Spitzenwert in Europa.

Hintergrund: Bis zum September 2006 galt ein bundesweit einheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent. Dann jedoch wurde die Grunderwerbsteuer im Zuge der Föderalismusreform den Ländern zugeschlagen. Sie dürfen die Höhe seitdem individuell festlegen und machen davon fleißig Gebrauch. Lediglich in Bayern und Sachsen gilt noch der alte Satz. "Die Grunderwerbsteuer trifft private Haushalte tendenziell stärker als gewerbliche Käufer, da ein

Privathaushalt die Steuer nicht über einen Kredit finanzieren kann", sagt Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln.



Der Immobilienexperte arbeitet gerade an einem Gutachten über die Auswirkungen der immer höheren Immobilienbesteuerung. Denn vor allem der typische Wohnungsneubau, bei dem ein Projektentwickler zunächst ein Grundstück kauft, dann ein Mehrfamilienhaus errichtet und die Wohnungen an private Investoren weiterverkauft, wird dadurch besonders stark verteuert. "Es gibt kumulative Effekte", sagt Voigtländer: "Je öfter ein Grundstück beziehungsweise eine Immobilie gehandelt wird, umso teurer wird sie. Außerdem kommt die Mehrwertsteuer für die Bauleistung noch hinzu. Das kann dazu führen, dass die Steuerbelastung beim Kauf einer fertigen Eigentumswohnung bei insgesamt fast 20 Prozent liegt." An der quasi doppelten Besteuerung dürfte sich allerdings wenig ändern. Denn im November 2008 urteilte der Europäische Gerichtshof, dass die Grunderwerbsteuer auf den Gebäudepreis nicht gegen das gemeinschaftsrechtliche Mehrfachbelastungsverbot verstößt.

Unrealistische Summen für junge Familien

Aus Sicht von Haus-&-Grund-Präsident Kornemann widerspricht die hohe Besteuerung der immer wieder bekundeten Absicht von Politikern, den Bau von Wohnungen und die Eigentumsbildung stärker zu fördern. "Bei einem Steuersatz von 6,5 Prozent sind beim Kauf einer Immobilie im Wert von 300.000 Euro allein 19.500 Euro Grunderwerbsteuer zu zahlen. Für viele Familien ist die Finanzierung und damit ein Stück eigene Altersvorsorge bei dieser Höhe nicht mehr zu stemmen", sagt er.

Zu den Steuern kommen noch Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von 4500 Euro hinzu. Wer dann noch bei der finanzierenden Bank mit wenigstens 20 Prozent Eigenkapital aufwarten will, muss heute also 84.000 Euro in bar mitbringen. Und wer sich auch noch den Luxus eines Maklers leistet und als Käufer die vollständige Provision zahlt, muss sogar mindestens 105.000 Euro auf dem Konto haben. Für junge Familien ein unrealistische Summe.

Deutschland baut Wohnungen, wo sie keiner braucht

Der Eigentümerverband geht davon aus, dass die Bundesländer weiter an der Steuerschraube drehen. "Bremen hat bereits angekündigt, sollte Niedersachsen die Grunderwerbsteuer von derzeit bereits hohen fünf Prozent weiter erhöhen, nachziehen zu wollen.", so Kornemann. Und dass ausgerechnet das finanzschwache Niedersachsen auf eine weitere Erhöhung verzichtet, erscheint eher unwahrscheinlich.

Nicht zuletzt wird eine Erhöhung durch eine besondere Konstruktion im Länderfinanzausgleich sogar noch belohnt, denn höhere Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer müssen nicht mit den anderen Ländern geteilt werden. "Das Wohnungsangebot in vielen Städten sei bereits knapp, und mit den für dieses Jahr erwarteten

800.000 Flüchtlingen, von denen ein Großteil langfristig bei uns bleiben wird, sollte das Bauen nicht noch teurer, sondern einfacher und günstiger gemacht werden", sagt Kornemann.

IW-Experte Voigtländer sieht eine weitere Fehlwirkung der immer höheren Grunderwerbsteuer: Sie begünstigt den Neubau auf unbebauten Grundstücken auf dem Land – also ausgerechnet dort, wo angesichts der zu erwartenden Wanderungsbewegungen künftig immer weniger Wohnraum nachgefragt werden wird. Denn auf dem Land seien zunächst die Grundstückskosten und damit auch die Steuer geringer.



Foto: pa/ZB/dpa ZB Eine Neubausiedlung in Barleben, Sachsen-Anhalt

Und bei kleinen Bauprojekten wie dem klassischen Einfamilienhaus ließe sich die Bauleistung einfacher aus dem Kaufvertrag herausnehmen. Die Steuer wird dann zunächst nur für den Erwerb des Grundstücks gezahlt. Den Hausbau zahlt man extra, und dafür fällt dann nur die Mehrwertsteuer an. Auch das RWI Wirtschaftsforschungsinstitut in Essen bescheinigte der Grunderwerbsteuer in einem Gutachten bereits die Förderung von "Suburbanisierung" – in einer Zeit, in der es die meisten Bürger in die Städte zieht.

Für den Bund der Steuerzahler ist die Grunderwerbsteuer ein rotes Tuch. "Wir brauchen keine Mietpreisbremse für die Vermieter, sondern eine Wohnkostenbremse für den Staat", sagt Verbandspräsident Reiner Holznagel. Er erinnert daran, dass es früher hohe Freibeträge für private Käufer gab und fordert eine Wiedereinführung. "Die bis zum 31.12.1982 existierenden Freibeträge könnten wieder eingeführt und an die zwischenzeitliche Preisentwicklung angepasst werden", heißt es beim Steuerzahler-Bund. In heutige Kaufkraft übersetzt, hieße das: 275.000 Euro Freibetrag für den Kauf einer selbst genutzten Immobilie.