

Landtag NRW
Frau Landtagspräsidentin
Carina Gödecke
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/2354**

Alle Abg



**Bund Deutscher Baumeister
Architekten + Ingenieure e.V.**
Landesverband Nordrhein-Westfalen

gr/rs/-/20.11.2014

per mail anhoerung@landtag.nrw.de
Grunderwerbsteuer -HFA-02.12.2014

**Stellungnahme des BDB.NRW zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des
Steuersatzes für die Grunderwerbssteuer**

Gesetzentwurf der Fraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen - Drucksache 16/7147 –
in Verbindung mit

Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien

Antrag der Fraktion der FDP – Drucksache 16/7170

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

für die Möglichkeit der Stellungnahme zum o.a. Gesetzentwurf und Einladung zur öffentlichen Anhörung danke ich Ihnen. Wir nehmen die Gelegenheit gerne wahr, uns zu dem Gesetzentwurf schriftlich zu äußern.

Leider ist uns eine persönliche Teilnahme an der Anhörung nicht möglich, gerne ergänzen wir unsere Ausführungen aber noch, wenn sich ein Bedarf aus dem Hearing heraus ergeben sollte.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriele Richter'.

Dipl.-Ing. Gabriele Richter
Stellvertretende Landesvorsitzende BDB.NRW

Anlage

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW
Bismarckstrasse 85, 40210 Düsseldorf, T: 0211-363171, F: 0211-356141, info@bdb-nrw.de, www.bdb-nrw.de
Ansprechpartner: Reiner Stracke, Landesgeschäftsführer

Der BDB.NRW hat sich eingehend mit den möglichen Wirkungen des Gesetzentwurfes durch die Änderung des Steuersatzes für die Grunderwerbssteuer befasst und kommt zu folgenden Einschätzungen:

Die Situation

- Bis zum 31.12.1996 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbssteuersatz von 2%.
- Ab dem 01.01.1997 gilt ein einheitlicher Satz von 3,5%.
- Mit der Föderalismusreform I (Inkrafttreten am 01.09.2006) erhielten die Bundesländer die Möglichkeit, hiervon individuell abweichen zu können.
- Davon hat 2011 auch das Land Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht und den Steuersatz von 3,5% auf 5% erhöht.
- Das Land NRW beabsichtigt nunmehr, den Steuersatz erneut von 5% auf 6,5% anzuheben und erwartet ab 2015 jährliche Mehreinnahmen von jeweils 400 Mio. Euro.

Begründet wird die beabsichtigte Anhebung mit dem Erfordernis, bereits heute Maßnahmen ergreifen zu müssen, die dem Verzicht der Länder auf eine eigene strukturelle Neuverschuldung ab dem Jahre 2020 Rechnung trägt. Zudem sollen die Bemühungen zu erforderlichen Konsolidierungen der Landeshaushalte auch über die Einnahmenseite gestützt werden.

Die Bewertung

Eine Erhöhung des Steuersatzes für den Grunderwerb kann nicht allein aus fiskalischen Gesichtspunkten heraus betrachtet werden, sie muss betrachtet werden insbesondere auch unter dem Aspekt der möglichen Signalwirkungen auf Investitionen im Baubereich.

Aus Sicht des BDB.NRW sprechen gegen eine Erhöhung des Steuersatzes insbesondere folgende Aspekte:

- Ein höherer Steuersatz verschlechtert im Erwerbsjahr durch die höheren Steuern die Rendite, die Kaufnebenkosten sind zudem höher. Der Steuersatz betrifft alle Erwerber, so auch bspw. die Wohnungsgesellschaften, denen für das Bauen in NRW gerade im Hinblick auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum eine herausgehobene Bedeutung zufällt.
- Insbesondere in der sozialen Wohnraumförderung können verminderte Renditen im Erwerbsjahr wegen des gedeckelten Mietzinses nicht anderweitig abgefangen werden.
- Im freifinanzierten Geschoss-, aber auch privaten Wohnungsbau, dürften verminderte Renditeerwartungen künftige Mieten dabei höher ausfallen lassen. Derzeit können die Mehrbelastungen noch durch niedrige Zinsen bei den Finanzierungskosten abgefangen werden, die weitere Entwicklung hierzu bleibt jedoch abzuwarten.
- Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten NRWs kann das zu weiterem bau- und wohnungswirtschaftlichem Druck führen. Warum investieren, wenn sich von vornherein die Renditeerwartungen schlechter darstellen.
- Der Kauf von Immobilien durch junge Familien/junge Schwellenhaushalte und Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen wird durch steigende Kaufnebenkosten ebenfalls negativ beeinflusst. Ein Einfamilienhaus bspw. mit einem Kaufpreis von 300.000.-- Euro führt zu Mehrbelastungen von 4.500.-- Euro.

- Viele zum Verkauf stehende Immobilien der 50-er, 60-er und 70-er Jahre (der weitaus größte Teil aller am Markt befindlichen Immobilien) können nur mit finanziellen Einbußen verkauft bzw. gekauft werden, was im Falle des Käufers wiederum negative Einflüsse auf eine mögliche energetische Sanierung des Erwerbs haben könnte. Gerade dieser Gebäudebestand ist in hohem Maße energetisch sanierungsbedürftig. Die zuvor bezifferten 4.500.-- Euro könnten bspw. investiv für zusätzliche energetische Maßnahmen sinnvoll eingesetzt werden.
- Der zu befürchtende Nachfrageausfall lässt die in Folge der Steuererhöhung durch das Land NRW erwarteten Mehreinnahmen voraussichtlich schrumpfen. Eine niedrigere Neu- und Umbautätigkeit und weniger Verkauf von Altbauten bedeuten niedrigere Steuereinnahmen und eine geringere energetische Nachrüstung. Dies ist jedoch prioritäres Ziel von Bund und Land.
- Bereits 2006 hat das BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) in einer veröffentlichten Studie zum internationalen Vergleich der Nebenerwerbskosten von Gebäuden festgestellt, dass diese im Vergleich zu vielen anderen Ländern bereits damals erheblich höher lagen.

In der Begründung zum Gesetzentwurf wird ausgeführt, dass das Land NRW neben den Sparbemühungen auf der Ausgabenseite auf einen angemessenen Konsolidierungsbeitrag durch die Einnahmenseite setzt. Mittel- bis langfristige bau- und wohnungswirtschaftliche Aspekte, die letztendlich sich fiskalisch betrachtet negativ darstellen könnten, erfahren aber keine hinreichende Berücksichtigung.

Mit der beabsichtigten Erhöhung des Steuersatzes konterkariert das Land NRW aus unserer Sicht auch die eigenen Bemühungen, die durch die deutlich verbesserten Konditionen der Wohnraumförderung 2014ff geschaffen worden sind.

Der BDB.NRW schlägt deshalb vor, gerade vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten und Ballungsrandzonen, Grunderwerbsteuersätze differenziert festzusetzen, sofern dies aus verfassungsrechtlicher Sicht möglich sein sollte. Damit könnten auch die Bemühungen des Landes NRW zur weiteren Ankurbelung der sozialen Wohnraumförderung wirkungsvoll unterstützt werden.

Anstatt durch die Anhebung der Steuersätze für den Grunderwerb ließen sich bspw. durch die Wiedereinführung einer degressiven AfA für Gebäude auf Dauer höhere Steuereinnahmen erzielen. Hierzu liegen fundierte Untersuchungen des RWI bzw. Pestel-Instituts vor. Die möglichen Mehreinnahmen des Staates über einen steuerlichen Anreiz bieten kurz-, mittel- und langfristig bei allen zu berücksichtigenden Aspekten die sicherere Alternative hinsichtlich einer nachhaltigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte.

Der Vollständigkeit halber verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 20.06.2011 zur vorhergehenden Gesetzesänderung bezgl. der Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer zur DS 15/1924 (Neudruck).