

immobilien-portal.net

Ratgeber

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer 2026 je Bundesland von 3,5 bis 6,5 %: alle Sätze mit Beleg, Beispielrechnung, Fälligkeit, Befreiungen und Inventar im Kaufvertrag.

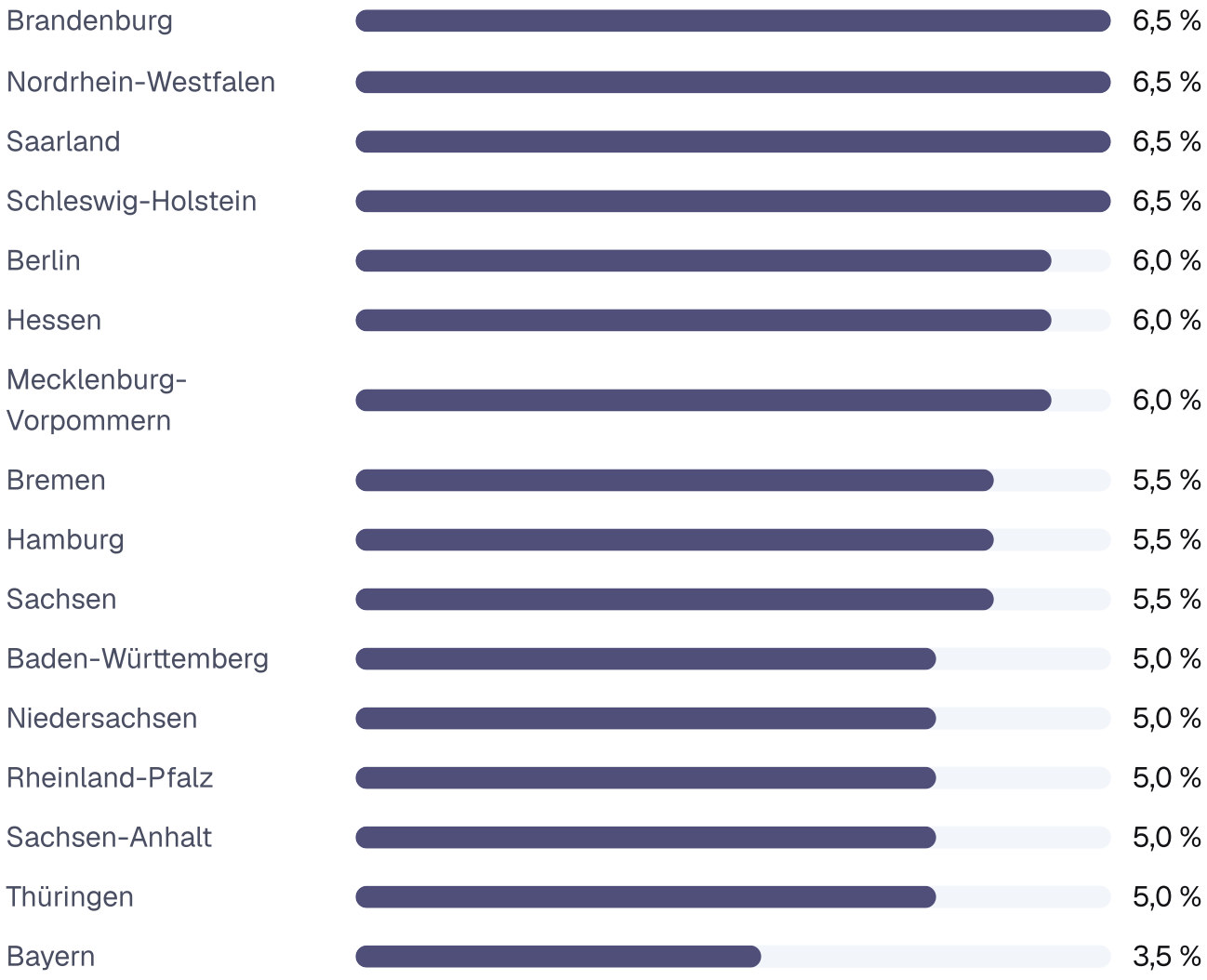
Stand: 2. November 2026 · Titelbild: Wolfgang Weiser / Unsplash

Stand: 31. Oktober 2026. Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen **3,5 Prozent in Bayern und 6,5 Prozent** in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein. Bei einem Kaufpreis von 400.000 € macht das bis zu 12.000 € Unterschied. Fällig wird sie einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids, und erst nach der Zahlung kann das Eigentum umgeschrieben werden.

Die Grunderwerbsteuer ist meist der größte Posten der Kaufnebenkosten. Das Grunderwerbsteuergesetz des Bundes regelt, was besteuert wird. § 11 GrEStG nennt 3,5 Prozent, die Länder dürfen den Satz aber selbst festlegen. Bis auf Bayern haben das alle getan.

Die Sätze der 16 Bundesländer

Grunderwerbsteuersätze der 16 Bundesländer



Quellen: § 11 GrEStG (Bayern), Landesgesetze und Finanzverwaltungen der Länder (Einzelnachweise am Artikelende). Stand: 31. Oktober 2026.

Die Tabelle nennt für jedes Land den Satz, den Beginn seiner Geltung und den Beleg aus Gesetz oder Finanzverwaltung.

Bundesland	Satz	gilt seit	Beleg
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011	Finanzämter BW
Bayern	3,5 %	Bundessatz	§ 11 GrEStG, Landesamt für Steuern
Berlin	6,0 %	01.01.2014	Senatsverwaltung für Finanzen
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015	Landesgesetz
Bremen	5,5 %	01.07.2025	Bürgerschaft, Drs. 21/885, Gesetz vom 22.01.2025
Hamburg	5,5 %	01.01.2023	hamburg.de
Hessen	6,0 %	01.08.2014	Verwaltungsportal Hessen
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	01.07.2019	Steuerportal M-V
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014	Landesgesetz
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015	Landesgesetz
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012	Finanzministerium
Saarland	6,5 %	01.01.2015	Serviceportal Saarland
Sachsen	5,5 %	01.01.2023	Landesgesetz
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012	Landtag, Drs. 6/2831
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014	Haushaltsentwurf 2026, Einzelplan 11
Thüringen	5,0 %	01.01.2024	Finanzministerium

Maßgeblich ist das Land, in dem das Grundstück liegt, und der Satz, der gilt, wenn der Erwerb verwirklicht wird. Beim normalen Kauf ist das die wirksame Beurkundung. Wer kurz vor einer Änderung kauft, sollte deshalb das Datum des Notartermins im Blick haben. Zuletzt stieg der Satz in Bremen, Thüringen senkte ihn 2024 als bisher seltene Ausnahme von 6,5 auf 5 Prozent. In Nordrhein-Westfalen liegt ein FDP-Gesetzentwurf für 5 Prozent ab 2027 vor, beschlossen war er zum Redaktionsschluss nicht.

Beispielrechnung

Grunderwerbsteuer bei 400.000 € Kaufpreis



Eigene Berechnung: Kaufpreis × Steuersatz des Landes, Abrundung auf volle Euro nach § 11 Abs. 2 GrEStG.

Grundlage ist nach § 8 und § 9 GrEStG die Gegenleistung, also der Kaufpreis samt übernommener sonstiger Leistungen. Die Steuer wird auf volle Euro abgerundet. Notarkosten und die Grunderwerbsteuer selbst zählen laut bayerischem Landesamt für Steuern nicht zur Gegenleistung, übernommene Schulden oder ein dem Verkäufer vorbehaltenes Nutzungsrecht dagegen schon. Beim Kauf vom Bauträger kann auch der Bau mitbesteuert werden.

Wann die Steuer fällig wird

Die Steuer entsteht schon mit dem wirksamen Kaufvertrag. Übergabe, Kaufpreiszahlung oder Grundbucheintrag spielen dafür keine Rolle. Der Ablauf ist fast immer gleich:

1. Der Notar zeigt den Vertrag binnen zwei Wochen dem Finanzamt an (§ 18 GrEStG).
2. Das Finanzamt schickt den Steuerbescheid. In Hamburg dauert das meist etwa sechs Wochen, im Einzelfall länger.
3. Einen Monat nach Bekanntgabe ist die Steuer fällig (§ 15 GrEStG). Stundungen gibt es nur in begründeten Ausnahmen.
4. Nach der Zahlung erteilt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Ohne sie darf der Käufer nicht ins Grundbuch eingetragen werden (§ 22 GrEStG).

Steuerschuldner sind nach § 13 GrEStG beide Vertragsteile. Üblich ist, dass der Kaufvertrag die Zahlung dem Käufer zuweist. Weil Banken die Nebenkosten oft nicht mitfinanzieren, sollte das Geld beim Bescheid bereitliegen, siehe Eigenkapital beim Immobilienkauf. Den gesamten Ablauf beschreibt der Ratgeber zu Kaufvertrag und Notar.

Scheitert der Kauf, lässt sich die Steuer unter Umständen zurückholen. § 16 GrEStG sieht das auf Antrag vor, etwa wenn der Erwerb vor dem Eigentumsübergang binnen zwei Jahren rückgängig gemacht wird oder wenn Vertragsbedingungen nicht erfüllt wurden.

Wer keine Grunderwerbsteuer zahlt

§ 3 GrEStG befreit vor allem Übertragungen im engen Familienkreis.

Fall	Vorschrift	Hinweis
Wert bis 2.500 €	§ 3 Nr. 1	Freigrenze: darüber zählt der volle Betrag
Erbschaft und Schenkung	§ 3 Nr. 2	Auflagen können steuerpflichtig sein

Fall	Vorschrift	Hinweis
Teilung des Nachlasses unter Miterben	§ 3 Nr. 3	gilt auch für Ehegatten der Miterben
Kauf vom Ehegatten oder Lebenspartner	§ 3 Nr. 4	auch während bestehender Ehe
Ex-Ehegatte oder früherer Lebenspartner	§ 3 Nr. 5, 5a	nur zur Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung bzw. Aufhebung
Verwandte in gerader Linie	§ 3 Nr. 6	Eltern, Kinder, Enkel, auch Stiefkinder und deren Ehegatten

Geschwister, Nichten, Neffen oder unverheiratete Partner stehen nicht in dieser Liste. Verkauft ein Bruder an die Schwester, fällt die Steuer regulär an. Die Befreiung gilt nur für die Grunderwerbsteuer: Bei Schenkungen sind die Freibeträge der Schenkungsteuer gesondert zu prüfen, siehe Immobilie schenken. Wie das nach einer Trennung läuft, steht im Ratgeber Scheidung und Immobilie.

Sparmöglichkeit: Inventar im Kaufvertrag

Steuerpflichtig ist nur, was zum Grundstück gehört. Für mitverkauftes bewegliches Inventar fällt keine Grunderwerbsteuer an, wie das bayerische Landesamt für Steuern bestätigt. Dafür muss der Vertrag den Preis gesondert ausweisen.

Das Finanzgericht Köln hat das am 8. November 2017 (5 K 2938/16) für gebrauchte Einbauküche und Markisen entschieden: Vom Kaufpreis von 392.500 € entfielen laut Vertrag 9.500 € auf diese Gegenstände. Das Finanzamt wollte mehr besteuern, musste aber belegen, dass die Werte unrealistisch sind. Abschreibungstabellen und Angebote auf Verkaufsplattformen genügten dem Gericht dafür nicht.

Kaufpreis 420.000 €, davon 12.000 € Inventar	Steuer ohne Aufteilung	Steuer mit Aufteilung	Ersparnis
Bayern (3,5 %)	14.700 €	14.280 €	420 €
Baden-Württemberg (5,0 %)	21.000 €	20.400 €	600 €
Nordrhein-Westfalen (6,5 %)	27.300 €	26.520 €	780 €

Drei Grenzen sollten Sie kennen:

- Der Betrag muss zum Zeitwert passen. Überhöhte Preise für alte Möbel kann das Finanzamt zurückweisen. Eine Liste der Gegenstände und Fotos helfen beim Nachweis.
- Die Instandhaltungsrücklage einer Eigentumswohnung mindert die Steuer nicht (BFH, 16.09.2020, II R 49/17). Bayern wendet das auf Notarverträge seit dem 20. Mai 2021 an.
- Eine Aufdach-Photovoltaikanlage behandelt das bayerische Landesamt als Zubehör, dachintegrierte Module und Solarthermie dagegen als Teil des Gebäudes. Klären Sie Sonderfälle vorab mit Notar oder Steuerberatung.

Dieser Artikel ersetzt keine Steuerberatung.

Zuschüsse der Länder

Hessen gibt mit dem Hessengeld einen Teil der Steuer zurück: Beim ersten selbst genutzten Wohneigentum gibt es 10.000 € je Erwerber, höchstens 20.000 €, und 5.000 € je Kind unter 18 Jahren. Der Betrag ist auf die gezahlte Steuer begrenzt und wird in zehn Jahresraten ausgezahlt. Die Richtlinie gilt bis Ende 2029.

In Baden-Württemberg sieht der grün-schwarze Koalitionsvertrag laut Staatsanzeiger eine Rückerstattung für Familien beim ersten selbst genutzten Eigenheim vor. Das ist bislang ein Vorhaben: Prüfen Sie vor dem Kauf, ob ein Programm gestartet ist und welche Bedingungen es hat.

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/grunderwerbsteuer-bundeslaender

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum