

02.07.2019

Gesetzentwurf

der Fraktion der AfD

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

A Ausgangslage

Die Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet seit Jahren in den Ballungsgebieten Deutschlands und auch in Nordrhein-Westfalen deutliche Steigerungen. Sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungen als auch nach Wohneigentum ist hoch, jedoch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zunehmend gering. Steigende Bodenpreise, steigende Herstellungskosten und Mangel an Handwerkerleistungen treiben das Preisniveau. Gerade junge Familien können sich daher kaum noch selbst genutztes Eigentum leisten. Wohneigentum stellt aber einen kaum verzichtbaren Teil einer soliden Altersversorgung dar.

Deutschland hat im internationalen Vergleich zudem eine sehr geringe Wohneigentumsquote. In Europa ist Deutschland mit einer Eigentumsquote von 51,4 % (2017) vor der Schweiz das Schlusslicht. In Österreich sind es 55 %.¹ In NRW liegt die Quote bei nur 42,8 % (Stand 2014)².

Zu den Kostentreibern im Wohnungsbau zählen neben Bau- und Grundstückskosten insbesondere auch die Nebenkosten in Form der Grunderwerbsteuer. Lag von 1998 bis 2011 die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen noch bei 3,5 %, so wurde sie Ende 2011 auf 5 % und dann ab 2015 auf 6,5 % erhöht. Vermehrte Kauftransaktionen und steigende Preise von Häusern und Eigentumswohnungen führen zu immer weiter steigenden Steuereinnahmen, die von 1.260 Mio. im Jahre 2011 auf rd. 3.277 Mio. Euro im Jahre 2018 angestiegen sind.

Seit den massiven Erhöhungen der Grunderwerbsteuer in den Jahren 2011 (Erhöhung auf 5 %) und 2015 (Erhöhung auf 6,5 %) stagniert die Eigentumsquote bzw. ist sie sogar leicht rückläufig.

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/>

Datum des Originals: 02.07.2019/Ausgegeben: 04.07.2019

Vor diesem Hintergrund stellte die FDP Landtagsfraktion NRW hierzu schon in ihrem Antrag „Wohneigentumsbildung durch Grunderwerbsteuerfreibetrag erleichtern“ (Drucksache 16/14388) fest:

„Ein wesentlicher Grund für die insgesamt geringe Wohneigentumsquote sind die hohen Erwerbsnebenkosten in Deutschland beim Immobilienkauf. Die hohen Grunderwerbsteuerbelastungen in Nordrhein-Westfalen stellen dabei den größten Anteil an den Kaufnebenkosten von Immobilien dar. SPD und Grüne haben seit dem Jahr 2011 die Grunderwerbsteuer von damals 3,5 Prozent in zwei Schritten auf heute 6,5 Prozent angehoben. Durch diese nahezu Verdopplung der Grunderwerbsteuer haben die Koalitionsfraktionen die Wohneigentumsbildung in Nordrhein-Westfalen deutlich erschwert.“

Darüber hinaus hat die FDP-Landtagsfraktion NRW in ihrem Antrag (Drucksache 16/7170) vom 28.10.2014 „Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien“ die große Belastung für die junge Familien aufgezeigt:

„Die Belastungen dieser Steuer treffen die breite Gesellschaft im Land, besonders verheerend sind jedoch die Auswirkungen für junge Familien.“

In ihrem Entschließungsantrag (Drucksache 16/7643) vom 18.12.2014 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) stellte die FDP-Landtagsfraktion darüber hinaus fest, dass die diese Steuer eine Belastung für die hart arbeitende Mittelschicht ist, aber das internationale Großkonzerne und Unternehmen durch eine geschickte Steuergestaltung diese mit sogenannten Share-Deals umgehen können:

„Jungen Familien, Arbeitnehmerhaushalten, Handwerksbetrieben und Vereinen steht zugleich nicht die steuerfreie Ausweichmöglichkeit offen, die oft von institutionellen Finanzanlegern, internationalen Spekulanten und Großunternehmen genutzt wird. Durch einen sogenannten Share Deal können bis zu 94,9 % einer Immobilie heute steuerfrei erworben und der Rest nach fünf Jahren ebenfalls noch steuerfrei übertragen werden. Mit steigendem Steuersatz werden diese Modelle zur aktiven Steuervermeidung immer attraktiver gemacht, da die Transaktionskosten für die Konstruktion immer weniger ins Gewicht fallen.“

Eine hohe Grunderwerbsteuer verteuert und behindert die Schaffung von Wohnraum und die Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten. Dies stellt zunehmend für viele Bevölkerungskreise ein unüberwindbares Hindernis für die Eigentumsbildung dar. Die Verhinderung von Wohnungsbau führt zu anhaltendem Druck auf dem Wohnungsmarkt und entsprechend zu steigenden Mieten.

B Lösung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

1.500.000.000 Euro für den Landeshaushalt pro Jahr.

Aktuell betragen die geplanten Einnahmen 3.384.000.000 Euro bei einem Steuersatz von 6,5% für das Jahr 2019.

Bei einer Absenkung um 3%-Punkte ist davon auszugehen, dass die Steuer nicht linear wegfallen wird, weil erstens positive Effekte auf die Umsatzzahlen zu erwarten sind und zweitens die Arbitrage-Möglichkeiten über sog. share-deals reduziert werden und somit die Anzahl von share-deals zurückgehen wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Reduktion des Steuersatzes zu einem deutlich geringeren Einnahmeausfall als den linearen 1.561.846.153,84 Euro führen werden.

E Zuständigkeiten

Zuständig ist das Ministerium für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Gesetzentwurf der Fraktion der AfD

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Artikel 1

Das Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 25. Juli 2011 (GV NRW S. 389) geändert durch Gesetz am 18. Dezember 2014 (GV NRW. S. 954), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 wird der Wert „6,5“ ersetzt durch den Wert „3,5“.
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Steuersatz nach Absatz 1 ist auf die Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 verwirklicht werden.“

Artikel 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 01. Januar 2020 in Kraft.

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

§ 1

Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer

(1) Der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Nordrhein-Westfalen gelegene Grundstücke beziehen, beträgt 6,5 vom Hundert.

(2) Der Steuersatz nach Absatz 1 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2015 verwirklicht werden.

§ 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2011 in Kraft.

Begründung

Die hohen Nebenkosten beim Erwerb von Eigentum stellen eine hohe Belastung gerade für junge Familien dar. Eine Folge davon ist, dass die Wohneigentumsquote in NRW und Deutschland niedriger ist als im Rest von Europa. Junge Familien können sich ein eigengenutztes Eigenheim schlichtweg nicht leisten. Der Grunderwerbsteuersatz in NRW wurde von ursprünglich 3,5 auf jetzt 6,5 % fast verdoppelt. Das bedeutet, dass bei einer Immobilie im Wert von 300.000 Euro durch die Steigerung zusätzlich 9.000 Euro bezahlt werden müssen. Gerade für junge Familien kann das ein K.O.-Kriterium sein.

Die Nebenerwerbskosten bei Immobilien (Steuer, Notargebühren und Maklergebühren) liegen mittlerweile bei über 10 Prozent. Diese können von immer weniger Bauwilligen finanziert werden. Das heißt z. B. für eine junge Familie, dass sie bei dem vorgenannten Beispiel über 30.000 Euro bezahlen müsste, bevor sie einen Euro als Eigenkapital für das Wohnobjekt aufbringen kann. Damit wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit einer hohen Grunderwerbsteuer grundsätzlich verteuert. Das Wohneigentum als Säule einer vernünftigen privaten Altersversorgung wird damit unattraktiver gemacht.

Mit einer Reduzierung des Steuersatzes können sich dann in NRW auch mehr Normalverdiener wieder Eigentum leisten und Vermögen als Altersvorsorge bilden. Es wird Zeit, dass NRW endlich bei der Eigentumsquote aufholt und grundsätzlich zu einem Land der Vermögensbildung für alle wird.

Von Arbeitnehmer wird heutzutage ein hohes Maß an Mobilität und Flexibilität am Arbeitsplatz erwartet. Dies ist dann häufig auch mit einem Wohnortwechsel verbunden. Die notwendigen Nebenerwerbskosten z.B. für einen Hausverkauf und anschließenden Neukauf sollten niedrig gehalten werden. Diese notwendige Mobilität darf einfach kein Steuermerk-Programm für Arbeitnehmer sein.

Der Staat profitiert bereits unabhängig von der Höhe des Grunderwerbsteuersatzes aufgrund der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Immobilienpreise auf der Einnahmenseite durch die hohe Steuer. Er macht sich damit auch in diesem Bereich zu einem Profiteuer der Niedrigzinspolitik der EZB.

Leider hat die schwarz-gelbe Landesregierung bisher trotz aller Ankündigungen keine Veränderungen bei der Grunderwerbsteuer auf Bundesebene erwirken können. Deshalb wird es Zeit, in NRW zu handeln. Ein niedriger Grunderwerbsteuersatz wird NRW als Wirtschaftsstandort, aber auch als Lebensstandort attraktiver machen.

Christian Loose
Roger Beckamp
Markus Wagner
Andreas Keith

und Fraktion