Briefing: „Grunderwerbsteuer: Das müssen Sie wissen“ (Arbeitstitel)

(https://www.musterhaus.net/ratgeber) von musterhaus.net veröffentlicht.

• Textlänge: ca. 1.100 – 1.300 Wörter

• direkte Ansprache mit "Sie"

• Überschrift (H1 mit Keyword), die das Thema auf den Punkt bringt plus passende H2

• Knackige Einleitung, die Lust auf mehr macht – ca. 100 - 140 Wörter

• Das Wichtigste in Kürze – Bereich mit 4 - 6 Stichpunkten. Beispiel: https://www.musterhaus.net/ratgeber/die-berechnung-der-grundsteuer-das-muss-man-wissen

• Zwischenüberschriften (H2, H3 mit und ohne Keyword) – gerne als Frage formuliert (aber kein Muss)

• Tipps (Problembeschreibung => Lösung, gerne in Kombination mit Aufzählungspunkten)

• Abschnitt „Häufig gestellte Fragen“ zum Thema mit dazugehörigen Antworten (gern Punkte aufgreifen, die der Text noch nicht beantwortet hat)

• Fazit/ Zusammenfassung

• Zitate zum Thema (von neutralen Experten, die unter Quellenangabe frei genutzt werden können, etwa aus Pressemitteilungen)

• Bildmaterial (falls bei der Recherche ein passendes Bild auffällt, bitte beschreiben unter Angabe der Quelle) 🡪 Pixabay

Wenn inhaltlich passend, gern auf die musterhaus.net-Produkte als Call-to-Action aufmerksam machen, ohne zu werblich zu klingen. Bsp.: „Sie haben noch nicht das perfekte

• Haupt-Keyword: Grunderwerbsteuer

• Neben-Keyword: grunderwerbsteuer bei schenkung, grunderwerbsteuer wann fällig, grunderwerbsteuer hauskauf

o Grundstück

o Kaufpreis

o Finanzamt

o Erwerb/-en/-er

o Steuer/-lich

o Steuersatz

o Erwerbsvorgang

o Bundesland

o Kaufvertrag

o Kauf/-en/Käufer

o Immobilie

o Prozent

o Grundstückskauf

o Lebenspartner

o Grunderwerbsteuergesetz

o Schenkung

o Schenkungsteuer/-lich

o Wohnrecht

o Finanzamt

o Was ist die Grunderwerbsteuer? (auch kurze Abgrenzung zur Grundsteuer) Warum heißt es „Steuer“? Stichwort Grunderwerbsteuergesetz

o Wer muss und auf was muss man alles Grunderwerbsteuer zahlen?

o Höhe der Grunderwerbsteuer => Wie berechnet sie sich (gern anhand eines Beispiels)? Unterschiede bei den Bundesländern?

o Empfänger der Grunderwerbsteuer

o Wann wird die Grunderwerbsteuer fällig? (Ablauf der Bezahlung, wie geht es danach weiter?)

o Ausnahmen bei der Grunderwerbsteuer => Stichwort bspw. Schenkung, Wert unter 2.500 Euro usw.

o Tipps für eine geringere Grunderwerbsteuer: Worauf sollte man achten?

Blogbeitrag Grunderwerbsteuer

1300 Wörter

<h1>Wichtige Fakten rund um das Thema Grunderwerbssteuer</h1>

<p>Für den Erwerb von Immobilien – egal ob Privat- oder Gewerbeimmobilien – müssen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland <strong>Grunderwerbssteuern</strong> gezahlt werden. Diese schwanken je nach Bundesland zwischen derzeit <strong>3,50</strong> und <strong>6,50 Prozent</strong> des Kaufpreises. Sie stellen damit einen bedeutenden Anteil der sogenannten <strong>Kaufnebenkosten</strong> dar. Beim individuellen Immobilienkauf sollte der Kaufpreis daher unter anderem mit der zu zahlenden Grunderwerbssteuer addiert werden. Es gibt aber auch Fälle, in denen bei potenziellem Immobilienerwerb keinerlei Grunderwerbssteuern zu zahlen sind. Der Gesetzgeber sieht hier entsprechende Ausnahmen vor. Wie sich die Grunderwerbssteuer dabei genau berechnet und ob diese beispielsweise auch bei <strong>Schenkungen</strong> gezahlt werden muss, dazu möchten wir Ihnen in den nun folgenden Abschnitten ein wenig mehr Informationen liefern.</p>

<p>Sie stellt eine der größten Positionen der Kaufnebenkosten dar: die Grunderwerbssteuer. Im Rahmen der <strong>notariellen Beurkundung</strong> wird beim Immobilienkauf die Zahlung jener Steuer amtlich. Galt bisweilen (gemäß <strong>§13 Nr. 2 GrEStG</strong>) eine Aufteilung der Grunderwerbssteuer zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, so wird diese mittlerweile eher dem Käufer <a href="https://www.php-kurs.com/">zugewiesen</a>. Sobald der Immobilienkauf notariell beurkundet wurde, wird der Kaufvertrag dann vom Notar an das zuständige Finanzamt geschickt, welches dann den <strong>Grunderwerbssteuerbescheid</strong> erstellt. Sobald das Finanzamt dann den Steuerbescheid an den Immobilienverkäufer gesendet hat, gilt: Die Zahlung der Grunderwerbssteuer muss binnen <strong>eines Monats</strong> nach Bekanntgabe des Grunderwerbssteuerbescheids gezahlt werden (vergleiche auch <a href="https://www.steuertipps.de/gesetze/grunderwerbsteuergesetz-grestg/15-faelligkeit-der-steuer">§15 GrEStG</a>. Haben Sie als potenzieller Immobilienkäufer Ihre Grunderwerbssteuer beim Hauskauf dann gezahlt, so erhalten Sie im weiteren Verlauf eine <a href="https://www.immoverkauf24.de/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/unbedenklichkeits-bescheinigung/">Unbedenklichkeitsbescheinigung</a> vom Finanzamt. Diese gilt dann als wichtige Voraussetzung für das Umtragen des Eigentümers im Grundbuch.</p>

• Das Wichtigste in Kürze – Bereich mit 4 - 6 Stichpunkten. Beispiel: https://www.musterhaus.net/ratgeber/die-berechnung-der-grundsteuer-das-muss-man-wissen

<h2>Warum es sich überhaupt um eine „Steuer“ handelt</h2>

<p>Im Gegensatz zur <strong>Grundsteuer</strong> handelt es sich bei der <strong>Grunderwerbssteuer beim Hauskauf</strong> eher um eine „einmalige Sache“. So ist Letztere nur einmalig beim Immobilienkauf zu zahlen, währenddessen die Grundsteuer einmal pro Jahr vom jeweiligen Immobilieneigentümer zu zahlen ist. Somit handelt es sich bei der Grunderwerbssteuer um keine echte Steuer im herkömmlichen Sinne, sondern quasi um eine Art Gebühr, die beim Immobilienkauf fällig wird.</p>

<h2>So berechnet sich die Grunderwerbssteuer beim Hauskauf</h2>

<p>Je nachdem, wo Sie innerhalb der Bundesrepublik Deutschland eine Immobilie kaufen, berechnet sich auch die Grunderwerbssteuer anders. Die Berechnungsformel an sich ist aber überall gleich:</p>

<p><strong>Grunderwerbssteuer</strong> = <u>Kaufpreis der Immobilie</u> x <u>Grunderwerbssteuersatz (bundeslandspezifisch)</u></p>

<p>In den nun folgenden Unterabschnitten soll sich daher einmal mit den Unterschieden der einzelnen Länder sowie mit potenziellen <strong>Ausnahmen</strong> und <strong>Reduzierungen</strong> der Grunderwerbssteuer beim Hauskauf beschäftigt werden.</p>

<h3>Grunderwerbssteuer je nach Bundesland</h3>

<p>Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist die Höhe des <strong>Grunderwerbssteuersatzes</strong> von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Der Minimalsatz beläuft sich aktuell auf <strong>3,50 Prozent</strong>, der Maximalsatz hingegen auf <strong>6,50 Prozent</strong>. In der folgenden Tabelle sollen daher einmal die jeweiligen <a href="https://de.statista.com/statistik/daten/studie/202071/umfrage/aktueller-grunderwerbssteuersatz-in-deutschland-nach-bundeslaendern/">Grunderwerbssteuersätze je nach Bundesland</a> aufgezeigt werden:</p>

<table>

<thead>

<tr>

<td><strong><u>Bundesland</u></strong></td>

<td><strong><u>Grunderwerbssteuersatz</u></strong></td>

<td><strong><u>Steuerbetrag bei Hauskauf in Höhe von 500.000 Euro</u></strong></td>

</tr>

</thead>

<tbody>

<tr>

<td><strong><i>Sachsen</i></strong></td>

<td>3,50 Prozent</td>

<td>17.500 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Bayern</i></strong></td>

<td>3,50 Prozent</td>

<td>17.500 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Hamburg</i></strong></td>

<td>4,50 Prozent</td>

<td>22.500 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Baden-Württemberg</i></strong></td>

<td>5,00 Prozent</td>

<td>25.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Bremen</i></strong></td>

<td>5,00 Prozent</td>

<td>25.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Niedersachsen</i></strong></td>

<td>5,00 Prozent</td>

<td>25.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Rheinland-Pfalz</i></strong></td>

<td>5,00 Prozent</td>

<td>25.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Sachsen-Anhalt</i></strong></td>

<td>5,00 Prozent</td>

<td>25.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Berlin</i></strong></td>

<td>6,00 Prozent</td>

<td>30.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Hessen</i></strong></td>

<td>6,00 Prozent</td>

<td>30.000 Euro</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Mecklenburg-Vorpommern</i></strong></td>

<td>6,00 Prozent</td>

<td>30.000 Euro</td>

</tr>

<td><strong><i>Brandenburg</i></strong></td>

<td>6,50 Prozent</td>

<td>32.500 Euro</td>

</tr>

<td><strong><i>Nordrhein-Westfalen</i></strong></td>

<td>6,50 Prozent</td>

<td>32.500 Euro</td>

</tr>

<td><strong><i>Saarland</i></strong></td>

<td>6,50 Prozent</td>

<td>32.500 Euro</td>

</tr>

<td><strong><i>Schleswig-Holstein</i></strong></td>

<td>6,50 Prozent</td>

<td>32.500 Euro</td>

</tr>

<td><strong><i>Thüringen</i></strong></td>

<td>6,50 Prozent</td>

<td>32.500 Euro</td>

</tr>

</tbody>

</table>

<p><strong><u>TIPP</u></strong>: Im Bundesland <i>Sachsen</i> ist die Grunderwerbssteuer bisweilen immer noch besonders niedrig. Daher würde ein potenzieller Immobilienkauf hier deutlich weniger kosten, als beispielsweise im benachbarten <i>Brandenburg</i>.</p>

<h3>Wann keine Grunderwerbssteuer erhoben wird</h3>

<p>Zur Thematik Grunderwerbssteuer wann fällig und wann nicht: Für <strong>private Immobilienkäufer</strong> fällt die Grunderwerbssteuer beim Immobilienerwerb nur bei Kaufpreisen <strong>unter 2.500 Euro</strong> nicht an (siehe <a href="https://datenbank.nwb.de/Dokument/78998\_3/">§3 GrEStG</a>). Aber auch der Grundstückserwerb durch <strong>Immobilienerbe</strong> oder <strong>Immobilienschenkung</strong> ist für den Erbenden, beziehungsweise Beschenkten in jedem Fall grunderwerbssteuerbefreit. Ebenfalls von der Grunderwerbssteuerpflicht ausgenommen sind <strong>Immobilienkäufe</strong> von <strong>Verwandten 1. Grades</strong> – wie beispielsweise von Ehepartnern, Lebenspartnern oder von den eigenen Kindern.</p>

<h3>So kann die individuelle Grunderwerbssteuer reduziert werden</h3>

<p>Neben den bereits erwähnten Ausnahmefällen, in denen zum Beispiel keine Grunderwerbssteuern bei Schenkung gezahlt werden müssen, gibt es aber noch weitere <strong>Steuerreduktionsmöglichkeiten</strong> in Bezug auf die Grunderwerbssteuer. Den Steuersatz selbst können Sie zwar nicht beeinflussen (abgesehen von der Auswahl des Bundeslandes), wohl aber den <strong>Kaufpreis</strong> Ihrer Immobilie. Denn auf diesen wird die Grunderwerbssteuer beim Hauskauf schlussendlich erhoben. Den individuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie können Sie beispielsweise folgendermaßen (und <strong>legal</strong>!) reduzieren:</p>

<ul>  
<li>nur von der Immobilie <strong>untrennbare</strong> Dinge auch wirklich im Kaufvertrag berücksichtigen (bewegliche Objekte wie beispielsweise <strong>Küchen</strong, <strong>Gartenhäuser</strong> oder <strong>Markisen</strong> können gesondert abgerechnet werden)</li>

<li>gesonderte Ausweisung der <strong>Instandhaltungsrücklage</strong> bei Hauskäufen (vor allem bei Eigentumswohnungen mit angeschlossenen Wohneigentümergemeinschaften)</li>

<li>Grundstückskauf und Hauskauf in zwei voneinander unabhängigen Verträgen abhandeln (dann wird die Grunderwerbssteuer nur auf das Grundstück erhoben)</li>

</ul>

<p><strong><u>TIPP</u></strong>: Bleiben Sie bei den herausgerechneten Extras sowie dem Abzug durch potenziell getätigte Modernisierungsmaßnahmen in jedem Fall <a href="https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilien-profis-zahlen-meist-gar-keine-grunderwerbsteuer/12239638-3.html">unterhalb von 15 Prozent des Kaufpreises</a>. Auch sollten Belege für das Finanzamt bereitgelegt werden. Im Schnitt lässt sich die individuelle Grunderwerbssteuer so um mehrere hundert, bis gar tausend Euro senken!</p>

<h2>Wer die Grunderwerbssteuer eigentlich empfängt</h2>

<p>Da die Grunderwerbssteuer beim Hauskauf eine <ahref="https://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuer\_(Deutschland)">Ländersteuer</a> darstellt, wird diese an die entsprechenden <strong>Kommunen</strong> weitergeleitet. Dabei handelt es sich um Gemeinden oder Städte, die die Steuereinnahmen für individuelle Haushaltszwecke im Gemeindegebiet einsetzen.</p>

<h2>Häufig gestellte Fragen zur Grunderwerbssteuer</h2>

<p>Wie hoch ist die Grunderwerbssteuer beim Hauskauf?<p>

<p>Die zu zahlende Grunderwerbssteuer beim Hauskauf beziffert sich auf den Kaufpreis, der mit dem bundeslandspezifischen <strong>Grunderwerbssteuersatz</strong> multipliziert wird.</p>

<p>Die Grunderwerbssteuer ist wann fällig?</p>

<p>Die Grunderwerbssteuer wird im Rahmen der notariellen Beurkundung beim Hauskauf fällig. Sobald der Festsetzungsbescheid vom Finanzamt bei Ihnen eingeht, haben Sie 1 Monat zur Zahlung des vollständigen Grunderwerbssteuerbetrags Zeit. Sobald dies getan wurde, erhalten Sie eine <strong>steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung</strong>. Danach werden Sie als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.</p>

<p>Müssen auch gewerbliche Immobilienkäufer, beziehungsweise Unternehmen Grunderwerbssteuern zahlen?</p>

<p>Ja. Es gibt hier allerdings steuerliche Schlupflöcher in Form sogenannter <strong><i>Share-Deals</i></strong>, bei denen Unternehmen den individuellen Grunderwerbssteuerbetrag auf nahezu Null reduzieren können.</p>

<h2>Fazit zum Thema Grunderwerbssteuer beim Hauskauf</h2>

<p>Die Grunderwerbssteuer stellt beim Hauskauf ein wichtiger Posten dar, der in der individuellen <strong>Finanzplanung</strong> unbedingt beachtet werden sollte. Im Schnitt erhöht jene Steuer den Kaufpreis demnach um 3,50 bis maximal 6,50 Prozent. In einigen Ausnahmefällen wie beispielsweise beim Immobilienerbe sowie bei Schenkungen und unterhalb von 2.500 Euro Kaufpreis wird keine Grunderwerbssteuer erhoben. Die Grunderwerbssteuersätze der einzelnen Länder unterliegen zudem beständigen <strong>Schwankungen</strong>. Zuletzt wurden diese im Jahre 2020 erhöht. In Regionen, in denen es zu häufigen Immobilienwechseln kommt, wirke sich „die Grunderwerbssteuer zudem Immobilienpreis senkend aus“, sagt Clemens Fuerst von der Professur für Volkswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität München. In jedem Fall ist der jeweilige Grunderwerbssteuerbetrag mit einzukalkulieren und kann mit einigen Maßnahmen noch etwas reduziert werden.</p>

„Der Preisrückgang fällt dabei umso größer aus, je kürzer die Haltedauer der Immobilie ist“, sagt Fuest. Je häufiger eine Immobilie die Besitzer wechsele, 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.

• Fazit/ Zusammenfassung

• Zitate zum Thema (von neutralen Experten, die unter Quellenangabe frei genutzt werden können, etwa aus Pressemitteilungen)

o Grundstück

o Kaufpreis

o Finanzamt

o Erwerb/-en/-er

o Steuer/-lich

o Steuersatz

o Erwerbsvorgang

o Bundesland

o Kaufvertrag

o Kauf/-en/Käufer

o Immobilie

o Prozent

o Grundstückskauf

o Lebenspartner

o Grunderwerbsteuergesetz

o Schenkung

o Schenkungsteuer/-lich

o Wohnrecht

o Finanzamt