

# Grundstücksbesteuerung

**Grundstückseigentümer in Deutschland sind zur jährlichen Entrichtung von Grundsteuer sowie zur einmaligen Entrichtung einer Grunderwerbsteuer verpflichtet.**

- ▶ Grundsteuer
- ▶ Grunderwerbsteuer

## 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

Ab 2025 wird eine dritte Grundsteuer „C“ eingeführt, die die Kommunen für baureife unbebaute Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf ansetzen können.

## 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 Wert-schätzungen 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 Prozent und 1 Prozent, 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

Berechnung des Grundsteuersatzes für ein Gewerbegebäude mit einem festgestellten Einheitswert von EUR 1.000.000 in einer Gemeinde mit einem durchschnittlichen Hebesatz für die Grundsteuer "B" von 475 Prozent:

Festgestellter Einheitswert	EUR 1.000.00
x Grundsteuermesszahl	x 0,35%
x Kommunaler Hebesatz "B"	x 475%

## Beispielrechnung

---

= Grundsteuersatz

= EUR 16.625 (~1,63% des festgestellten Einheitswertes)

---

## Grundsteuerreform

Ab 2025 greift eine Grundsteuerreform. Diese behält das dreistufige System bei, sieht jedoch eine neue Bewertung der Grundstücke zum 1.1.2022 vor. Im Gegenzug wird ab 2025 die Grundsteuermesszahl in vielen Fällen auf 0,034 Prozent abgesenkt. Darüber hinaus wird sich die Berechnung der Einheitswerte vereinfachen, da vermehrt auf Durchschnittswerte zurückgegriffen werden wird. Die Bundesländer erhalten über eine Öffnungsklausel die Möglichkeit, ab 2025 abweichende eigene Regelungen für die Berechnung der Grundsteuer aufzustellen.

## Grunderwerbsteuer

Wird Grundeigentum in Deutschland erworben oder sonst wie übertragen, muss ab einer Gegenleistung von EUR 2.500 eine einmalige Grunderwerbsteuer (in der Regel vom Erwerber des Grundstücks) gezahlt werden. Je nach Bundesland beträgt die Höhe der Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent bis 6,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises.

### Grunderwerbsteuersätze in den jeweiligen Bundesländern 2021

---

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

---

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

Dieses Fragment können Sie in folgenden Kontexten finden:

[Unternehmensbesteuerung](#)

## Dieser Inhalt ist relevant für:

Unternehmenssteuern

## 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.

© 2021 Germany Trade & Invest

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