

Dieses Paradox zeigt den wahren Verlierer der Grunderwerbsteuer

Stand: 20.08.2019 | Lesedauer: 4 Minuten



Von **Karsten Seibel**
Wirtschafts- und Finanzredakteur

Wechselt eine Immobilie den Eigentümer, kassiert der Staat dafür bis zu 6,5 Prozent des Preises als Steuern. Eine neue Studie zeigt: Die Käufer sind dabei keineswegs die Verlierer. Denn wenn die Steuer steigt, wird das Eigenheim billiger.

Die Grunderwerbsteuer hat sich dank des Immobilienbooms zu einer wichtigen Einnahmequelle der Bundesländer entwickelt. Im Vorjahr stiegen die Einnahmen auf einen neuen Rekordwert von 14,1 Milliarden Euro. Seit dem Jahr 2010 haben sie sich damit fast verdreifacht.

Entsprechend laut sind die Klagen der Käufer. Viele Bundesländer verlangen nach einer Reihe von Erhöhungen mittlerweile 6,5 Prozent des Kaufpreises für sich. Rechnet man die Kosten für Makler, Notar und Grundbucheintrag hinzu, machen die Kauf-Nebenkosten mittlerweile im Durchschnitt 13 Prozent des Immobilienpreises aus.

Doch Käufer sollten sich eher nicht zu laut beschweren. Forscher des angesehenen Ifo-Instituts in München haben ausgerechnet, wie stark sich eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer (</themen/grunderwerbsteuer/>) auf die Immobilienpreise auswirkt. Das Ergebnis: Der Preis sinkt stärker, als sich die Steuer erhöht. „Da die Grunderwerbsteuer von den Käufern einer Immobilie zu zahlen ist, verringert sich deren Zahlungsbereitschaft“, sagt Ifo-Präsident Clemens Fuest.

Die Forscher haben Daten zu fast 18 Millionen Immobilienverkäufen zwischen Anfang 2005 und Ende 2018 ausgewertet – dazu gehörten Eigentumswohnungen (<https://www.welt.de/themen/eigentumswohnungen/>) genauso wie Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Daten stammten aus Online-Portalen sowie aus regionalen und

überregionalen Zeitungen.

Dabei interessierte die Forscher besonders, wie sich die Preise im Umfeld von Steuererhöhungen veränderten. Seit dem Jahr 2006 können die Bundesländer die Höhe des Steuersatzes selbst bestimmen, zuvor lag der Satz bundeseinheitlich bei 3,5 Prozent. 27 Zinsschritte gab es bislang. Am höchsten ist der Satz mittlerweile in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen mit jeweils 6,5 Prozent. Nur Bayern und Sachsen beließen ihn bislang bei 3,5 Prozent.

Die Auswertung der Marktdaten ergab folgenden Zusammenhang: Wurde der Grunderwerbsteuersatz um einen Prozentpunkt erhöht, sanken die Immobilienpreise in den zwölf Monaten danach um bis zu vier Prozent. Dies lasse sich dadurch erklären, dass die höhere Grunderwerbsteuer nicht nur in den aktuellen Kauf einberechnet werde, sondern auch bereits in einen künftigen Wiederverkauf, bei dem erneut Grunderwerbsteuer anfällt, heißt es in der Studie.

Geringe Preisrückgänge bei Einfamilienhäusern

„Der Preisrückgang fällt dabei umso größer aus, je kürzer die Haltedauer der Immobilie ist“, sagt Fuest. Je häufiger eine Immobilie die Besitzer wechselt, desto häufiger werde die Immobilie durch die Grunderwerbsteuer belastet. So waren die beobachteten Preisrückgänge im Umfeld von Steuererhöhungen bei Eigentums- und Mehrfamilienhäusern mit zwei bis vier Prozent am größten. Bei häufig über Generationen gehaltenen Einfamilienhäusern fielen sie dagegen mit 1,5 bis zwei Prozent geringer aus.

Außerdem könne, so Fuest (</themen/clemens-fuest/>) weiter, die höhere Grunderwerbsteuer dazu führen, dass Käufer mit wenig Eigenkapital aus dem Markt verdrängt werden, was ebenfalls den Preis kurz vor und in den Monaten nach einer Steuersatzerhöhung drücke.

Um andere Einflüsse als die Änderung des Grunderwerbsteuersatzes auf die Immobilienpreise möglichst weitgehend auszuschließen, schauten sich die Forscher nicht nur

unterschiedliche Zeiträume genauer an, sie strichen auch Daten aus Regionen, aus denen im Betrachtungszeitraum besonders viele Menschen ab- oder zuwanderten.

Die Ergebnisse der Ifo-Studie erweitern den Blick auf das Steuerthema. Bislang stand vor allem die Belastung derjenigen im Mittelpunkt, die die Steuer direkt zahlen müssen, nämlich die Käufer. Dabei wurde von Kritikern neben der Steuererhöhung noch ein zweiter Effekt ins Feld geführt: Je höher die Nebenkosten sind, desto weniger Eigenkapital ist für die Finanzierung übrig, was wiederum den Kredit (<https://www.welt.de/themen/kredit/>) teurer macht.

Diese Kausalkette vor Augen, errechneten Experten des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) erst unlängst im Auftrag der Postbank, wie hoch die monatliche Ersparnis ausfallen könnte (</finanzen/immobilien/article198269825/Grunderwerbsteuer-bestraft-Immobilienkaeuer-gleich-doppelt.html>), wenn die Grunderwerbsteuer bundeseinheitlich auf zwei Prozent gesenkt werden würde. Die Käufer hätten mehr Eigenkapital, die Bank könnte einen besseren Zins anbieten. Die Modellrechnung des HWWI für eine normale 70-Quadratmeter-Wohnung zeigte, dass Käufer in 23 von insgesamt 401 deutschen Kreisen monatlich mindestens 40 Euro mehr im Portemonnaie hätten.

In der Ifo-Studie finden sich keine Berechnungen zu den Folgen der Preisveränderungen auf die Finanzierungsbedingungen. Hier legen sich die Forscher nur insofern fest, dass die Hauptleidtragenden einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer nicht die Käufer, sondern die Verkäufer sind.

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/198781171>