



Aktueller Begriff

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine **Verkehrssteuer**, die auf den Übergang der rechtlichen und wirtschaftlichen Verfügungsmacht an einem Grundstück (dazu gehören gemäß § 2 GrESt u.a. Wohnungen und Häuser) im Inland erhoben wird. Das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den Ländern zu (Landessteuer). Zum 1. Januar 2015 haben Nordrhein-Westfalen und das Saarland ihre Steuersätze auf 6,5 % angehoben.

Der Regelfall für einen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang ist der Abschluss eines Kaufvertrags über ein Grundstück. Unter anderem zum Zweck der Verhinderung einer Steuervermeidung unterliegen ferner mehrere weitere Vorgänge der Grunderwerbsteuer (z.B. Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren). Steuerschuldner sind als Gesamtschuldner regelmäßig die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen. Bemessungsgrundlage ist i.d.R. der Wert der Gegenleistung. Der Steuersatz ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

Befreit von der Grunderwerbsteuer sind nach § 3 Grunderwerbsteuergesetz:

- Erwerb eines Grundstücks, wenn der Wert 2.500 € nicht übersteigt
- Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes
- Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses
- Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers
- Grundstückserwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung
- Grundstückserwerb durch den früheren Lebenspartner des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Aufhebung der Lebenspartnerschaft
- Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind oder deren Verwandtschaft durch die Annahme als Kind bürgerlich-rechtlich erloschen ist
- Erwerb eines zum Gesamtgut gehörigen Grundstücks durch Teilnehmer an einer fortgesetzten Gütergemeinschaft zur Teilung des Gesamtguts
- Rückerwerb eines Grundstücks durch den Treugeber bei Auflösung des Treuhandverhältnisses

Die Grunderwerbsteuer ist eine **verlässliche staatliche Einnahmequelle**, die seit den siebziger Jahren stetig an Bedeutung gewonnen hat. Ihr Anteil am gesamten Steueraufkommen stieg von

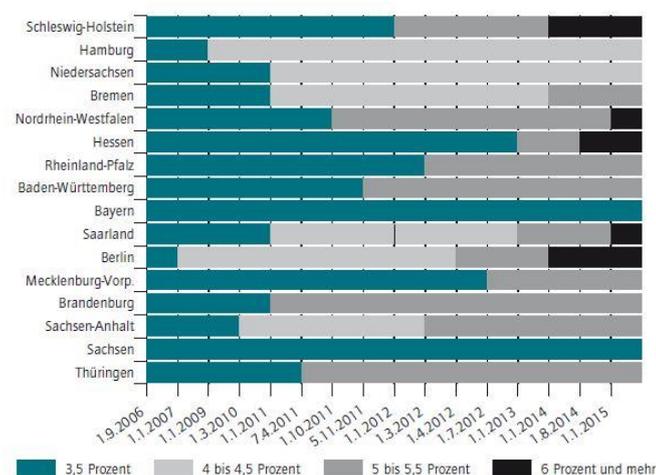
0,7 % 1969 auf 1 % 2010. Zwischenzeitlich erbrachte sie sogar 1,3 bis 1,4 %. Mit der Reform der Grundsteuer von 1983 wurde zwar der Steuersatz gesenkt (von 7 % auf 2 %), jedoch in erheblichem Maße Ausnahmetatbestände gestrichen, so dass es zu einem deutlichen Anstieg des Aufkommens aus der Grunderwerbsteuer kam (von 1,03 Mrd. € auf 1,94 Mrd. €). Mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 1997 von 2 % auf 3,5 % sollten die Einnahmeausfälle der Länder in Folge der Abschaffung der Vermögensteuer aufgefangen werden. Dieses Ziel wurde jedoch nicht erfüllt. Anstatt der erhofften Mehreinnahmen von 2,7 Mrd. € beliefen sich diese lediglich auf 1,4 Mrd. €, da die Steuerbemessungsgrundlage 1997 gegenüber 1996 deutlich verkleinert wurde.

Der durch die Schuldenbremse angestoßene Konsolidierungskurs in den Bundesländern führte in den vergangenen Jahren zu **regelmäßigen Erhöhungen** der Steuersätze. Bis 2006 galt ein länderübergreifender Satz von 3,5 %. Im Rahmen der Föderalismusreform wurde festgelegt, diese Steuern den Ländern zu überlassen. Potenzielle Hauskäufer erhofften sich, durch den Wettbewerb künftig günstiger Grundbesitz zu erwerben. Da die Grunderwerbsteuer die **ertragreichste Landessteuer** ist, verwundert es nicht, dass sie als Instrument der Haushaltskonsolidierung dient. So erhöhte Berlin, das nach wie vor in eine Haushaltsnotlage zu geraten droht, nach der Föderalismusreform als erstes Land die Grunderwerbsteuer. Es folgten bislang eher finanzschwache Länder. Eine Ausnahme bildet Hamburg, das über eine Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes zusätzliche familien-, sozial- und klimapolitische Maßnahmen finanzieren wollte. Ähnlich Baden-Württemberg: Auch hier soll die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer zusätzliche Ausgaben (z.B. für zusätzliche Angebote in der frühkindlichen Bildung) „gegenfinanzieren“. Das Steueraufkommen wurde zwischen 2006 und 2013 von 6,1 Mrd. € auf 8,4 Mrd. € erhöht (+37,7 %).

Quellen:

- Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung: Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder, Endbericht, Forschungsprojekt im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), Berlin, Januar 2012.
- Bechtoldt, Sergej/ Freier, Ronny/ Greyer, Frank/ Kühn, Frank: Acht Jahre nach der Reform der Grunderwerbsteuer: Bundesländer nutzen ihre Spielräume für Steuererhöhung, DIW Wochenbericht Nr. 50, 2014.

Entwicklung der Steuersätze der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern seit 2006



Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer nach Bundesländern

Bundesland	Aufkommen in Millionen Euro*				
	2005	2007	2009	2011	2013
Schleswig-Holstein	190	244	190	233	352
Hamburg	181	343	270	312	343
Niedersachsen	387	491	347	512	638
Bremen	57	57	37	56	62
Nordrhein-Westfalen	1 124	1 406	1 011	1 260	1 713
Hessen	410	740	414	518	719
Rheinland-Pfalz	190	231	198	238	366
Baden-Württemberg	705	864	689	943	1 317
Bayern	841	1 146	915	1 178	1 347
Saarland	40	51	40	46	79
Berlin	257	660	305	485	735
Brandenburg	103	157	109	148	172
Mecklenburg-Vorpommern	66	98	76	94	135
Sachsen	138	271	138	188	202
Sachsen-Anhalt	64	104	69	81	110
Thüringen	59	88	51	73	104