immoGenio

No. 04
Oktober 2026



STEUERN

Grunderwerbsteuer beim Wohnungsverkauf: Sätze, Maklerklausel und Bemessungsgrundlage

Welche Grunderwerbsteuer beim Verkauf einer Eigentumswohnung anfällt: Ländersätze 2026, Bemessungsgrundlage

AUTOR
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
16. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Rechtsgrundlage GrEStG und Ländersätze 2026

02 Bemessungsgrundlage: Kaufpreis plus übernommene Lasten

03 Maklerklausel: Bestellerprinzip ab 23. Dezember 2020

04 Steuerbefreiungen nach § 3 GrEStG

05 Zahlungspflicht, Fälligkeit und Unbedenklichkeitsbescheinigung

06 Take-aways

Sie kaufen eine Eigentumswohnung in Köln für 380.000 Euro und kalkulieren sorgsam: Kaufpreis, Notar, Grundbuch, Maklerprovision. Beim Blick auf den Notarentwurf entdecken Sie zwei Positionen, die das Budget durcheinanderwirbeln. Erstens: eine Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent, weil Nordrhein-Westfalen den höchsten Satz im Bund anwendet. Zweitens: eine sogenannte Maklerklausel, in der Sie sich verpflichten, auch den Verkäuferanteil der Courtage zu übernehmen. Plötzlich stellt sich die Frage, ob die übernommene Maklerprovision die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer erhöht und ob die seit 23. Dezember 2020 geltende Reform diese Konstruktion überhaupt noch zulässt.

Die Grunderwerbsteuer ist nach dem Kaufpreis der zweitgrößte Kostenblock beim Wohnungskauf. Zwischen Bayern mit 3,5 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit 6,5 Prozent klafft ein Spread, der bei einem mittleren Kaufpreis schnell fünfstellige Differenzen auslöst. Wer als Käufer oder Verkäufer plant, sollte den anwendbaren Ländersatz kennen, die Bemessungsgrundlage exakt bestimmen und prüfen, ob eine Steuerbefreiung nach § 3 GrEStG greift. Dieser Beitrag ordnet die Rechtsgrundlagen ein, beleuchtet die Wirkung der Bestellerprinzip-Reform auf die Maklerklausel und zeigt den Ablauf von Zahlung, Fälligkeit und Unbedenklichkeitsbescheinigung bis zum Eigentumsübergang im Grundbuch.

Rechtsgrundlage GrEStG und Ländersätze 2026

Steuerbar ist nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG jedes Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründet. Beim Wohnungskauf greift die Norm regelmäßig mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags, nicht erst mit der späteren Auflassung oder dem Vollzug im Grundbuch. Daneben erfasst § 1 GrEStG auch wirtschaftliche Erwerbe wie Anteilsvereinigungen an grundbesitzenden Gesellschaften, mittelbare Übertragungen sowie den Übergang an einen Treuhänder. Für die typische Eigentumswohnung ist jedoch der klassische Kaufvertragsfall maßgeblich.

Der Steuersatz ist seit der Föderalismusreform 2006 Ländersache. Den Rahmen setzt § 11 GrEStG mit einem bundesweiten Grundsatz von 3,5 Prozent, von dem die Länder durch eigene Gesetze nach oben abweichen dürfen. Stand 2026 gelten folgende Sätze: Bayern und Sachsen behalten mit 3,5 Prozent den niedrigsten Wert. Hamburg liegt bei 5,5 Prozent. Berlin erhebt 6 Prozent. Nordrhein-Westfalen, das Saarland, Schleswig-Holstein, Brandenburg sowie Thüringen verlangen 6,5 Prozent. Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz, Mecklenburg-Vorpommern, Bremen und Baden-Württemberg bewegen sich zwischen 5 und 6,5 Prozent. Maßgeblich ist die Belegenheit des Grundstücks, nicht der Wohnsitz des Käufers.

Zuständig für die Festsetzung ist nach § 17 GrEStG das Finanzamt, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. Bei mehreren Grundstücken in verschiedenen Finanzamtsbezirken trifft das zuerst befasste Amt eine gesonderte Feststellung der Besteuerungsgrundlagen. Notare

sind nach § 18 GrEStG verpflichtet, jeden steuerbaren Vorgang innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen. Eine Verzögerung der Anzeige ist nicht möglich, da das Gesetz die Anzeigepflicht unabhängig vom Willen der Parteien anordnet.

Bemessungsgrundlage: Kaufpreis plus übernommene Lasten

Die Bemessungsgrundlage regelt § 8 GrEStG. Grundsatz ist der Wert der Gegenleistung. Konkretisiert wird der Begriff in § 9 GrEStG: Zur Gegenleistung gehören der Kaufpreis sowie alle weiteren Leistungen, die der Erwerber für den Grundstückserwerb erbringt oder die ein Dritter dem Veräußerer gewährt. Erfasst sind insbesondere übernommene Verbindlichkeiten wie Restdarlehen, dingliche Lasten in Form von Grundschulden, vereinbarte Renten- oder Pflegeverpflichtungen sowie Wohnrechte zugunsten Dritter, die der Erwerber dulden muss.

Bei einer typischen Eigentumswohnung erhöhen mehrere Positionen die Bemessungsgrundlage. Übernimmt der Käufer offene Hausgeldforderungen, fließen diese ein. Gleiches gilt für übernommene Erschließungskosten, wenn sie vor dem Stichtag entstanden sind und der Verkäufer als Eigentümer geschuldet hätte. Auch eine vereinbarte Mietkautionsübernahme zählt, wenn der Erwerber damit Verbindlichkeiten des Verkäufers ablöst. Nicht zur Bemessungsgrundlage gehört dagegen das mitverkaufte bewegliche Inventar wie Einbauküche, Markise oder Sauna, sofern der Kaufvertrag den auf das Inventar entfallenden Anteil getrennt ausweist und die Werte fremdüblich sind. Eine zu hoch angesetzte Inventarposition akzeptiert das Finanzamt nicht, ein zu niedriger Ansatz verschenkt Steuerpotenzial.

Sonderfälle regelt § 9 Absatz 2 GrEStG, etwa für Tauschgeschäfte oder den Erwerb eines noch zu errichtenden Gebäudes. Bei sogenannten einheitlichen Vertragswerken, in denen Grundstückskauf und Bauerrichtung wirtschaftlich verknüpft sind, kann auch der Werklohn für die Bauerstellung in die Bemessungsgrundlage einfließen. Für die Standardwohnung im Bestand ist diese Konstellation ohne Bedeutung. Fehlt eine Gegenleistung, weil etwa ein Anteilsverhältnis ohne Kaufpreis verschoben wird, greift § 8 Absatz 2 GrEStG mit dem Grundbesitzwert nach Bewertungsgesetz als Ersatzbemessungsgrundlage.

Maklerklausel: Bestellerprinzip ab 23. Dezember 2020

Mit dem Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten bei Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, in Kraft seit 23. Dezember 2020, hat der Gesetzgeber in den §§ 656a bis 656d BGB eine zwingende Lastenverteilung der Maklercourtage normiert. Beauftragt nur eine Partei den Makler, kann diese mit der anderen höchstens eine

hälftige Übernahme vereinbaren, und nur unter der Bedingung, dass sie ihren eigenen Anteil zuerst nachweislich gezahlt hat. Eine vollständige Abwälzung der Maklerkosten auf den Käufer ist seitdem unwirksam, soweit Wohnungen oder Einfamilienhäuser an einen Verbraucher verkauft werden. Bei reinen Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekten oder Käufer-Unternehmen bleibt die freie Vereinbarung jedoch möglich.

Für die Grunderwerbsteuer ist die Reform doppelt relevant. Erstens reduziert sie in vielen Fällen die Bemessungsgrundlage, weil der Käufer rechtlich nur noch maximal die Hälfte der Provision schuldet und der Verkäuferanteil nicht mehr in den Kaufvertrag wandert. Zweitens schützt sie vor der gestalterischen Praxis, die volle Courtage als Kaufpreisbestandteil zu verklausulieren. Eine sogenannte Maklerklausel, in der sich der Käufer zur Übernahme der Verkäuferprovision verpflichtet, ist für die typische Wohnungstransaktion nach § 656d BGB unzulässig und damit zivilrechtlich ohne Wirkung.

Steuerrechtlich gilt: Soweit der Käufer wirksam die hälftige Provision übernimmt, weil er den eigenen Maklervertrag selbst geschlossen hat, gehört diese Zahlung nicht zur Gegenleistung im Sinne des § 9 GrEStG. Sie ist Aufwand für die Vermittlungsleistung, nicht für den Grundstückserwerb. Anders liegt der Fall, wenn der Käufer Provisionen übernimmt, die rechtlich der Verkäufer schuldet. Diese Übernahme zählt nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG zur Gegenleistung und erhöht die Bemessungsgrundlage. Bei einer Bemessungsgrundlage von 380.000 Euro plus 13.566 Euro übernommener Verkäuferprovision in Nordrhein-Westfalen entstehen so zusätzliche 882 Euro Grunderwerbsteuer.

Praxisfolge: Prüfen Sie jeden Notarentwurf auf Formulierungen, die eine Übernahme von Verkäuferpflichten andeuten. Klassische Indikatoren sind Wendungen wie „der Käufer trägt sämtliche Maklerkosten" oder „die Provision wird vom Käufer ausgekehrt". Solche Klauseln sind nicht nur zivilrechtlich angreifbar, sie können auch eine grunderwerbsteuerliche Mehrbelastung auslösen.

Steuerbefreiungen nach § 3 GrEStG

§ 3 GrEStG enthält einen abschließenden Katalog steuerfreier Erwerbe. Für die Wohnungspraxis wichtig sind insbesondere fünf Tatbestände. Nach § 3 Nummer 2 GrEStG ist der Erwerb von Todes wegen und die Schenkung unter Lebenden steuerfrei, sofern Schenkungsteuer anfällt oder Freibeträge greifen. Die Norm vermeidet eine Doppelbelastung mit Erbschaft- oder Schenkungsteuer und Grunderwerbsteuer. Übersteigt die Gegenleistung den schenkweise zugewendeten Anteil, wird der entgeltliche Teil regulär besteuert (gemischte Schenkung).

§ 3 Nummer 3 GrEStG befreit den Erwerb zur Auseinandersetzung des Nachlasses durch Miterben. Wer im Rahmen einer Erbauseinandersetzung den Wohnungsanteil eines Miterben übernimmt, zahlt keine Grunderwerbsteuer, solange der Erwerb der Aufteilung der

Erbmasse dient. § 3 Nummer 4 GrEStG erfasst den Erwerb durch den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner des Veräußerers. Verkäufe zwischen Ehepartnern bleiben damit steuerfrei, ebenso die Übertragung im Rahmen einer Vermögensauseinandersetzung nach Scheidung (§ 3 Nummer 5 und 5a GrEStG).

Besonders bedeutsam ist § 3 Nummer 6 GrEStG: Der Erwerb durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, bleibt steuerfrei. Erfasst sind Eltern, Großeltern, Kinder, Enkel und Urenkel. Auch Stiefkinder und deren Abkömmlinge sind eingeschlossen. Geschwister hingegen sind Verwandte in der Seitenlinie und nicht befreit. Eine Übertragung zwischen Geschwistern unterliegt damit der vollen Grunderwerbsteuer, sofern nicht ausnahmsweise die Erbauseinandersetzung greift.

Weitere Befreiungen erfasst § 6a GrEStG für konzerninterne Umstrukturierungen. Voraussetzung sind eine fünfjährige Vor- und Nachbehaltensfrist sowie eine Beteiligungshöhe von mindestens 95 Prozent. Die Norm zielt auf Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz und bleibt für die typische Wohnungstransaktion zwischen natürlichen Personen ohne Bedeutung. Ergänzend sieht § 25 GrEStG eine nachträgliche Festsetzung vor, wenn eine ursprünglich befreite Übertragung innerhalb der Behaltensfrist rückgängig gemacht wird.

Zahlungspflicht, Fälligkeit und Unbedenklichkeitsbescheinigung

Steuerschuldner sind nach § 13 GrEStG regelmäßig beide Vertragsparteien als Gesamtschuldner. In der Notarpraxis verpflichtet sich aber fast immer der Käufer im Kaufvertrag intern zur Zahlung, sodass das Finanzamt zuerst ihn in Anspruch nimmt. Scheitert die Eintreibung beim Käufer, kann das Amt auf den Verkäufer zugreifen. Die Festsetzung erfolgt durch Steuerbescheid nach Anzeige des Notars. Fällig wird die Steuer einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids (§ 15 GrEStG).

Für den Eigentumsübergang im Grundbuch ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 22 GrEStG entscheidend. Das Grundbuchamt darf die Eintragung des Erwerbers als neuen Eigentümer erst vornehmen, wenn das Finanzamt bestätigt hat, dass der Steuerzahlung nichts entgegensteht. Bestätigt wird typischerweise, dass die Grunderwerbsteuer entrichtet, gestundet oder die Steuerfreiheit festgestellt ist. Ohne diese Bescheinigung bleibt der Eigentumsübergang blockiert. Die Auflassungsvormerkung im Grundbuch sichert in der Zwischenzeit den Anspruch des Käufers gegen Zweitverkäufe.

Praktischer Ablauf: Nach Vertragsschluss zeigt der Notar den Vorgang dem Finanzamt an. Das Amt erlässt den Steuerbescheid, der Käufer überweist innerhalb eines Monats. Sobald der Eingang verbucht ist, stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Erst danach leitet der Notar die Auflassung an das Grundbuchamt weiter, das den Eigen-

tumsübergang in Abteilung I einträgt und die Auflassungsvormerkung löscht. Bei Steuerbefreiung nach § 3 GrEStG enthält die Bescheinigung einen entsprechenden Vermerk. Eine Stundung kommt in Betracht, wenn besondere Härtegründe vorliegen, ist in der Praxis aber selten.

Wer als Erwerber die Bemessungsgrundlage prüft, dem Notar eine korrekte Inventaraufstellung übergibt und eine Maklerklausel kritisch hinterfragt, vermeidet vermeidbare Steuerlast. Wer als Verkäufer den Käufer transparent über die zu erwartende Belastung informiert, beugt späteren Rückabwicklungen vor.

Take-aways

- Steuersatz richtet sich nach dem Bundesland der Wohnung, Spread 3,5 bis 6,5 Prozent (Bayern und Sachsen 3,5 Prozent, Hamburg 5,5 Prozent, Berlin 6 Prozent, Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent).
- Bemessungsgrundlage ist nach § 8, § 9 GrEStG der Kaufpreis plus übernommene Lasten; getrennt ausgewiesenes Inventar bleibt außen vor.
- Bestellerprinzip nach §§ 656a ff. BGB ab 23. Dezember 2020: volle Maklerkosten-Abwälzung auf Verbraucher-Käufer ist unzulässig.
- Übernimmt der Käufer die Verkäuferprovision, erhöht das die Bemessungsgrundlage nach § 9 GrEStG.
- Steuerbefreiungen nach § 3 GrEStG für Ehegatten, Lebenspartner sowie Verwandte gerader Linie; Geschwister sind nicht befreit.
- Notar zeigt den Erwerb innerhalb von zwei Wochen nach § 18 GrEStG an, Käufer zahlt einen Monat nach Bescheid.
- Ohne Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 22 GrEStG keine Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Eng verbunden mit dem Wohnungsverkauf sind die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG, die rechtliche Wirkung des Eigentümerwechsels nach § 566 BGB bei vermieteten Einheiten, der Verwalternachweis nach § 29 GBO für Zustimmungserklärungen sowie die laufende Besteuerung der Vermietungseinkünfte nach § 21 EStG nach erfolgter Übertragung.

Fragen zur Grunderwerbsteuer beim Wohnungsverkauf? Erreichbar unter info@immogenio.de.