

Steuer-Erklärung: Was Eigentümer zahlen müssen

Geld hat etwas Flüchtiges. Nicht umsonst sagt man, dass es nur kurz im Portemonnaie verweilt – bevor es ans Finanzamt geht. Auch „unbewegliches Vermögen“ ist nur von kurzer Verweildauer: Wer ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung kauft, ist zu bestimmten Abgaben verpflichtet. Nämlich? Eine ganz kurze Steuer-Erklärung...

Das ist einmalig: Wenn es für Immobilienkäufer so etwas wie Freude über Steuern gibt, dann wohl am ehesten noch bei der Grunderwerbsteuer: Sie fällt wenigstens nur einmal an. Als eine Form der Mehrwertsteuer ist ihre Höhe vom Kaufpreis als sogenannter Bemessungsgrundlage abhängig. Die Grunderwerbsteuer ist Ländersache und reicht je nach Bundesland von 3,5 bis 6,5 Prozent der investierten Summe. Der Eigentümer muss die Abgabe spätestens einen Monat nach Erhalt des Steuerbescheids entrichten. In den äußerst seltenen Fällen, in denen die Bemessungsgrundlage nur bis zu 2.500 Euro beträgt, entfällt die Grunderwerbsteuer. Ausnahmen kann es indes auch bei einer Schenkung geben.

Das kommt öfter vor: Die Grundsteuer hingegen bezieht sich auf den Besitz und die Bebauung von Grundstücken und fällt dementsprechend regelmäßig an – meist mit Quartalsfrist zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jedes Jahres. Auch sie ist Sache der Bundesländer und wird von den Gemeinden erhoben, doch ist die Herangehensweise der Besteuerung bundesweit geregelt. Die Berechnung der Grundsteuer ist vergleichsweise schwierig, weil sie mehrere Faktoren einbezieht. Zu diesen Kriterien zählt der Standort in den alten oder neuen Bundesländern, das zuständige Finanzamt und die von der jeweiligen Gemeinde bestimmte Höhe des sogenannten Steuerhebesatzes. Exkurs für Experten: Basis der Besteuerung ist der festgestellte Einheitswert des Grundbesitzes, auf dem der Grundsteuermessbetrag errechnet wird. Dazu wird der Einheitswert mit einer Steuermesszahl multipliziert. Letztere ist davon abhängig, wie das Grundstück genutzt wird – etwa als Einfamilienhaus, als Mehrfamilienhaus oder als Gewerbe.

Erst dann kommt die jeweilige Gemeinde ins Spiel: Sie bestimmt die Grundsteuer, indem sie auf den Grundsteuermessbetrag ihren Hebesatz anwendet. Als Faustregel gilt damit: Einheitswert mal Steuermesszahl mal Hebesatz gleich jährliche Grundsteuer.

Das kann sein: Will der Eigentümer seine Immobilie schon nach weniger als zehn Jahren wieder verkaufen, dann muss er diesen Verkauf in seiner Steuererklärung als privates Veräußerungsgeschäft angeben. Dabei fällt dann zwar keine Abgeltungssteuer an, stattdessen wird aber der individuelle Einkommensteuersatz zugrunde gelegt – und der ist meist deutlich höher als die Abgeltungssteuer. Erst nach Ablauf von zehn Jahren dürfen Eigentümer die Gewinne aus einem Immobilienverkauf in vollem Umfang für sich behalten.

Fazit: Mitunter ist die Steuer teuer! Wer eine Immobilie erwirbt, sollte außer dem Kaufpreis auch die Kaufnebenkosten im Blick haben.