LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
18. Wahlperiode

Drucksache **18/21628**

06.10.2026

Gesetzentwurf

der Fraktion der FDP

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

A Problem

Nordrhein-Westfalen gehört seit Jahren zu den Ländern mit der höchsten Belastung beim Erwerb von Grundstücken und Immobilien. Der Grunderwerbsteuersatz wurde zum 1. Oktober 2011 von zuvor 3,5 Prozent auf 5 Prozent erhöht und zum 1. Januar 2015 nochmals auf 6,5 Prozent angehoben. Seitdem gilt dieser Steuersatz unverändert.

Die Grunderwerbsteuer erhöht die ohnehin erheblichen Erwerbsnebenkosten beim Kauf einer Immobilie. Besonders ins Gewicht fällt, dass diese Kosten regelmäßig zusätzlich zum eigentlichen Kaufpreis finanziert werden müssen und deshalb den benötigten Eigenkapitalanteil erhöhen. Gerade für junge Familien, die noch kein größeres Vermögen aufbauen konnten, kann die Steuer damit zu einer erheblichen Hürde beim Erwerb von Wohneigentum werden.

Die negativen Auswirkungen einer hohen Grunderwerbsteuer beschränken sich jedoch nicht auf den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums. Als Transaktionssteuer verteuert sie grundsätzlich den Eigentümerwechsel im Immobilienmarkt. Dadurch kann sie eine Anpassung des vorhandenen Wohnraums an veränderte Lebenssituationen erschweren. Selbstnutzer verbleiben bei hohen Transaktionskosten also häufig auch dann in einer Immobilie, wenn diese nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passt.

Zugleich ist die Steuer Bestandteil der Investitionskosten bei vermietetem Wohnraum, Grundstücksentwicklungen und gewerblichen Immobilien und wirkt sich entsprechend preissteigernd auf den Mietzins aus.

B Lösung

Der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Nordrhein-Westfalen gelegene Grundstücke beziehen, wird ab dem 1. Januar 2027 von 6,5 vom Hundert auf 5 vom Hundert gesenkt. Perspektivisch ist der Steuersatz auf 3,5 Prozent zurückzuführen.

C Alternativen

Keine.

Datum des Originals: 06.10.2026/Ausgegeben: 08.10.2026

D Kosten

Im Haushaltsplanentwurf 2027 sind Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,824 Milliarden Euro veranschlagt. Bei unverändertem Transaktionsvolumen würde die Absenkung des Steuersatzes von 6,5 auf 5 Prozent rechnerisch zu Mindereinnahmen von rund 882 Millionen Euro führen. Dieser Betrag stellt eine rein statische Betrachtung dar.

Empirische Untersuchungen sprechen dafür, dass ein Teil der Mindereinnahmen durch zusätzliche Immobilientransaktionen und wirtschaftliche Aktivität kompensiert wird. Eine vollständige Selbstfinanzierung ist dennoch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung solcher dynamischen Effekte wird von Mindereinnahmen in einer Größenordnung von rund 650 Millionen Euro für das Jahr 2027 ausgegangen. Die tatsächliche Höhe hängt insbesondere von der Entwicklung der Immobilienpreise und des Transaktionsvolumens ab.

Die Mindereinnahmen sind durch zusätzliche Steuereinnahmen infolge einer besseren konjunkturellen Entwicklung sowie durch eine konsequente Aufgaben- und Ausgabenkritik im Landeshaushalt zu kompensieren.

E Zuständigkeit

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

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und Finanzlage der Gemeinden und Kommunen

Den Gemeinden und Gemeindeverbände fließen über den Steuerverbund 4/7 aus den Einnahmen des Landes aus der Grunderwerbsteuer zu. Die zum 1. Januar 2027 vorgesehene Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes hat keine Auswirkungen auf die Finanzausgleichsmasse des Gemeindefinanzierungsgesetzes (GFG) 2027. Maßgeblich für das GFG 2027 ist das Steueraufkommen des Verbundzeitraums vom 1. Oktober 2025 bis zum 30. September 2026. Mögliche finanzielle Auswirkungen der Steuersenkung auf den kommunalen Steuerverbund könnten daher erst zeitversetzt in den nachfolgenden Gemeindefinanzierungsgesetzen eintreten.

Die nordrhein-westfälischen Kommunen sollen durch die Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes finanziell nicht schlechter gestellt werden. Sofern sich die Steuersenkung auf den kommunalen Steuerverbund auswirkt, soll der daraus resultierende Einnahmeausfall kompensiert werden. Dies ließe sich durch eine Verschlankung der landeseigenen Förderlandschaft sowie eine umfassende Aufgaben- und Ausgabenkritik erreichen.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Unternehmen und private Haushalte sind betroffen und profitieren von der Senkung der Steuerlast.

H Befristung

Eine Befristung wird nicht vorgenommen.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Gesetzentwurf der Fraktion der FDP	Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen
Zweites 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 954), wird wie folgt geändert:	**Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer**
§ 1 wird wie folgt geändert:	**§ 1** **Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer**
1) In § 1 Absatz 1 wird der Wert „6,5“ ersetzt durch den Wert „5“.	(1) Der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Nordrhein-Westfalen gelegene Grundstücke beziehen, beträgt 6,5 vom Hundert.
2) § 1 Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst: „Der Steuersatz nach Absatz 1 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2027 verwirklicht werden.“	(2) Der Steuersatz nach Absatz 1 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2015 verwirklicht werden.
Artikel 2 **Inkrafttreten**	
Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.	

Begründung

Nordrhein-Westfalen erhebt seit dem 1. Januar 2015 einen Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent. Zuvor war der Steuersatz bereits zum 1. Oktober 2011 von 3,5 auf 5 Prozent angehoben worden. Damit hat das Land den Steuersatz innerhalb weniger Jahre nahezu verdoppelt. Nordrhein-Westfalen gehört damit zu den Ländern mit der höchsten Belastung beim Erwerb von Grundstücken und Immobilien.

Der Grunderwerbsteuersatz ist in einem ersten Schritt zunächst auf 5 Prozent abzusenken, um den Landeshaushalt nicht zu überlasten. Perspektivisch ist der Steuersatz auf das Minimum von 3,5 Prozent abzusenken.

Die Grunderwerbsteuer fällt zusätzlich zum eigentlichen Kaufpreis an und erhöht damit die Erwerbsnebenkosten erheblich. Gerade beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums ist dies eine besondere Belastung, da die Kaufnebenkosten regelmäßig aus vorhandenem Eigenkapital geleistet werden müssen. In der Sachverständigenanhörung zum Gesetzentwurf „Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“ der FDP-Fraktion[1] wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass Kreditinstitute auch bei einer weitgehenden Finanzierung des Kaufpreises erwarten, dass zumindest die Erwerbsnebenkosten aus Eigenmitteln geleistet werden. Insbesondere jungen Familien, die noch keine größeren Vermögensbestände aufbauen konnten, wird dadurch der Zugang zu Wohneigentum zusätzlich erschwert.[2]

Die Bedeutung dieser Belastung hängt neben der Höhe des Steuersatzes von Immobilienpreisen und der Höhe des jeweiligen Haushaltseinkommens ab. Eine Untersuchung der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit aus dem Jahr 2026 setzt die Grunderwerbsteuer deshalb ins Verhältnis zum jeweiligen regionalen Medianeinkommen. Danach muss ein durchschnittlich verdienender Vollzeitbeschäftigter in Nordrhein-Westfalen rechnerisch rund 7,6 Monatsgehälter allein für die Grunderwerbsteuer eines typischen Einfamilienhauses aufbringen. In Bayern sind es nach Auswertungen der Friedrich-Naumann-Stiftung lediglich 4,7 Monatsgehälter. Nordrhein-Westfalen liegt damit bei der tatsächlichen Belastung durch die Grunderwerbsteuer im bundesweiten Vergleich besonders hoch.[3]

Weiter führt die Grunderwerbsteuer als Transaktionssteuer zu Ineffizienzen auf dem Wohnraummarkt. Sie verteuert grundsätzlich jeden steuerpflichtigen Eigentümerwechsel. In der Anhörung zum o.g. Gesetzentwurf der FDP-Fraktion hat Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe vom Kiel Institut für Weltwirtschaft die Grunderwerbsteuer deshalb als eine Art „Umzugssteuer“ für Selbstnutzer beschrieben. Hohe Transaktionskosten können dazu führen, dass Eigentümer auch dann in einer Immobilie verbleiben, wenn diese nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passt. Zu groß gewordener Wohnraum wird deshalb in vielen Fällen nicht für den Markt freigegeben.[4]

Auch wissenschaftliche Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass höhere Grunderwerbsteuersätze das Marktgeschehen beeinflussen. Untersuchungen des ifo Instituts aus dem Jahr 2016 zeigen für Deutschland, dass Erhöhungen der Grunderwerbsteuer sowohl kurzfristig zu Verhaltensanpassungen führen als auch langfristig die Zahl der Immobilientransaktionen reduzieren können.[5]

---

[1] LT-DS 18/7202
[2] Ausschussprotokoll 18/586
[3] Dr. Dirk Assmann: Eigentumshörde Grunderwerbsteuer, Juli 2026, Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit
[4] Ausschussprotokoll 18/586
[5] Carolin Fritzsche und Lars Vandrei: Auswirkungen von Grunderwerbsteuererhöhungen auf den Wohnungsmarkt, 2016, ifo Institut

Die hohe Steuerbelastung wirkt darüber hinaus negativ auf Investitionen in vermieteten Wohnraum, Grundstücksentwicklungen und gewerbliche Immobilien. Auch private Vermieter und Wohnungsunternehmen müssen die Grunderwerbsteuer in ihre Investitionskalkulation einbeziehen. Klar ist, dass die Grunderwerbsteuerbelastung bei vermieteten Immobilien mittelbar auch in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit in die Wohnkosten einfließt.

Für das Haushaltsjahr 2027 veranschlagt die Landesregierung Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,824 Milliarden Euro. Bei unverändertem Transaktionsvolumen würde eine Absenkung des Steuersatzes von 6,5 auf 5 Prozent rechnerisch Mindereinnahmen von rund 882 Millionen Euro verursachen. Diese Rechnung bildet allerdings lediglich den statischen Effekt ab. Empirische Untersuchungen sprechen dafür, dass ein Teil dieser Mindereinnahmen durch zusätzliche Transaktionen und weitere wirtschaftliche Aktivität kompensiert werden kann.[6] Fehlanreize im Länderfinanzausgleich, die eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf Landesebene faktisch bestrafen, sind auf Bundesebene zu minimieren und bestenfalls zu eliminieren.[7]

Vor diesem Hintergrund wird für die haushälterischen Auswirkungen des Gesetzentwurfs von Mindereinnahmen in einer Größenordnung von rund 650 Millionen Euro im Jahr 2027 ausgegangen. Dabei handelt es sich um eine überschlägige Annahme unter Berücksichtigung möglicher dynamischer Effekte. Die tatsächliche Höhe wird insbesondere von der weiteren Entwicklung der Immobilienpreise, der Zahl der Transaktionen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Zur Gegenfinanzierung dieser Mindereinnahmen bestehen Spielräume. Die konjunkturelle Entwicklung hat sich zuletzt günstiger dargestellt als noch im Frühjahr erwartet. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Prognose für das reale Wirtschaftswachstum im September 2026 für das laufende Jahr von 0,6 auf 1,3 Prozent und für das Jahr 2027 von 0,9 auf 1,1 Prozent angehoben. Gegenüber der Frühjahrsprognose entspricht dies einer Aufwärtskorrektur um 0,7 beziehungsweise 0,2 Prozentpunkte.[8] Diese Entwicklung dürfte bekanntlich zu einer besseren Einnahmeentwicklung der öffentlichen Haushalte führen. Daraus entstehende zusätzliche finanzielle Spielräume sollten nicht durch neue Ausgaben gebunden, sondern insbesondere für strukturelle Entlastungen genutzt werden.

Daneben ist eine konsequente Aufgaben- und Ausgabenkritik auf Landesebene erforderlich. Ein besonderes Potential besteht in der landeseigenen Förderlandschaft. Die Umwandlung landeseigener kommunaler Förderprogramme in pauschale Zuweisungen würde den bürokratischen Aufwand auf beiden Seiten erheblich reduzieren und zugleich die kommunale Eigenverantwortung stärken.

Der Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen schätzt, dass beim Land rund 1.500 Beschäftigte mit der administrativen Bearbeitung von Fördermaßnahmen befasst sind. Auf kommunaler Seite geht der Verband ebenfalls von mindestens rund 1.500 Beschäftigten aus, die mit Förderprogrammen beschäftigt sind. Insbesondere kleinere Kommunen beschäftigen nach Darstellung des Verbandes häufig eigene Fördermittelmanager oder nehmen externe Beratungsleistungen in Anspruch.[9] Die Reduzierung und Pauschalisierung geeigneter Förderprogramme kann deshalb sowohl landesseitig als auch auf kommunaler Ebene tatsächliche Verwaltungs- und Personalkosten einsparen.

---

[6] Ausschussprotokoll 18/586
[7] Ausschussprotokoll 18/586
[8] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2026, September 2026
[9] Stellungnahme 18/1975

Die Kommunen sind über den Steuerverbund an den Einnahmen des Landes aus der Grunderwerbsteuer beteiligt. Die Absenkung des Steuersatzes zum 1. Januar 2027 hat allerdings keine Auswirkungen auf das Gemeindefinanzierungsgesetz 2027, da dessen Verbundmasse auf einem vorausgehenden Verbundzeitraum beruht. Finanzielle Auswirkungen auf die Kommunen können deshalb erst zeitversetzt eintreten.

Sollte die Steuersenkung in den Folgejahren zu einer geringeren kommunalen Finanzausgleichsmasse führen, sollen die nordrhein-westfälischen Kommunen dadurch nicht schlechter gestellt werden. Ein entsprechender Einnahmeausfall wäre zu kompensieren. Die notwendige Kompensation soll mit der bereits beschriebenen Reform der kommunalen Förderlandschaft verbunden werden.

Mit der Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 5 Prozent wird damit ein vom Land unmittelbar beeinflussbarer Kostenfaktor beim Immobilienerwerb reduziert. Die Reform entlastet private Haushalte und Unternehmen, senkt die Transaktionskosten auf dem Immobilienmarkt und kann zusätzliche wirtschaftliche Aktivität hervorrufen.

Henning Höne
Marcel Hafke
Ralf Witzel
Alexander Steffen
Angela Freimuth

und Fraktion