

## Bundesländervergleich

**So viele Monatsgehälter erfordert die Grunderwerbsteuer**

Berlin, 7. Mai 2026

Das fehlende Eigenkapital bleibt für viele Kaufinteressierte die größte Hürde auf dem Weg ins Eigentum. Häufig werden dabei die Kaufnebenkosten unterschätzt – insbesondere die Grunderwerbsteuer. Wie lange Käufer:innen für diese Kosten im Durchschnitt arbeiten müssen, variiert je nach Bundesland stark.

- **Hohe Preise und hohe Steuersätze führen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg dazu, dass Hauskäufer:innen mehr als zwei Jahreseinkommen für die Grunderwerbsteuer einplanen müssen.**
- **In Bayern führt der niedrige Steuersatz (3,5 Prozent) dazu, dass Hauskäufer:innen ähnlich wenig für die Grunderwerbsteuer ausgeben, wie im Saarland (6,5 Prozent) – obwohl dort die Häuser im Schnitt mehr als 120.000 Euro billiger sind.**
- **In ostdeutschen Flächenländern ist die Dauer Zur Abzahlung der Grundsteuer relativ kurz: Käufer:innen benötigen hier oft nur wenige Monate, um die Grunderwerbsteuer zu finanzieren.**

Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse auf Basis durchschnittlicher Kaufpreise in den 16 Bundesländern zeigt, wie unterschiedlich hoch die Belastung durch die Grunderwerbsteuer ist und wie lange Käufer:innen mit einem durchschnittlichen Einkommen dafür aufbringen müssen – gerechnet mit einem Anteil von 40 Prozent des Einkommens für die Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie.

*„Hamburg und Berlin haben seit Jahren die niedrigsten Eigentümerquoten Deutschlands. Nicht nur hohe Kaufpreise, sondern auch hohe Nebenkosten sind dort eine erhebliche Hürde auf dem Weg ins Eigentum. Menschen mit mittleren Einkommen müssen jahrelang arbeiten, um allein die Grunderwerbsteuer zu begleichen. In den ostdeutschen Bundesländern fällt die Belastung deutlich geringer aus – vor allem aufgrund der niedrigen Kaufpreise. In Bayern dagegen erleichtert ein niedriger Steuersatz den Eigentumserwerb für Normalverdiener“,* sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

**Wohnungskauf: Zwischen vier und 15 Monatsgehälter für die Steuer**

Beim Wohnungskauf in **Berlin** oder **Hamburg** muss man im bundesweiten Vergleich am meisten für die Grunderwerbsteuer ausgeben. Die durchschnittlichen Kaufpreise für eine Wohnung in Hamburg sind rund 30.000 Euro höher als in Berlin, doch die Grunderwerbsteuer ist in der Hansestadt mit 5,5 Prozent um 0,5 Prozentpunkte niedriger. Daher zahlen Käufer:innen in beiden Stadtstaaten beim Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung mit etwas mehr als 23.500 Euro nahezu gleich viel Grunderwerbsteuer – die in jeweils 15 Monaten abbezahlt ist.

In **Sachsen-Anhalt** und **Thüringen** ist die Belastung beim Wohnungskauf mit etwas mehr als 5.000 Euro Steuer am geringsten: Wohnungskäufer:innen müssen hier im Schnitt nur rund 4 Monatsgehälter für die Grunderwerbsteuer aufbringen. Der Steuersatz liegt in beiden Bundesländern mit 5,0 Prozent im unteren Bereich.

**Medienkontakt**

Arne Hartwig | PR &amp; Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### So hoch ist die Belastung durch die Grunderwerbsteuer für eine Eigentumswohnung

	Durchschn. Kaufpreis	Grunderwerbsteuer	Durchschn. Monatsgehalt	Monate*
Baden-Württemberg	262.240 €	13.112 € (5,0 %)	4.032 €	9
Bayern	281.440 €	9.850 € (3,5 %)	4.561 €	6
Berlin	395.120 €	23.707 € (6,0 %)	4.372 €	15
Brandenburg	194.560 €	12.646 € (6,5 %)	4.108 €	9
Bremen	210.720 €	11.590 € (5,5 %)	3.705 €	9
Hamburg	428.160 €	23.549 € (5,5 %)	4.447 €	15
Hessen	226.400 €	13.584 € (6,0 %)	4.262 €	9
Mecklenburg-Vorpommern	172.160 €	10.330 € (6,0 %)	3.802 €	8
Niedersachsen	182.800 €	9.140 € (5,0 %)	3.875 €	7
Nordrhein-Westfalen	206.960 €	13.452 € (6,5 %)	4.067 €	9
Rheinland-Pfalz	193.840 €	9.692 € (5,0 %)	3.786 €	7
Saarland	151.920 €	9.875 € (6,5 %)	3.730 €	8
Sachsen	122.240 €	6.723 € (5,5 %)	3.955 €	5
Sachsen-Anhalt	107.200 €	5.360 € (5,0 %)	3.595 €	4
Schleswig-Holstein	233.920 €	15.205 € (6,5 %)	3.837 €	11
Thüringen	114.080 €	5.704 € (5,0 %)	3.678 €	4

\* Angenommen, es werden monatlich 40 % des Haushaltsnettoeinkommens zur Kredittilgung einer selbstgenutzten Immobilie aufgewendet

### Hauskauf: Bis zu zweieinhalb Jahre Arbeit für die Grunderwerbsteuer

Fast zweieinhalb Jahre müssen Hauskäufer:innen in **Berlin** und **Hamburg** allein die Grunderwerbsteuer abbezahlen. Annähernd zwei Jahre sind es auch in **Schleswig-Holstein**. Dort liegen sowohl die Hauspreise als auch die Einkommen im oberen Mittelfeld, jedoch gehört die Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent zu den deutschen Höchstsätzen. Ein so hoher Steuersatz findet sich ansonsten nur noch in **Brandenburg** und im **Saarland**, wo die Hauspreise rund 60.000 bis 90.000 Euro niedriger sind, wodurch Käufer:innen dort im Schnitt rund eineinhalb Jahre für die Grunderwerbsteuer arbeiten müssen.

**Bayern** nimmt eine Sonderrolle ein: Hier werden nach Hamburg und Berlin die dritthöchsten Preise für Häuser aufgerufen. Dafür ist die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent besonders niedrig. Die Steuerlast liegt mit unter 20.000 Euro auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und ist innerhalb von 12 Monaten bezahlt. Ähnlich schnell geht es nur in **Thüringen** und **Sachsen-Anhalt**.

### So hoch ist die Belastung durch die Grunderwerbsteuer für ein Einfamilienhaus

	Durchschn. Kaufpreis	Grunderwerbsteuer	Durchschn. Monatsgehalt	Monate*
Baden-Württemberg	513.240 €	25.662 € (5,0 %)	4.032 €	18
Bayern	545.580 €	19.095 € (3,5 %)	4.561 €	12
Berlin	678.860 €	40.732 € (6,0 %)	4.372 €	27
Brandenburg	386.680 €	25.134 € (6,5 %)	4.108 €	17
Bremen	419.580 €	23.077 € (5,5 %)	3.705 €	18
Hamburg	831.180 €	45.715 € (5,5 %)	4.447 €	29
Hessen	452.060 €	27.124 € (6,0 %)	4.262 €	18
Mecklenburg-Vorpommern	365.680 €	21.941 € (6,0 %)	3.802 €	16
Niedersachsen	376.180 €	18.809 € (5,0 %)	3.875 €	14
Nordrhein-Westfalen	450.520 €	29.284 € (6,5 %)	4.067 €	21
Rheinland-Pfalz	403.200 €	20.160 € (5,0 %)	3.786 €	15
Saarland	356.020 €	23.141 € (6,5 %)	3.730 €	18
Sachsen	358.260 €	19.704 € (5,5 %)	3.955 €	14
Sachsen-Anhalt	304.500 €	15.225 € (5,0 %)	3.595 €	12
Schleswig-Holstein	447.580 €	29.093 € (6,5 %)	3.837 €	22
Thüringen	292.180 €	14.609 € (5,0 %)	3.678 €	11

\* Angenommen, es werden monatlich 40 % des Haushaltsnettoeinkommens zur Kredittilgung einer selbstgenutzten Immobilie aufgewendet

### Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### **Methodik**

Für die Analyse wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus dem ersten Quartal 2026 auf Bundeslandebene herangezogen. Grundlage ist das Sprengnetter Automated Valuation Model, das auf rund 10 Millionen Angebots- und 2 Millionen Transaktionsdaten basiert. Als Referenz wurde eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern bzw. ein Haus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche auf einem 600 Quadratmeter Grundstück verwendet.

Für das durchschnittliche Monatsgehalt wurden die Angaben von Kaufinteressierten im ImmoScout24-Profil im selben Zeitraum verwendet.

Zur Berechnung wurde angenommen, dass 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Kredittilgung einer selbstgenutzten Immobilie aufgewendet werden. Dieser Wert liegt am oberen Rand gängiger Orientierungswerte in der Immobilienfinanzierung. Auf dieser Basis wurde ermittelt, wie viele anteilige Monatsgehälter für die Grunderwerbsteuer erforderlich sind.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ergibt sich aus den jeweiligen Steuersätzen der Bundesländer und den durchschnittlichen Kaufpreisen.

### **Über ImmoScout24**

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

### **Medienkontakt**

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)