

# Besteuerung von Grundstücken

Grundstückseigentümer in Deutschland sind zur jährlichen Entrichtung von Grundsteuer sowie zur einmaligen Entrichtung von Grunderwerbssteuer verpflichtet.

## Grundsteuer

Der Steuersatz der Grundsteuer hängt von der Nutzungsart des Grundstücks ab. Dabei wird zwischen zwei Kategorien unterschieden:

- Grundsteuer "A": Grundstücke für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Grundsteuer "B": sonstige bebaute und bebaubare Grundstücke

## Grundsteuersatz

Der Grundsteuersatz wird berechnet durch Multiplikation von:

### 1. dem festgestellten Einheitswert des Grundstückes

Der sogenannte Einheitswert eines Grundstückes wird vom zuständigen Finanzamt festgesetzt. Er basiert auf Wertschätzungen von Grundstücken aus dem Jahr 1964 (1935 für die Neuen Bundesländer) und ist aus diesem Grund in der Regel deutlich geringer als der aktuelle Verkehrswert eines Grundstückes.

### 2. der Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl variiert zwischen 0,26% und 1%, abhängig von der Nutzungsart des Grundstücks und dem Bundesland, in dem Grundstück liegt.

### 3. dem kommunalen Hebesatz

Vergleichbar dem kommunalen Hebesatz bei der Gewerbesteuer wird auch der kommunale Hebesatz im Bereich der Grundsteuer von jeder Gemeinde individuell festgesetzt. Dabei legen die Gemeinden für die Grundsteuer "A" und für die Grundsteuer "B" einen eigenen Hebesatz fest, wobei in der Regel der Hebesatz der Grundsteuer "B" etwas höher ausfällt.

## Beispielrechnung

Beispiel für die Berechnung des Grundsteuersatzes für ein Gewerbegebäude in einer Gemeinde in einem Bundesland im Westen Deutschlands mit einem durchschnittlichen Hebesatz für die Grundsteuer "B" von 464 Prozent:

Festgestellter Einheitswert	EUR 1.000.000 (Beispiel)
x Grundsteuermesszahl	x 0,35%
x Kommunalen Hebesatz "B"	x 464%
= Grundsteuersatz	= EUR 16.240 (~1,62% des festgestellten Einheitswertes)

## Grunderwerbssteuer

Wird Grundeigentum in Deutschland erworben oder sonst wie übertragen, muss eine einmalige Grunderwerbssteuer (in der Regel vom Erwerber des Grundstücks) gezahlt werden. Je nach Bundesland beträgt die Höhe der Grunderwerbssteuer 3,5 Prozent - 6,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises.

*\*fällig auch bei Zwangsversteigerungen, Tausch etc.; nur wenn der Kaufpreis EUR 2.500 übersteigt*

## Grunderwerbssteuersätze in den jeweiligen Bundesländern 2019

3,5%	Bayern, Sachsen
4,5%	Hamburg
5,0%	Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt
6,0%	Berlin, Hessen
6,5%	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen

Die Grunderwerbssteuer muss ebenfalls gezahlt werden, wenn in einer Personengesellschaft mit Grundstückseigentum innerhalb von fünf Jahren die Gesellschaftsanteile zu 95 Prozent übertragen werden.



Christina Schön | © GTAI/  
Illing & Vossbeck  
Fotografie

## KONTAKT

Christina Schön

✉ [Ihre Frage an uns](#)



Udo Sellhast | © GTAI

## KONTAKT

Udo Sellhast

✉ [Ihre Frage an uns](#)

---

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.