



Grunderwerbsteuer als Kaufbremse: Bündnis fordert Reform für mehr Wohneigentum

Michael Fiedler

Ein breites Bündnis aus Bau-, Finanz- und Verbraucherschutzorganisationen fordert eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer. Ziel ist es, insbesondere Familien den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern – und strukturelle Hürden im Immobilienmarkt abzubauen.

Eigenkapital statt Rate: Wo der Eigentumstraum scheitert

Die Bildung von Wohneigentum in Deutschland steht zunehmend unter Druck. Nach Einschätzung des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) liegt die zentrale Hürde dabei weniger in der monatlichen Finanzierungsbelastung als vielmehr im notwendigen Eigenkapital für Kaufnebenkosten. BSB-Geschäftsführer Henrik Fork-Weigel bringt es auf den Punkt: „Studien belegen immer wieder: Verbraucherinnen und Verbraucher scheitern beim Eigenheim vor allem am fehlenden Eigenkapital für die hohen Kaufnebenkosten. Die monatlichen Kreditrate könnten hingegen viele aus ihren laufenden Einkommen aufbringen.“ Ein zentraler Kostentreiber ist dabei die Grunderwerbsteuer. Sie fällt beim Immobilienkauf zusätzlich zum Kaufpreis an und muss in der Regel aus Eigenmitteln bezahlt werden – eine Finanzierung über Kredite ist meist nicht möglich.

Steuersätze steigen – Belastung wächst

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 können die Bundesländer die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst festlegen. Die Folge: In nahezu allen Bundesländern wurden die Sätze mehrfach erhöht. Heute liegt die Steuer je nach Bundesland bei bis zu 6,5 Prozent – lediglich Bayern hält weiterhin am ursprünglichen Satz von 3,5 Prozent fest. Parallel zu steigenden Immobilienpreisen hat sich dadurch auch die absolute Belastung massiv erhöht. Laut der [gemeinsamen Erklärung des ifs Institut Wohneigentum und seiner Partner](#) kann die Steuer bei einem durchschnittlichen Eigenheimkauf schnell Beträge zwischen rund 18.500 und über 24.000 Euro erreichen

Bündnis fordert Freibeträge und neue Instrumente

Vor diesem Hintergrund fordert ein Bündnis aus insgesamt 18 Organisationen – darunter Verbände aus Bauwirtschaft, Immobilienbranche und Finanzsektor – eine grundlegende Reform. Kernpunkte der Forderungen sind:

- Freibeträge oder Steuerbefreiung für Ersterwerber selbstgenutzten Wohneigentums
- Regionale Wertgrenzen, um unterschiedliche Preisniveaus abzubilden
- Anrechnung bereits gezahlter Grunderwerbsteuer bei einem erneuten Immobilienkauf („Portabilität“)
- Ein gemeinsamer „Grunderwerbsteuergipfel“ von Bund und Ländern, um Reformen koordiniert umzusetzen
- Auch Belgien und Kanada setzen auf gezielte Steuererleichterungen oder Rückvergütungen

Diese Ansätze könnten nach Ansicht der Initiatoren auch als Blaupause für Deutschland dienen.

Reform als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern

Für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sehen die Verbände sowohl den Bund als auch die Länder in der Pflicht. Während die Länder die Steuersätze festlegen, müsste der Bund die gesetzlichen Voraussetzungen für Freibeträge oder neue Instrumente schaffen. Das Bündnis plädiert daher für ein koordiniertes Vorgehen, um rechtssichere und zugleich wirksame Lösungen zu entwickeln.

Fork-Weigel betont die politische Dimension: „Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer ist deshalb ein wirksamer Hebel, um den Eigenkapitalbedarf zu senken und den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Gemeinsam mit unseren Partnerorganisationen und -verbänden appellieren wir deshalb an Bund und Länder, kurzfristig einen Grunderwerbsteuergipfel einzuberufen.“

Strukturelle Folgen: Generation Miete verfestigt sich

Die hohen Erwerbsnebenkosten haben laut Analyse des Bündnisses weitreichende Folgen für den Immobilienmarkt. Insbesondere jüngere Haushalte scheitern zunehmend am Einstieg in Eigentum. So zeigt die Auswertung:

- Das verfügbare Eigenkapital vieler potenzieller Käufer reicht oft nicht aus
- Die Eigentumsquote bei unter 50-Jährigen ist in den vergangenen Jahren gesunken
- Gleichzeitig bleibt der Wunsch nach Wohneigentum hoch

Diese Entwicklung verstärkt den Druck auf Mietmärkte und erschwert zugleich den Generationenwechsel im Immobilienbestand. Ältere Eigentümer verzichten häufiger auf einen Umzug, da beim Erwerb einer neuen Immobilie erneut Grunderwerbsteuer anfällt.

Internationale Beispiele zeigen Alternativen

Ein Blick ins Ausland zeigt, dass gezielte Entlastungen möglich sind. In mehreren Ländern existieren bereits Modelle, die insbesondere Ersterwerber unterstützen:

- In den Niederlanden zahlen junge Käufer unter bestimmten Bedingungen keine Grunderwerbsteuer
- Großbritannien arbeitet mit Freigrenzen und reduzierten Steuersätzen

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948960/Grunderwerbsteuer-als-Kaufbremse-Buendnis-fordert-Reform-fuer-mehr-Wohneigentum/>