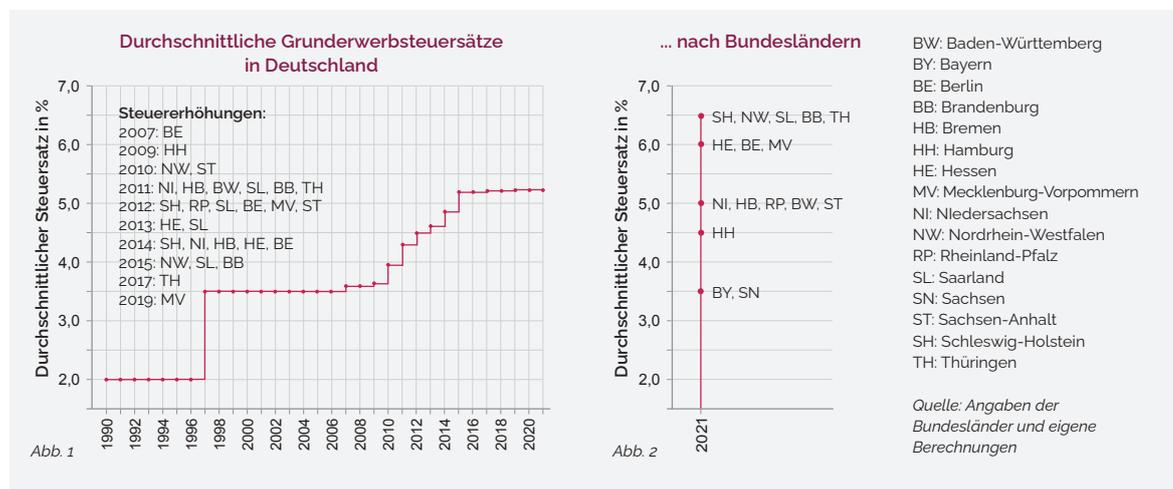


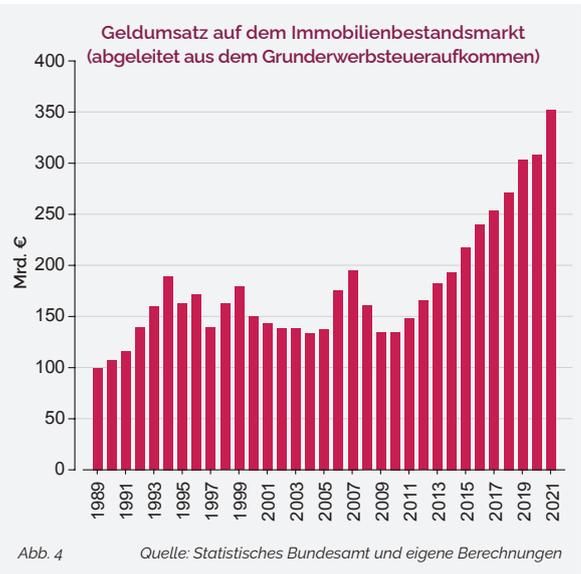
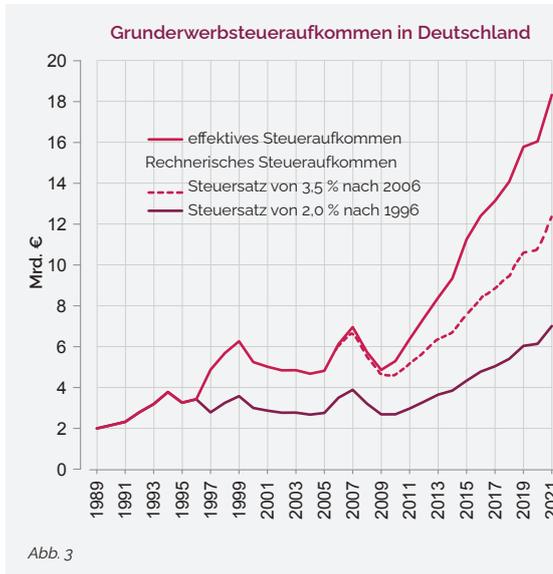
# Grunderwerbsteuer

## Starkes Wachstum durch hohe Immobilienumsätze und Steuersatzanhebungen

Ein Indikator, der den Immobilienmarktboom der letzten Jahre sehr deutlich zum Ausdruck bringt, ist das Grunderwerbsteueraufkommen. Dieses Aufkommen ist über den Grunderwerbsteuersatz sehr eng mit dem Geldumsatz auf dem Immobilienbestandsmarkt verbunden. Auf der Grundlage der Grunderwerbsteuer kann der gesamte jährliche Geldumsatz mit Immobilien in Deutschland insgesamt, in den 16 Bundesländern und nach den einzelnen Finanzämtern ermittelt werden. Darüber hinaus zeigt das Grunderwerbsteueraufkommen, dass nicht nur die Immobilienbesitzer von dem Boom profitiert haben, sondern auch der Steuernehmer.

Die Grunderwerbsteuer, die durch Erwerbsvorgänge über unbebaute und bebaute Grundstücke ausgelöst wird, steht als Landessteuer ausschließlich den Ländern zu. Wie in Abb. 1 dargestellt ist, betrug der Steuersatz zwischen den Jahren 1983 und 1996 2 %, danach galt bis ins Jahr 2006 ein bundeseinheitlicher Steuersatz von 3,5 %. Im September 2006 ging das Recht zur Festsetzung des Steuersatzes an die Länder über. Zwischen den Jahren 2007 und 2015 wurde dieses Recht in vielen Ländern rege in Richtung von Steuererhöhungen angewandt. Aktuell variieren die Steuersätze je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % (siehe Abb. 2).





In Deutschland wechseln gegenwärtig jedes Jahr rund 800 Tsd. Immobilien den Eigentümer. Der hiermit verbundene Geldumsatz multipliziert mit dem anzusetzenden Steuersatz ergibt das Gesamtgruenderwerbsteueraufkommen. Dieses Aufkommen hat sich in den vergangenen 12 Jahren nahezu verdreifacht (Abb. 3). Im Jahr 2009 wurden in Summe über alle Bundesländer 4,9 Mrd. € eingenommen, im Jahr 2021 waren es 18,3 Mrd. €. Zu rund 60 % trugen hier höhere Geldumsätze auf den Immobilienbestandsmarkt bei, der Rest geht auf länderspezifische Steuersatzerhöhungen zurück. Der aus dem Grunderwerbsteueraufkommen abgeleitete Geldumsatz auf dem Immobilienbestandsmarkt machte im Jahr 2009 134 Mrd. € aus, der danach von Jahr zu Jahr bis auf 352 Mrd.€ im vergangenen Jahr zulegte (Abb. 4). Für diesen starken Anstieg waren nahezu ausschließlich steigende Preise ursächlich. Angesichts höherer Kredit- und Kapitalmarktzinsen und erheblicher Rezessionsgefahren ist nun aber davon auszugehen, dass die Immobilienpreisdynamik der letzten Jahre kurzfristig aus-

laufen wird. Das wird dazu führen, dass auch das Steueraufkommen abflacht, es sei denn, dass einzelne Bundesländer versuchen werden, die Entwicklung durch höhere Steuersätze auszugleichen. Da jede Steuer die Differenz zwischen dem Preis, den der Verkäufer erhält, und dem Preis, den der Käufer bietet, erhöht, könnte ein solches Politikverhalten aber auch dazu führen, dass der Markt einen zusätzlichen Dämpfer erhält. Eine Grunderwerbsteuererhöhung würde den sich abkühlenden Markt zusätzlich bremsen.

**Autoren**



Dr. Franz Eilers  
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit  
Analystin