

16.12.2014

## Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zum Gesetzentwurf  
der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/ Die Grünen  
„Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“  
(Drucksache 16/147)  
und zur Beschlussempfehlung (Drucksache 16/7554)

### Dynamische Wohnungsmärkte brauchen flexible Grunderwerbsteuer

#### I. Ausgangslage

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen ist durch große Unterschiede und teilweise auch gegenläufige Trends geprägt. Dazu gehört, dass beispielsweise die meisten Städte entlang des Rheins sowie die meisten Universitätsstädte einen verstärkten Wohnungsmangel aufweisen. In den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nimmt deshalb die soziale Spaltung zu.

Typische Problemlagen sind in diesen Regionen fehlender Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen, ein zu geringes Angebot an Baugrundstücken sowie sehr hohe Baulandpreise. Dem können die kommunalen Akteure zum Teil mit einer aktiven Baulandpolitik begegnen, die ihr Augenmerk vor allem auf die Innenentwicklung legt und damit z.B. auf die Aktivierung von Brachflächen.

In Nordrhein-Westfalen lagen die Preise für baureifes Land im Jahr 2012 in den großen Universitätsstädten Aachen und Münster, in Essen und in den meisten Städten und Gemeinden der Rheinschiene durchschnittlich bei mehr als 250 € pro Quadratmeter. Spitzenreiter für baureifes Land ist Düsseldorf mit Bodenwerten von über 500 € pro Quadratmeter. Die Rheinschiene und das Münsterland wiesen vor allem in den letzten drei Jahren eine hohe Preisdynamik auf.

Datum des Originals: 16.12.2014/Ausgegeben: 16.12.2014

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

Insgesamt spiegelt die Preisentwicklung eine deutliche Verknappung von baureifen Grundstücken in den engen Wohnungsmärkten der Rheinschiene und den wachsenden Universitätsstädten wieder. Das führt zu wachsenden Defiziten beim Wohnungsneubau. Es kommt zur Verschärfung der Nutzungskonkurrenz, letztlich zu Gentrifizierung.

Gleichzeitig bestehen in vielen Regionen Leerstände aufgrund des Zuzugs in die Ballungszentren der Rheinschiene und der Universitätsstädte, die mit einem Sanierungsstau und höherem Erneuerungsbedarf verbunden sind.

Die Landesregierung leistet mit ihren flächenpolitischen Instrumenten, z.B. dem Flächenpool.NRW, wichtige Beiträge zur Mobilisierung von Brachflächen, die auch dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau zugutekommen können. Hinzu kommen Maßnahmen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs, wie die Kappungsgrenzenverordnung des Landes und die auf Bundesebene in Vorbereitung befindliche Mietpreisbremse zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Dennoch sind insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten weitere Maßnahmen zur Begrenzung des zunehmenden Kostendrucks erforderlich. So stiegen die Preise für Bauleistungen am Bauwerk von Wohngebäuden in den Jahren von 2005 bis 2013 um insgesamt 21 %. Dies lag deutlich oberhalb der Verbraucherpreissteigerung von 14 % im gleichen Zeitraum.

Eine differenzierbare Grunderwerbsteuer, die nach dem jeweiligen Wohnungsmarkt und Preisniveau erhoben wird, wäre ein probates Mittel zur Steuerung und Förderung von Investitionen im Immobilienmarkt. Eine derartige Differenzierung könnte der für das Grunderwerbsteuergesetz zuständige Bundesgesetzgeber den Ländern erlauben. Entsprechend dem Verfahren zur sogenannten Mietpreisbremse (vgl. Artikel 1 des Entwurfes des Mietrechtsnovellierungsgesetzes – MietNovG, Bundestagsdrucksache 18/3121) könnte der Bund die Landesregierungen ermächtigen, durch Rechtsverordnung Gebiete als angespannte Wohnungsmärkte festzulegen, in denen Zu- und Abschläge bei der Grunderwerbsteuer festgesetzt werden können.

Entsprechende Abschläge wären bspw. für den sozialen Wohnungsbau möglich, während Zuschläge insbesondere zur Vermeidung von Spekulationen genutzt werden könnten, bspw. beim Zweiterwerb von Immobilien.

Außerdem sollten bereits bekannte und erkennbare Umgehungstatbestände zur Vermeidung der Steuerschuld minimiert werden. So werden in der Wohnungswirtschaft vielfach sogenannte „share deals“ vollzogen, bei denen die Grunderwerbsteuerpflicht von Unternehmen dadurch umgangen wird, dass die Übernahme von Wohnungsbeständen anderer Unternehmen nicht durch den Kauf der einzelnen Wohneinheiten erfolgt, sondern durch die Übernahme bzw. den Kauf von Unternehmensanteilen.

Dabei muss sichergestellt werden, dass Steuerausfälle durch Zuschläge und den Abbau von Steuervergünstigungen gegenfinanziert werden.

## **II. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:**

Im Bundesrat eine Initiative zu ergreifen, um im Wege einer insgesamt aufkommensneutralen, bundeseinheitlichen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes,

1. den Grunderwerb nach Zweck und Region durch Zu- und Abschläge gestaffelt zu besteuern.
2. Umgehungstatbestände bei der Grunderwerbsteuerpflicht, wie z.B. im Wege von „share deals“ praktiziert, zu verhindern.

Norbert Römer  
Marc Herter  
Martin Börschel  
Jochen Ott

Reiner Priggen  
Sigrid Beer  
Mehrdad Mostofizadeh  
Daniela Schneckenburger

und Fraktionen