

NORDRHEIN-WESTFALEN



VERBAND WOHN'EIGENTUM

Einfach gut leben!

Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. · Himpendahlweg 2 · 44141 Dortmund

Landtag NRW
Präsidentin des Landtages Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtages 1

40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/2362

Alle Abg

24. November 2014

Expertenanhörung zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer u.a. am 2. Dezember 2014

Einladung vom 07. November 2014

- Schriftliche Stellungnahme -

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

der Verband Wohneigentum NRW e.V. dankt Ihnen für die Einladung zur Anhörung am 02. Dezember 2014 und wird vertreten von Herrn Rechtsanwalt Michael Dröge. Gleichzeitig möchten wir die Gelegenheit nutzen, zu dem Gesetzesentwurf der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 16/7147 – vorab schriftlich Stellung zu nehmen.

Der Verband Wohneigentum NRW e.V. lehnt eine erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer nach der letzten Erhöhung zum 01.10.2011 ab und fordert zudem eine Reform der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer ist nach Auffassung des Verbands ein unzeitgemäßes Instrument, das weder an die sozialen noch die wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland angepasst ist. Da langfristig eine Abschaffung der Grunderwerbsteuer nicht in Sicht ist, fordert der Verband, dass nur Grunderwerbsteuer erhoben wird bei einem zweiten Eigentumserwerb auf den Wertzuwachs, soweit er gegeben ist. Bei dem Ersterwerb einer Immobilie ist der Prozentsatz der Grunderwerbsteuer auf einen festen Satz festzulegen, der nach Auffassung des Verbands bei maximal 3, 5 % liegen dürfte und dieser Prozentsatz ist langfristig (mindestens 10 Jahre) festzuschreiben, um für Immobilienkäufer und auch Investoren Finanzierungssicherheit zu bekommen.

Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.

Vereinsregister Nr. 15 45 · 1.Vorsitzender: Hans-Michael Schiller · Himpendahlweg 2 · 44141 Dortmund · www.verband-wohneigentum.info
Telefon: 0231 / 94 11 38 - 0 · Fax: 0231 / 94 11 38 - 99 · info@verband-wohneigentum.info · Bankverbindung: Sparkasse Dortmund
BIC: DORTDE33XXX · IBAN: DE 38 44050199 0521001380 · Bank für Sozialwirtschaft · BIC: BFSWDE33XXX · IBAN: DE 67370205 0000 0180 1380

Begründung:

1. Die Immobilie wird von der Politik und anerkannten Institutionen als hervorragende Altersvorsorge bezeichnet und als unverzichtbar bewertet. Sie gilt als beste Vorsorgemöglichkeit für das Alter und insofern ist der Kauf eines Familienheims für junge Familien bei den momentan niedrigen Zinsen äußerst günstig. Vollkommen kontraproduktiv ist daher eine zeitgleiche Erhöhung der Grunderwerbsteuer.
2. Eine neuerliche Erhöhung der Grunderwerbsteuer geht an den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei. Der moderne Arbeitsmarkt verlangt von den Arbeitnehmern Flexibilität. Dies bedeutet, eine einmal erworbene Immobilie muss wegen eines Arbeitsplatzwechsels kurzfristig veräußert werden, eine neue muss am Ort des Arbeitsplatzes oder in der Nähe erworben werden. Steigende Grunderwerbsteuern können dadurch den Verkauf/ Erwerb erheblich erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen.
3. Aber auch ältere Menschen gehen dazu über, das einmal erworbene Familienheim zu veräußern und sich „kleiner zu setzen“. Die Konsequenz daraus ist, dass in strukturschwachen Gebieten Familienhäuser nicht zu verkaufen sind bzw. sich aus dem Erlös wegen der hohen Grunderwerbsteuer eine kleinere Immobilie in Großstadtnähe nicht finanzieren lässt. Der Begriff der „Eigentümerarmut“ dürfte nicht fremd sein.
4. Die Hauseigentümer werden einerseits immer mehr mit steigenden Kosten belastet, zu nennen sind hierbei unter anderem Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Grundbesitzabgaben, Kosten für energetische Ausstattung. Andererseits ist allgemein bekannt, dass es in strukturschwachen Gebieten Leerstände gibt und Immobilien weder verkauft noch vermietet werden können. In den Ballungsgebieten ist Wohnraum jedoch knapp und es werden händeringend Modelle gesucht, um neuen Wohnraum finanzierbar für Eigentümer, Investoren und Mieter zu schaffen. Hier sei die Frage erlaubt, wie das funktionieren soll, wenn andererseits durch die steigenden Kosten Wohnraum unbezahlbar wird.
5. In seinem Jahresgutachten 2013/2014, Seite 440 ff, stellt der Sachverständigenrat (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2013/2014 vom 13.11.2013, „Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik“) fest, dass die fortlaufende Anhebung der Grunderwerbsteuer einen nachteiligen Effekt auf das Angebot von Immobilien und die Mietpreise hat. Seit 01.09.2006 können die Bundesländer diese Steuer eigenständig festlegen, was dazu geführt hat, dass der einheitliche Steuersatz von 3,5 % schnell angehoben wurde. Der Sachverständigenrat kommt zu dem Ergebnis, dass die hohen Transaktionskosten und die Unsicherheit über deren weitere Entwicklung nicht nur eine Hürde für den Eigentumserwerb sind, sie reduzieren auch die Attraktivität des Wohnungsbaus für Investoren.


6. Der Eigentumserwerb einer Immobilie muss bezahlbar gestaltet werden. Der zu erwartende Rückgang der Bevölkerung wird nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führen. Zwar wird die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 um etwa 800.000 bundesweit steigen, so der Sachverständigenrat, aber in erster Linie wird der Zuzug in die Metropolregionen anhalten. Dies erfordert eine Ausweitung des Wohnungsbestandes und nicht eine Begrenzung durch höhere Grunderwerbsteuern.
7. Nach Auffassung des Verbands muss es stärkere steuerliche Förderungen im Wohnungsbau geben, etwa durch erhöhte Abschreibungsregelungen oder eine Wiedereinführung der Eigenheimzulage. Hier stellt sich die Frage, warum es in fast allen europäischen Ländern eine höhere Eigentumsquote gibt und warum Deutschland abgeschlagen auf dem vorletzten Platz liegt? Nach Berechnungen des Institutes der deutschen Wirtschaft hat die Eigenheimzulage die Zinskosten um etwa 0,7 bis 0,8 Prozentpunkte gesenkt. Hätte die Familie in den Niederlanden gelebt und die Schuldzinsen von der Steuer abziehen können, hätte sich die effektive Zinsbelastung um 1,6 bis 2,0 Prozentpunkte gesenkt. Dies sind nach Auffassung des Verbandes Wohneigentum NRW e.V. Instrumente, die niedrige Eigenheimquote anzuheben. Weitere steuerliche Belastungen verhindern dies.
8. Der Gesetzesentwurf wird damit begründet, dass von der Anhebung der Grunderwerbsteuer auch die kommunalen Haushalte profitieren, da die Kommunen über den kommunalen Finanzausgleich an den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer beteiligt sind. Dieser angebliche „Profit“ ist äußerst fraglich. Wenn nämlich auf Grund der hohen Kosten kein oder weniger Grundbesitz zukünftig erworben wird, bleiben die Steuern aus. Auf die Städte und Gemeinden kommen wegen der Altersstruktur höhere Kosten zu, da nicht mehr fürs Alter vorgesorgt werden kann. Die Kommunen müssen zukünftig den älteren Menschen preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Dieses Problem würde sich nicht stellen, wenn die Möglichkeit der Vorsorge zur Schaffung preiswerten Wohnraums bestanden hätte. Dies ist bei steigenden Kosten unmöglich. Der Erhöhungstrend trifft nicht nur – wie man meinen könnte – strukturschwache Gegenden, sondern auch die Ballungsgebiete, wie oben dargelegt.

Fazit: Nach den obigen Ausführungen ist daher die neuerliche Anhebung der Grunderwerbsteuer abzulehnen. Vielmehr ist eine Steuerreform dringend notwendig, bei der beim Kauf einer Zweitimmobilie nur der Wertzuwachs Grundlage für die Grunderwerbsteuer sein kann. Beim Ersterwerb muss der Prozentsatz langfristig und verlässlich bei einem maximalen Prozentsatz von 3,5 Prozent festgeschrieben werden. Darüber hinaus sind weitere steuerliche Anreize zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Weitere ergänzende Ausführungen behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen


Hans-Michael Schiller
1. Vorsitzender


Michael Dröge
stellvertretender Vorsitzender