



**FRIEDRICH NAUMANN
STIFTUNG** Für die Freiheit.

POLICY PAPER

EIGENTUMSHÜRDE GRUNDERWERB- STEUER

Wie hoch ist die tatsächliche Belastung?

Dr. Dirk Assmann

Impressum

Herausgeberin

Friedrich-Naumann-Stiftung
für die Freiheit
Truman-Haus
Karl-Marx-Straße 2
14482 Potsdam-Babelsberg
Deutschland

 freiheit.org

 [FriedrichNaumannStiftungFreiheit](https://www.facebook.com/FriedrichNaumannStiftungFreiheit)

 FNFreiheit

 [stiftungfuerdiefreiheit](https://www.instagram.com/stiftungfuerdiefreiheit)

Autor

Dr. Dirk Assmann
Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit

Redaktion

Abteilung Themenmanagement
und Kampagnenführung
Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit

Kontakt

Telefon +49 30 220126-34
Email service@freiheit.org

Stand

Juli 2026

Hinweis zur Verwendung dieser Publikation

Bei dieser Publikation handelt es sich um eine Information der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Sie ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf bei Wahlen (Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen oder bei der Wahl zum Europaparlament) weder von Parteien noch von Wahlhelfern für Werbezwecke genutzt werden.

Lizenz

Creative Commons (CC BY-NC-ND 4.0)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1. Einleitung	4
2. Die Grunderwerbsteuer in Deutschland	6
3. Ein Erschwinglichkeitsindikator für die Grunderwerbsteuer	7
4. Ergebnisse	8
5. Fazit	9

Zusammenfassung

Die Grunderwerbsteuer zählt in Deutschland zu den größten Hürden auf dem Weg ins Eigenheim. Wie hoch diese Hürde tatsächlich ist, lässt sich jedoch nicht allein am Steuersatz ablesen. Entscheidend sind ebenso die Immobilienpreise sowie das regionale Einkommensniveau. Diese Kurzanalyse entwickelt deshalb einen Erschwinglichkeitsindikator, der die regionale Grunderwerbsteuere last in Monatsgehältern misst und so die tatsächliche Belastung in den Bundesländern vergleichbar macht.

Die Ergebnisse zeigen ein überraschendes Bild: Während ein durchschnittlich verdienender Vollzeitbeschäftigter in Bayern rund 4,7 Monatsgehälter für die Grunderwerbsteuer eines typischen Eigenheims aufbringen muss, sind es in Bundesländern mit vergleichsweise

niedrigen Immobilienpreisen wie Mecklenburg-Vorpommern (6,9) oder Brandenburg (8,0) deutlich mehr. In Berlin liegt die Belastung mit 9,4 Monatsgehältern deutschlandweit am höchsten. Auch Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein weisen eine deutlich überdurchschnittliche Belastung auf.

Wer den Zugang zu Wohneigentum erleichtern möchte, sollte deshalb die Erwerbsnebenkosten stärker in den Blick nehmen. Gerade in Bundesländern mit einem vergleichsweise niedrigen Einkommensniveau stellt Grunderwerbsteuer eine erhebliche Eintrittsbarriere dar. Niedrigere Grunderwerbsteuersätze oder Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum können dazu beitragen, diese Hürde insbesondere für Erstkäufer spürbar zu senken.

1. Einleitung

Der Erwerb von Wohneigentum stand lange Zeit sinnbildlich für das Aufstiegsversprechen in Deutschland, ganz nach dem Motto „Schaffe, schaffe, Häusle baue“. Und nach wie vor genießen die „eigenen vier Wände“ hierzulande einen hohen Stellenwert. Sie verkörpern Sicherheit, Unabhängigkeit und die Möglichkeit zum Vermögensaufbau. Gerade junge Menschen verbinden mit dem Eigenheim häufig den Wunsch nach einem langfristigen Zuhause und finanzieller Stabilität. Laut einer repräsentativen Umfrage aus dem

Jahr 2025 haben 73 Prozent der Menschen im Alter zwischen 18 und 35 Jahren den festen Traum vom Eigenheim.¹

Kein Wunder: Eigentümer verfügen im Durchschnitt über deutlich höhere Vermögen, sind besser gegen steigende Wohnkosten geschützt und sorgen stärker für das Alter vor. Gleichzeitig trägt eine breite Eigentumsbildung dazu bei, Vermögensungleichheit in der Bevölkerung zu reduzieren und die Teilhabe an der sozialen Marktwirtschaft zu stärken.²

Gleichzeitig können sich hierzulande immer weniger Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen. Deutschland weist innerhalb der Europäischen Union die niedrigste Wohneigentumsquote auf.³ Zwischen dem Wunsch nach Wohneigentum und der tatsächlichen Eigentumsbildung besteht damit eine erhebliche Diskrepanz.

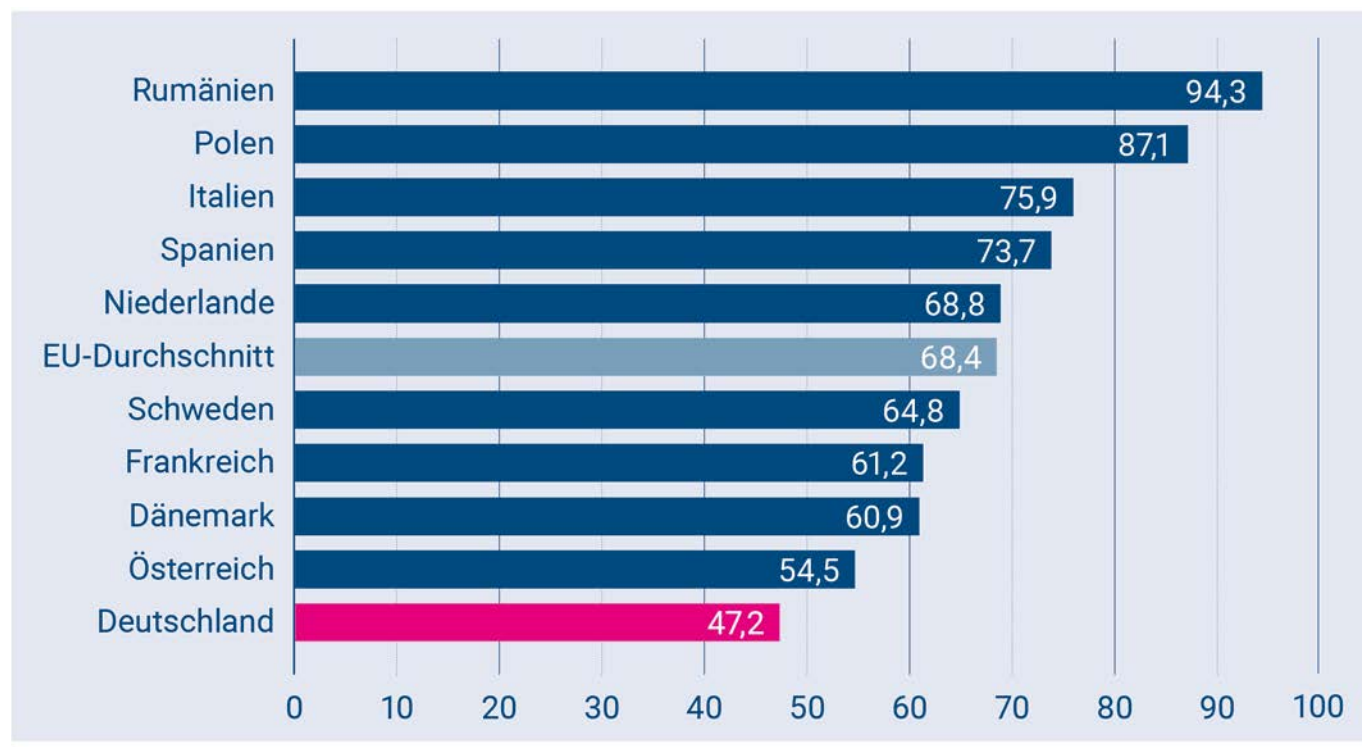
Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen. Besonders problematisch sind in Deutschland jedoch die hohen Erwerbsnebenkosten – allen voran die Grunderwerbsteuer. Anders als der eigentliche Kaufpreis kann sie in der Regel nicht über ein Hypothekendarlehen finanziert werden, sondern muss vollständig aus Eigenkapital bezahlt werden. Gerade Erstkäufer verfügen häufig noch nicht über ausreichende Vermögensreserven. Die Grunderwerbsteuer kann deshalb darüber entscheiden, ob der Er-

werb eines Eigenheims gelingt oder zunächst am fehlenden Eigenkapital scheitert.

Die politische Diskussion über die Grunderwerbsteuer konzentriert sich bislang vor allem auf die Höhe der jeweiligen Steuersätze. Für die tatsächliche Belastung der Kaufenden greift dieser Blick jedoch zu kurz. Denn ob die Grunderwerbsteuer eine geringe oder erhebliche Hürde darstellt, hängt nicht allein vom Steuersatz ab. Ebenso entscheidend sind die regionalen Immobilienpreise und insbesondere das Einkommensniveau.

Diese Kurzanalyse untersucht deshalb die tatsächliche Belastung der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern. Hierzu werden Immobilienpreise, Grunderwerbsteuersätze und regionale Einkommen zu einem Erschwinglichkeitsindikator zusammengeführt.

Abbildung 1: Wohneigentumsquoten in der EU (Angaben in Prozent)



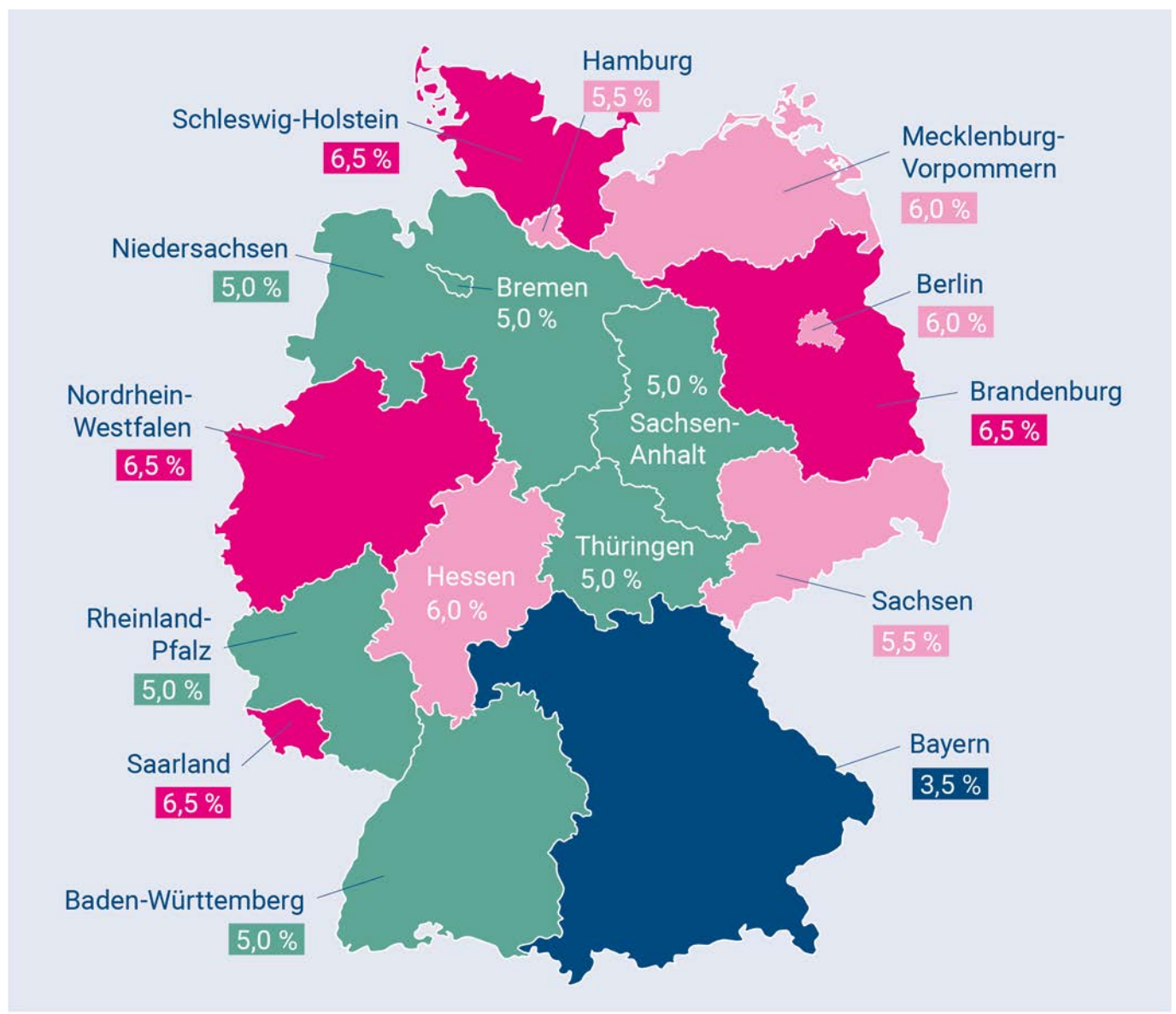
Quelle: Eurostat

2. Die Grunderwerbsteuer in Deutschland

Die Grunderwerbsteuer fällt einmalig beim Erwerb einer Immobilie an. Sie wird auf Grundlage des Kaufpreises berechnet und ist Voraussetzung für den Eigentumsübergang. Bis zum Jahr 2006 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent. Im Zuge der Föderalismusreform erhielten die Bundesländer jedoch die Mög-

lichkeit, die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst festzulegen. Anders als ursprünglich erwartet, nutzten viele Länder diese neue Gestaltungsfreiheit, um ihre Steuersätze in der Folge mehrfach anzuheben.⁴ Heute reicht die Spannweite von 3,5 Prozent in Bayern bis 6,5 Prozent in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein.

Abbildung 2: Grunderwerbsteuersätze der Bundesländer



Quelle: eigene Darstellung.

Diese Entwicklung zeigt, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum innerhalb Deutschlands inzwischen erheblich unterscheiden. Der Vergleich der Steuersätze vermittelt jedoch nur einen Teil des Bildes. Für die tatsächliche Belastung der Käufer ist nicht allein entscheidend, welcher Prozentsatz erhoben wird. Ebenso relevant ist der Wert der erworbenen Immobilie sowie ein weiterer Faktor, der viel zu selten berücksichtigt wird: Das zur Verfügung stehende Einkommen. Denn derselbe Steuerbetrag fällt für Haushalte

mit unterschiedlichen Einkommen völlig unterschiedlich stark ins Gewicht. Für einen aussagekräftigen Vergleich der Grunderwerbsteuer-Belastung müssen daher drei Einflussgrößen gemeinsam betrachtet werden:

- die Höhe des Grunderwerbsteuersatzes,
- das regionale Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- das Einkommensniveau der Bevölkerung.

3. Ein Erschwinglichkeitsindikator für die Grunderwerbsteuer

Vor diesem Hintergrund wird in diesem Policy Paper ein Erschwinglichkeitsindikator entwickelt. Er setzt für jedes Bundesland die Grunderwerbsteuer für ein typisches Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern ins Verhältnis zum regionalen Median-Monatsentgelt. Der Indikator gibt somit für jedes Bundesland an, wie viele Monatsgehälter ein typischer Vollzeitbeschäftigter allein für die Grunderwerbsteuer aufbringen müsste.

Der Erschwinglichkeitsindikator basiert auf Daten zu Immobilienpreisen, Grunderwerbsteuersätzen und Einkommen auf Bundeslandebene. Grundlage sind die durchschnittlichen Angebotspreise für Bestands-Häuser

von ImmoScout24. Auf Basis eines typischen 140 Quadratmeter großen Hauses wird für jedes Bundesland die Grunderwerbsteuer berechnet und ins Verhältnis zum Median-Monatsentgelt gesetzt.

Die verwendeten Datensätze stammen aus unterschiedlichen Berichtsjahren. Die Immobilienpreisdaten beziehen sich auf das Jahr 2026, die Einkommensdaten der Bundesagentur für Arbeit auf das Jahr 2023. Die Grunderwerbsteuersätze entsprechen dem aktuellen Rechtsstand. Aufgrund der geringen zeitlichen Abweichungen sind hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ergebnisse zu erwarten.

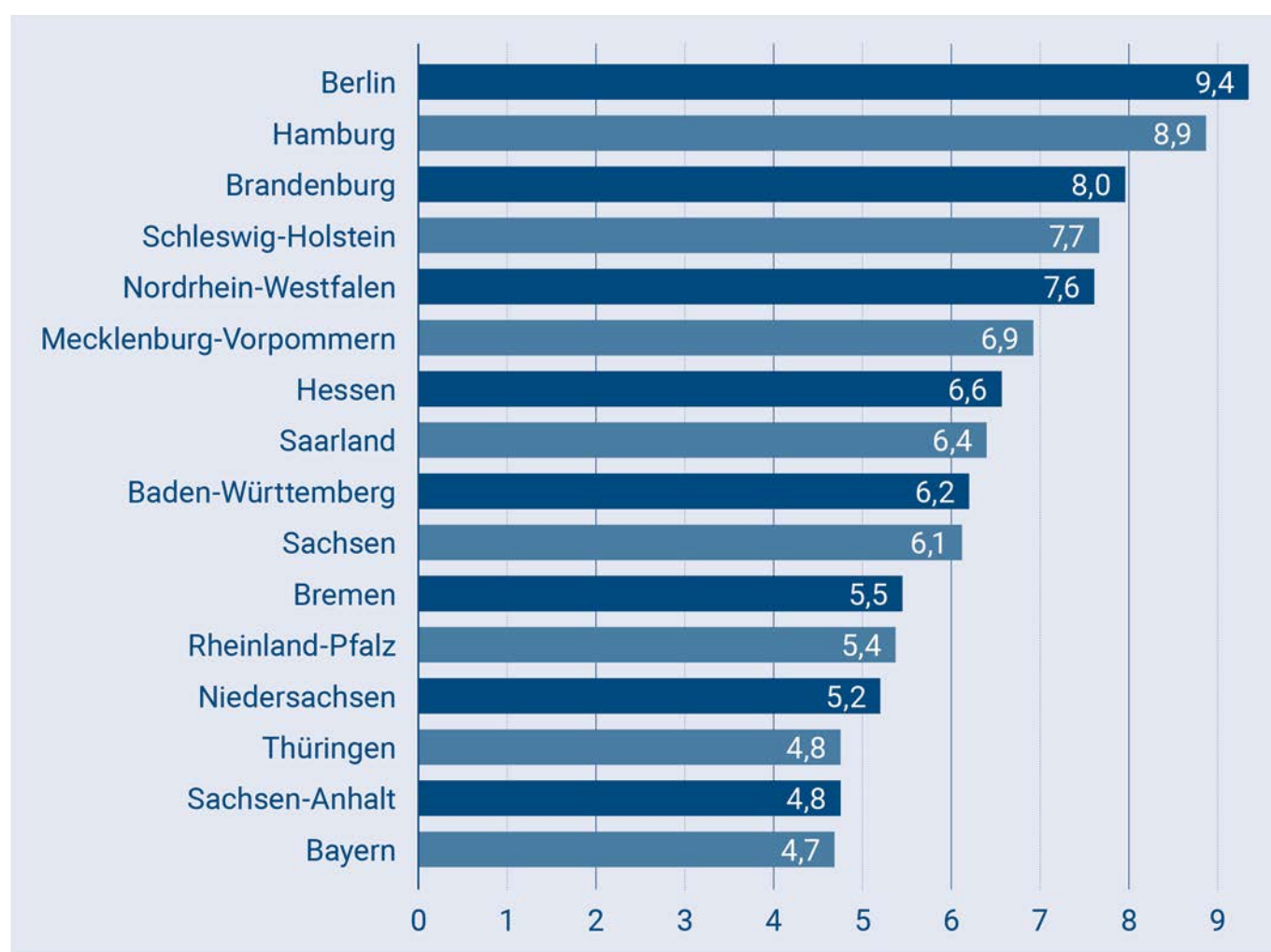
4. Ergebnisse

Der Erschwinglichkeitsindikator zeigt erhebliche Unterschiede bei der tatsächlichen Grunderwerbsteuer-Belastung zwischen den Bundesländern. Je nach Bundesland muss

ein typischer Vollzeitbeschäftigter beim Hauskauf zwischen knapp fünf (z.B. Bayern) und mehr als neun Monatsgehälter (Berlin) allein für die Grunderwerbsteuer aufbringen.

Abbildung 3: Wie viele Monatsgehälter kostet die Grunderwerbsteuer?

Typisches Einfamilienhaus (140 m²); Berechnung auf Basis des Medianeinkommens sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter



Quelle: ImmoScout24, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Auffällig ist zudem, dass vergleichsweise niedrige Immobilienpreise nicht zwangsläufig mit einer geringeren Belastung durch die Grunderwerbsteuer einhergehen.

Entscheidend ist vielmehr das Zusammenspiel aus Immobilienpreisen, Grunderwerbsteuersatz und Einkommensniveau.

Besonders deutlich wird dies im Vergleich zwischen Bayern und Mecklenburg-Vorpommern. Während ein typisches 140 Quadratmeter großes Haus in Bayern durchschnittlich rund 552.000 Euro kostet und damit deutlich teurer ist als in Mecklenburg-Vorpommern (etwa 360.000 Euro), fällt die Grunderwerbsteuer aufgrund des niedrigeren Steuersatzes in Bayern sogar geringer aus (rund 19.300 Euro gegenüber 21.600 Euro). Deutlich verstärkt wird dieser Unterschied jedoch durch das höhere Einkommensniveau in Bayern. Käufer müssen dort durchschnittlich lediglich 4,7 Monatsgehälter für die Grunderwerbsteuer aufbringen, in Mecklenburg-Vor-

pommern dagegen 6,9 Monatsgehälter. Das entspricht einer um rund 47 Prozent höheren Belastung für die Grunderwerbsteuer.

Bemerkenswert ist zudem die hohe Grunderwerbsteuer-Belastung in Berlin, das gleichzeitig auch die niedrigste Wohneigentumsquote aller Bundesländer aufweist (16 Prozent). Ein kausaler Zusammenhang lässt sich daraus nicht ableiten. Die Ergebnisse verdeutlichen jedoch, dass gerade in Bundesländern mit ohnehin geringer Eigentumsbildung zusätzliche finanzielle Hürden durch die Grunderwerbsteuer besonders kritisch zu bewerten sind.

5. Fazit

Die Diskussion über die Grunderwerbsteuer konzentriert sich bislang vor allem auf die Höhe der Steuersätze. Diese Kurzanalyse zeigt jedoch, dass diese Denkweise zu kurz greift. Für die tatsächliche Belastung ist nicht allein entscheidend, welcher Steuersatz erhoben wird. Ebenso wichtig sind die regionalen Immobilienpreise und vor allem das Einkommensniveau. Erst das Zusammenspiel dieser Faktoren macht sichtbar, wie erschwinglich der Erwerb von Wohneigentum in den verschiedenen Bundesländern tatsächlich ist.

Der entwickelte Erschwinglichkeitsindikator zeigt, dass sich die finanzielle Belastung durch die Grunderwerbsteuer zwischen den Bundesländern erheblich unterscheidet. So müssen durchschnittlich verdienende Vollzeit-

beschäftigte in Brandenburg oder Mecklenburg-Vorpommern trotz deutlich niedrigerer Immobilienpreise mehr Monatsgehälter für die Grunderwerbsteuer aufbringen als in Bayern.

Wer den Zugang zu Wohneigentum verbessern möchte, muss deshalb auch die Erwerbsnebenkosten in den Blick nehmen. Gerade die Grunderwerbsteuer stellt für viele Erstkäufer eine erhebliche Eintrittsbarriere dar, da sie aus Eigenkapital finanziert werden muss. Die Bundesländer sollten daher prüfen, wie sich diese Hürde wirksam reduzieren lässt. Denkbar sind insbesondere niedrigere Grunderwerbsteuersätze oder Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum. Ziel muss es sein, den Traum vom Eigenheim wieder für mehr Menschen erreichbar zu machen.

Endnoten

- 1 Verfügbar unter: www.freiheit.org
- 2 Verfügbar unter: <https://shop.freiheit.org>
- 3 Verfügbar unter: <https://ec.europa.eu>
- 4 Verfügbar unter: www.iwkoeln.de

Über den Autor



Dr. Dirk Assmann

ist promovierter Volkswirt und Referent in der Abteilung Themenmanagement und Kampagnenführung der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Mobilität. Zuvor war er am Deutschen Institut für Urbanistik tätig, wo er zu Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung forschte und Kommunen beriet. Für seine wissenschaftliche Arbeit wurde er 2022 mit dem Ordnungspolitischen Preis des Verbands DIE FAMILIENUNTERNEHMER ausgezeichnet.

