

Sonntag, 1. September 2024

Hallo Ihr Lieben,
unser Thema für diesen Monat:

Grunderwerbssteuer – Grundsteuer

Die Grunderwerbsteuer

Auch die Grunderwerbsteuer zählt zu den Kaufnebenkosten bei Erwerb eines Grundstückes bzw. einer Immobilie.

Sie wird im Normalfall vom Erwerber bezahlt.

Man kann auch einen Teil der Grunderwerbsteuer sparen, indem man z.B. beim Bau einer Immobilie Grundstück und Gebäude separat voneinander erwirbt.

Bei Schenkungen und Erbschaften entfällt die Grunderwerbsteuer, da eine Schenkungssteuer oder auch Erbschaftssteuer fällig werden kann.

Der Steuersatz zur Grunderwerbsteuer unterscheidet sich je nach Bundesland zwischen 3,5 bis 6,5 %.

Kauft man eine Immobilie mit Inventar, z.B. einer Einbauküche, macht es Sinn im notariellen Kaufvertrag ausschließlich die Immobilie auszuweisen und das Inventar, wie z.B. die Einbauküche, separat zu erwerben.

Auch bei Grundstücken unter einem Kaufpreis von 2.500,-- Euro zahlt man keine Grunderwerbsteuer.

Die Grundsteuer

Im Gegensatz zur Grunderwerbsteuer, welche einmalig anfällt, ist die Grundsteuer regelmäßig zu zahlen – 1 mal insgesamt pro Jahr, vierteljährlich.

Da die Grundsteuer zur Zeit in Deutschland reformiert wird, gelten aktuell die üblichen Regelungen bis zum 31.12.2024.

Ab 1. Januar 2025 gelten neue Regeln zur Grundsteuer.

Bebaute Wohngrundstücke werden ab 1. Januar 2025 mit Hilfe des Ertragswertverfahrens bewertet, somit wird die Grundsteuer am Wert der Immobilie, des Grundstückes berechnet.

Das heißt die Berechnung erfolgt anhand: - Grundstücksfläche - Bodenrichtwert - Gebäudeart - Baujahr - Wohnfläche - Lage

Ergo lautet die Berechnungsformel ab 1. Januar 2025

Immobilienwert x Steuermesszahl x Hebesatz

Die Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer B sind auch von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Grundsteuer A bezieht sich lediglich auf Land- und Forstwirtschaft.

Welches Modell und welche Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer B verwendet werden, zeigt die Übersicht nach Bundesländern:

Baden-Württemberg

Bodenwertmodell

Berechnungsfaktoren: Grundstücksfläche, Bodenwert

Bayern

Flächenmodell

Berechnungsfaktoren: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Nutzungsart

Berlin

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Brandenburg

Bremen

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Hamburg

Flächenmodell mit Lagefaktor

Berechnungsfaktoren: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Lage

Hessen

Flächenmodell

Berechnungsfaktoren: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Nutzungsart

Mecklenburg-Vorpommern

Niedersachsen

Flächen-Lage-Modell

Berechnungsfaktoren: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Nutzungsart, Lage

Nordrhein-Westfalen

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Rheinland-Pfalz

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Saarland

Sachsen

Bundesmodell mit angepassten Steuermesszahlen

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Sachsen-Anhalt

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Schleswig-Holstein

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Thüringen

Bundesmodell

Berechnungsfaktoren: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Gebäudeart, Baujahr

Für unbebaute Grundstücke wird ab 1. Januar 2025 die Grundsteuer C erhoben.
Spekulationen mit Brachflächen sollen verhindert werden, Kommunen können dann für unbebaute, baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen.

Habt Ihr Fragen zu unserem Thema, dann nutzt bitte die Kommentarfunktion.

Unser nächstes Thema „Spekulationsfrist – Spekulationssteuer“
erscheint am Dienstag, den 1. Oktober 2024.

Bis bald und viele liebe Grüße

Max und Bärbel