



IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/2377

Alle Abg

STELLUNGNAHME

Ihr/e Ansprechpartner/in
Achim Hoffmann

E-Mail
achim.hoffmann@koeln.ihk.de

Telefon
0221-1640-302

Datum
26.11.2014

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbssteuer - Gesetzentwurf der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen – Drucksache 16/7147

Vorbemerkungen:

IHK NRW begrüßt die Bemühungen des Landes, den Haushalt zu konsolidieren und hierbei „einen Dreiklang aus Einnahmensteigerungen, Investitionen in die Zukunft und Ausgaben-senkungen durch Aufgaben- und Ausgabenkritik“ (vgl. Drucks. 16/7147, S. 5) zu verfolgen. Dass eine Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5,0 Prozentpunkte auf 6,5 Prozentpunkte eine geeignete Maßnahme zur Einnahmensteigerung (erwartet werden Mehreinnahmen von 400 Mio. Euro pro Jahr) sowie zur Verbesserung der Finanzlage des Landes darstellt, erachten wir jedoch als fraglich. Bereits jetzt sind - nach aktuellen Meldungen aus dem Bundesfinanzministerium - die Steuereinnahmen (ohne reine Gemeindesteuern) im Oktober 2014 im Vorjahresvergleich um 3,1 % gestiegen. Das Aufkommen der gemeinschaftlichen Steuern nahm im Vergleich zum Oktober 2013 um 3,8 % zu. Ebenfalls nahm das Aufkommen der Ländersteuern zu (+ 4,7 %). In Nordrhein-Westfalen können ähnliche Steigerungs-raten bei den Steuereinnahmen verzeichnet werden. So flossen dem Landeshaushalt in den ersten zehn Monaten des laufenden Jahres Steuereinnahmen i.H.v. 36.977,2 Mio. EUR – das sind 3,4% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres – zu. Die Einnahmedynamik wird sich nach der jüngsten Steuerschätzung in den Folgejahren fortsetzen, so dass auch ohne Anhebung der Grunderwerbsteuer mit Einnahmensteigerungen zu rechnen ist. Seitens der Steuerpflichtigen wird damit bereits in ausreichendem Maße ein Beitrag zur Konsolidierung des Haushaltes geleistet. Eine Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes und eine daraus resultierende Mehrbelastung der Steuerpflichtigen wird aus unserer Sicht daher für nicht nachvollziehbar erachtet.

IHK NRW ist der Zusammenschluss der 16 Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen. IHK NRW vertritt die Gesamtheit der IHKs in NRW gegenüber der Landesregierung, dem Landtag sowie den für die Kammerarbeit wichtigen Behörden und Organisationen.

IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen e. V.
Marienstraße 8 | 40212 Düsseldorf | Postfach 24 01 20 | 40090 Düsseldorf
Tel.: 0211 . 3 67 02 - 0 | Fax: 0211 . 3 67 02 - 21 | E-Mail: info@ihk-nrw.de | Internet: www.ihk-nrw.de
VR 7738 | Sitz Düsseldorf | Steuer-Nr. 133/5910/0390

Präsident: Ralf Kersting | Hauptgeschäftsführer: Dr. Ralf Mittelstädt



Rückgang betriebsnotwendiger Transaktionen und Anpassungen

Grundstücke und Gebäude stellen für die gewerbliche Wirtschaft ein wichtiges Produktionsmittel dar. In kleineren und mittleren Betrieben befinden sich diese regelmäßig im Unternehmensbesitz. Eine nach 2011 erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird dazu führen, dass flächenrelevante Transaktionen und betriebsnotwenige Anpassungen wiederholt eine Verteuerung erfahren mit der Folge, dass diese aufgeschoben werden oder – im schlimmsten Fall – ganz unterbleiben. Betriebsverlagerungen, und Sitzverlegungen sind genauso davon betroffen wie Neuinvestitionen. Ebenfalls erfahren mittelständische Familienunternehmen, in welchen ein Generationenwechsel ansteht, eine umfassende Verschlechterung der Übergangsbedingungen. Es muss damit gerechnet werden, dass das Aufschieben bzw. Unterbleiben grundstücksbezogener Unternehmenstransaktionen und Umstrukturierungen mit einem Rückgang der Wirtschaftsdynamik einhergehen wird. Ihr steuerbedingter Rückgang wird darin resultieren, dass der erwartete Einnahmestieg von rund 400 Mio. Euro jährlich nicht erreicht werden kann. Der beabsichtigte relevante Beitrag zur Haushaltskonsolidierung, dem die Anhebung geschuldet ist, muss damit infrage gestellt werden.

NRW als landesweit teuerster Immobilienstandort

Eine Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes führt dazu, dass ab 2015 neben Schleswig-Holstein und dem Saarland – hier ist eine Erhöhung von 5,5 Prozentpunkte auf 6,5 Prozentpunkte geplant – NRW Spitzenreiter im landesweiten Vergleich der Grunderwerbsteuersätze sein wird. In Verbindung mit den landesweit hohen Immobilienpreisen wird NRW dadurch zu einem der teuersten Immobilienstandorte - zumindest was die Übertragung angeht. Es ist nicht verwunderlich, dass andere Länder mit ebenfalls hohen Immobilienpreisen, wie z.B. Niedersachsen, Berlin und Hamburg geringere Grunderwerbsteuersätze haben und derzeit eine Erhöhung nicht beabsichtigen. Die in NRW geplante Steuererhöhung wird deutlich die finanziellen Rahmenbedingungen für potentielle Investoren verschlechtern und gefährdet nachhaltig die Quellen des Wohlstandes in NRW. Sie ist daher als standortschädlich zu qualifizieren. Auch konterkariert sie das Ziel von Bund und Land, Wohneigentum für junge Familien und im Alter zu fördern, sei es durch Wohn-Riester oder andere Förderinstrumente. Wohneigentum wird damit tendenziell nur noch einer kleineren Gruppe wohlhabender Bürgerinnen und Bürger vorbehalten sein.

Gefährdung des Zuzugs von notwendigen Fachkräften

Eine höhere Grunderwerbsteuer hat einen nachteiligen Effekt auf das Angebot von Immobilien und Wohnraum. Sie belastet Wohnungsgesellschaften wie auch den privaten Wohnungsbau und führt zu einem Rückgang von erwarteten Renditen. Während sie in strukturschwachen Gebieten zu einem Anstieg der Leerstände beitragen wird, werden die rückläufigen Renditeerwartungen in den Ballungsgebieten unzweifelhaft in die jeweiligen Kaltmieten eingepreist werden. Der politischen Forderung nach erschwinglichem Wohnraum steht diese Konsequenz deutlich entgegen. Es ist zu befürchten, dass Bürgerinnen und Bürger

zwangsweise in günstigere Lagen in der Peripherie der Stadtzentren gedrängt werden mit der Folge, dass insbesondere für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zusätzliche Mobilitätskosten entstehen. Der geforderten Flexibilität am Arbeitsmarkt kann nur noch bedingt nachgekommen werden, da es schwieriger wird, im Falle eines potentiellen Arbeitsplatzwechsels kurzfristig Wohnraum zu einem erschwinglichen Preis zu erhalten. Der Zuzug von Fachkräften, welcher insbesondere in den Ballungszentren NRWs immer mehr an Bedeutung gewinnt, wird damit gefährdet

Attraktivitätsverlust von Immobilien als Anlageprodukt

Die erneute Anhebung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer nach 2011 zeigt den Trend des Landes, Immobilien auch weiterhin umfassend belasten zu wollen. Deutliche Indizien für diesen Trend sind ferner die jüngsten Erhöhungen der Grundsteuer in zahlreichen Kommunen, die steigenden energetischen Anforderungen sowie lokale Verpflichtungen beim Neubau (z.B. kooperatives Baulandmodell in Köln). Auch die Tendenz, strikte Preisobergrenzen gesetzlich vorzugeben, zeigt eine Belastungssteigerung und führt dazu, dass in die Verfügungsrechte von Immobilienbesitzern eingegriffen wird. Die beschriebenen Eingriffe wirken angebotsmindernd und resultieren in Preissteigerungen, ihre kumulative Wirkung wird zu einer Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes führen. Zwar werden die negativen Wirkungen dieser Maßnahmen durch das aktuell niedrige Zinsniveau derzeit noch aufgefangen und verdeckt, bei einem Anstieg des Zinsniveaus werden sie jedoch deutlich zu Tage treten. Es muss damit gerechnet werden, dass ab diesem Zeitpunkt das Anlageprodukt Immobilie gemieden werden wird und alternative Produkte durch die Investoren aufgesucht werden. Die daraus folgende Angebotsverknappung wird einen Anstieg des Mietniveaus zur Folge haben.

Besorgnis über künftige Entwicklung der Grunderwerbsteuer in NRW

Mit der geplanten Erhöhung nimmt die Landesregierung in Kauf, dass – nach der Erhöhung in 2011 um ebenfalls 1,5 Prozentpunkte – innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren fast eine Verdoppelung des Steuersatzes eintritt. Unter Berücksichtigung, dass bei den Steuerarten lediglich bei der Grunderwerbsteuer eine Gesetzgebungskompetenz des Landes besteht, um die eigenen Steuereinnahmen zu beeinflussen, muss mit Besorgnis gefragt werden, wie sich die Grunderwerbsteuer in NRW in den Folgejahren weiter entwickeln wird. Mit Nachdruck möchten wir daher von der geplanten Grunderwerbsteuererhöhung abraten.