

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/7147) sowie zum Antrag „Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien“ (Drucksache 16/7170)

Allgemeines

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vertritt ca. 31.000 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, die in allen Bereichen des Bauwesens, des Städtebaus sowie der Landesplanung aktiv sind. Eine besondere Bedeutung in der Arbeit der Mitglieder kommt dabei dem Wohnungs- und dem Mietwohnungsbau, und hier insbesondere dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, zu.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zeigt grundsätzlich Verständnis für das Bemühen der Regierungskoalition zu einer weiteren Konsolidierung des Landeshaushaltes beizutragen. Vor dem Gebot der Haushaltskonsolidierung erscheint uns die nun angedachte Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2015 daher vordergründig durchaus nachvollziehbar, ist diese doch eine der wenigen echten Ländersteuern. Die Architektenkammer NRW gibt allerdings zu bedenken, dass die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer deutlich den wohnungspolitischen Zielen und den intensiven Bemühungen der Landesregierung, mehr günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, entgegensteht und insbesondere die hochpreisigen Ballungsräume belastet werden.

Belastung des Wohnungsmarktes in den erhitzten Zentren

Die erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird nach Auffassung der Architektenkammer NRW zu einer weiteren qualitativen und quantitativen Belastung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte führen. Auf den angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere der Rheinschiene und der Universitätsstädte, ist die Lage bereits heute schon überaus problematisch.

Das Bodenpreisgefüge erfährt durch die zusätzliche Besteuerung einen weiteren Teuerungseffekt. Mehr noch: Gerade die zentralen Lagen und hochpreisigen Quartiere, in denen meist bebaute Grundstücke veräußert werden, werden absolut betrachtet überproportional teurer, während die Randlagen mit oft unbebauten Lagen weniger stark belastet werden. Das Bodenpreisgebirge wird durch die pauschale Steuer unnötig erhöht. Die Grunderwerbsteuererhöhung wird demnach zu einer weiteren Verteuerung des dringend benötigten Baulands in den Zentren führen. Die von vielen Kommunen überdies angekündigte Erhöhung der Grundsteuer wird die Bodennutzung zusätzlich verteuern.

Grunderwerbssteuer bevorzugt den flächenverbrauchenden Erwerb unbebauter Grundstücke

Die Benachteiligung bebauter Grundstücke in den Zentren erhöht also die Attraktivität von unbebauten Grundstücken, was nicht nur im Hinblick auf den damit einhergehenden Flächenverbrauch sondern auch unter ökologischen, städtebaulichen und raumplanerischen Gesichtspunkten keinesfalls wünschenswert ist. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer behindert insofern auch die politisch gewollte „Förderung der Innenstädte“ und damit eine Entwicklung, die im Hinblick auf die Zukunftssicherung der Städte in NRW, aber auch den effizienten Einsatz öffentlicher Mittel zum Erhalt und Ausbau der Infrastruktur dringend erforderlich erscheint. Die Anhebung der Grunderwerbsteuer hemmt also auch eine wünschenswerte Vitalisierung der Innenstädte in NRW, die im Übrigen unabhängig von der Frage zu beurteilen ist, ob es sich um einen hochpreisigen Ballungsraum handelt oder nicht. Zentren sind stets teurer, als die Ränder.

Investitionshemmende Wirkung im Bestand

Besonders nachteilig ist die Erhöhung in Bezug auf die dringend erforderlichen energetischen und altersgerechten Sanierungen. Häufig sind diese Sanierungen keine renditeorientierten Maßnahmen, sondern sozialpolitisch erforderliche Investitionen. Eine zusätzliche Steuerbelastung erschwert die

se gesellschaftliche Aufgabe, Wohnungen für alle gesellschaftlichen Gruppen zur Verfügung zu stellen.

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW ist die Erhöhung der Grunderwerbsteuer angesichts der Herausforderungen gerade auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt eindeutig das falsche Signal an potenzielle Investoren und wird die Bereitschaft, in Wohngebäude mit geringen Mieteinnahmeerwartungen zu investieren, weiter verringern. Es ist sogar zu erwarten, dass potenzielle Investoren sich dadurch auf alternative, steuerschonende Anlagemöglichkeiten verlegen, anstatt beispielsweise in den Wohnungsneubau zu investieren.

Differenzierung zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglichen

Eine grundsätzliche Kritik der Architektenkammer NRW am Gesetzesvorhaben bezieht sich darauf, dass mit der geplanten Erhöhung der Grunderwerbsteuer keinerlei räumliche oder inhaltliche Lenkungswirkung erzielt werden soll. Die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer um 30% auf zukünftig 6,5 Prozent wird allein von der erklärten Zielsetzung der Regierungskoalition getragen, Einnahmensteigerungen zu erzielen. Die Gesetzesinitiative lässt - in dieser Form - Steuerungsmöglichkeiten ungenutzt.

Um das Spannungsverhältnis zwischen dem politisch Gewollten und dem fiskalisch Möglichen aufzulösen regt die Architektenkammer NRW die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer an. Eine entsprechende Anpassung bundesrechtlicher Normen könnte dann ein Bundesland in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen.

Zentraler Maßstab für eine Differenzierung könnte die Frage sein, ob das Grundstück im Rahmen der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau gefördert wird oder gefördert werden könnte.

Differenzierung fördert Bildung von Eigentum

Mit der vorgeschlagenen Differenzierungsmöglichkeit könnten auch junge Familien von der Erhöhung der Grunderwerbsteuer entlastet werden, die selbstgenutztes Wohnungseigentum schaffen wollen. Denn auch in diesem Fall sieht die Wohnungsbauförderung des Landes vor, auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch zinsgünstige Darlehen zu unterstützen.

Das entsprechende Förderprogramm des Landes beinhaltet ein Budget von 80 Millionen Euro und sieht die Vergabe zinsgünstiger Darlehen vor. Im aktuellen Programmjahr (Stand: Ende September 2014) sind davon allerdings erst 31,5 Prozent abgeflossen. So würde in diesen Fällen durch die Differenzierung auch der Bau bzw. Erwerb von Eigentum (Die Einkommensgrenze einer vierköpfigen Familie liegt bei ca. 51.000 Euro brutto) von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern gezielt entlastet, anstelle pauschal belastet.

Appel, eine Bundesratsinitiative zu starten

Die inzwischen vorgetragenen Pläne der Landesregierung, eine entsprechende Bundesratsinitiative zu starten, werden sehr begrüßt. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen bietet ihre Unterstützung an.

Düsseldorf, 27. November 2014