



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtages 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail
anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/2378

Alle Abg

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 41 63 17-89
E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 28. November 2014

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

Gesetzentwurf der Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / 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

Anhörung „Grunderwerbsteuer“ – 02.12.2014

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 200.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrer mit Schreiben vom 7. November 2014 übersandten und oben näher bezeichneten Drucksachen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent zum 1. Januar 2015 lehnen wir ab.

I.

Zunächst sei angemerkt, dass es bedauerlich ist, dass an der öffentlichen Anhörung lediglich der Haushalts- und Finanzausschuss sowie der Ausschuss für Kommunalpolitik aber nicht auch der Ausschuss für

Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr beteiligt ist. Da sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer erheblich auf das Bauen und Wohnen auswirken würde, wäre die Einbindung von Landtagsabgeordneten mit wohnungswirtschaftlichen Fachkenntnissen sinnvoll gewesen.

II.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist nicht nur eine unmittelbare finanzielle Belastung für Erwerber eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder Grundstücksanteils, sondern auch für Mieter. Der deutliche Anstieg der Grunderwerbsteuer ist hierbei aus mehreren Gründen problematisch.

1.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Transaktionssteuer, die an den Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgang anknüpft. Grundsätzlich sollten auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten, wie allgemein auf allen Märkten, keine Hemmnisse für Transaktionen aufgebaut werden, die einen Eigentümerwechsel behindern könnten. Bei einem Steuersatz von 2 oder 3,5 Prozent - wie bis zum Jahr 2007 bundeseinheitlich angewendet - lagen nur geringe Hürden vor.

Bei Sätzen von 6 bis 6,5 Prozent summieren sich Grunderwerbsteuer und weitere Kaufnebenkosten für die notarielle Beurkundung, die Kosten für Eintragungen ins Grundbuch sowie etwaige weitere Finanzierungskosten auf eine Größenordnung von 10 Prozent und mehr. Das wirkt abschreckend, weil die Immobilie dadurch länger gehalten werden muss, damit die höheren Nebenkosten durch Wertsteigerungen kompensiert werden können, um bei der Veräußerung keinen Verlust zu erleiden. In vielen Regionen Nordrhein-Westfalens ist aber mit nennenswerten Wertsteigerungen nicht zu rechnen, so dass hier unmittelbar Verluste drohen. Daher ist zu erwarten, dass aufgrund höherer Grunderwerbsteuersätze Verkäufe weniger häufig stattfinden als dies bei einer niedrigeren Grundsteuer der Fall wäre. Die Flexibilität des Marktes wird damit eingeschränkt.

Gerade in Zeiten einer generell zunehmenden Mobilität, die sich auch auf das Arbeits- und Berufsleben erstreckt, wirkt eine höhere Grunderwerbsteuer kontraproduktiv: Wer einen häufigeren Arbeitsplatzwechsel einkalkuliert oder häufig versetzt wird und sich eine neue Wohnung oder ein Haus suchen muss, wird von einem Eigentumserwerb Abstand nehmen, wenn er befürchten muss, dass die Kaufpreisnebenkosten bei einer berufsbedingten Veräußerung nicht in den Kaufpreis einer Anschlussveräußerung eingerechnet werden können und als Verlust zu Buche schlagen.

2.

Auch ist der Effekt einer Grunderwerbsteuererhöhung ungewiss: Sie führt nicht zwangsläufig zu höheren Steuereinnahmen. Vielmehr kann es aufgrund einer schwächeren Nachfrage sogar zu Steuerausfällen kommen. Insbesondere in den strukturschwachen Regionen, die unter dauerhaften Leerständen leiden, wird sich eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer negativ auswirken. Schon heute besteht die große Gefahr von so genannter Eigentümerarmut. Zwar können Eigentümer ein Haus oder eine Wohnung ihr Eigen nennen. Allerdings können diese Immobilien mangels Nachfrage weder zum Verkauf noch zur Vermietung angeboten werden. Die Abwärtsspirale in diesen Regionen wird an Geschwindigkeit zunehmen. Die Noch-Eigentümer werden keine Investitionen für Instandsetzungen oder Modernisierungen leisten, weil es wirtschaftlich unverantwortlich wäre.

3.

Eine höhere Grunderwerbsteuer sorgt für den Erwerber unmittelbar zu höheren Aufwendungen. Unterstellt man einen Kauf eines selbstgenutzten Einfamilienhauses zum Preis von 250.000 EUR muss eine junge Familie wegen der Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent zukünftig 16.250 Euro alleine für die Grunderwerbsteuer zahlen. Bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus in einer Größenordnung von 400.000 Euro beträgt alleine die durch die Erhöhung bedingte Mehrbelastung 12.000 Euro, so dass insgesamt 26.000 Euro aufgewendet werden müssen.

4.

Bereits durch die Erhöhung des Steuersatzes von 3,5 auf 5 Prozent machte sich bei dem Erwerb einer fiktiven vermieteten Immobilie zu einem Kaufpreis von 400.000 Euro die zusätzliche Grunderwerbsteuer um 1,5 Prozent durch höhere Anschaffungskosten in Höhe von 6.000 Euro bemerkbar.

Nach Berechnungen des Wohnkostenberichtes 2014, den das Bochumer Forschungsinstitut InWIS im Auftrag von Haus & Grund Rheinland und Haus & Grund Westfalen erstellt hat, erforderte dies in der Kalkulation eines Investors eine höhere Nettokaltmiete von 0,13 Euro / m² im Monat, damit die Rendite über die Laufzeit nicht sinkt. Damit beläuft sich schon heute die Höhe der anfänglichen Nettokaltmiete auf insgesamt 0,46 Euro / m² im Monat.

Durch die erneute Erhöhung von 5 auf 6,5 Prozent wird sich bei der anfänglichen Nettokaltmiete der Anteil für die Grunderwerbsteuer auf 60 Cent / m² monatlich belaufen. Bei einer 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m² Wohnfläche macht die Grunderwerbsteuer in der Miethöhe jährlich immerhin 504 Euro aus. Die Grunderwerbsteuer betrifft insbesondere Mieter von Neubauten in vollem Umfang. Die geplante Miet-

preisbremse wird nach den bisherigen Ankündigungen des Bundesjustizministers Heiko Maas (SPD) dauerhaft nicht für Neubauten gelten. Vermieter werden die Grunderwerbsteuer von daher vollständig in die Neuvertragsmiete einspeisen.

Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen würden durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer einen weiteren Beitrag dazu leisten, dass bezahlbarer Mietwohnraum nicht zur Verfügung steht. Schon heute sind 70 Prozent der Betriebskosten, die Mieter zu bezahlen haben, durch Gesetze, Verordnungen oder Satzungen allein durch politische Entscheidungen verursacht. Dies hat das Bochumer Forschungsinstitut InWIS ermittelt und kann ebenfalls dem Wohnkostenbericht 2014 entnommen werden.

5.

Die Erhöhung der Grundwerbsteuer verstößt gegen das Kernziel des „Bündnisses für Wohnen NRW – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“, das zwischen dem NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden Haus & Grund NRW, VdW und BFW vereinbart worden ist. Ziel des Bündnisses ist selbst nach Aussage des zuständigen Fachministers Michael Groschek (SPD), dass Wohnen in Nordrhein-Westfalen bezahlbar bleibt und gleichzeitig mehr generationengerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und Bestand entstehen. Mit der Grunderwerbsteuererhöhung, die selbstnutzende Eigentümer wie Mieter gleichermaßen treffen wird, bleibt Wohnen in NRW nicht bezahlbar.

6.

Die Grunderwerbsteuererhöhung in NRW konterkariert im hohen Maße die Bemühungen der Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD), wonach den Kommunen Konversionsgrundstücke abgegeben werden, um bezahlbare Neubauwohnungen realisieren zu können. Diese Ankündigung hat die Ministerin zuletzt auf der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Kleve am 17. November 2014 bestätigt.

7.

Bis 1969 war das Grunderwerbsteuerrecht Landesrecht. Seit 1970 unterlag es der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes. Im Jahre 1983 wurde durch den Bund ein einheitliches Bundesgesetz geschaffen, um die zersplitterten Regelungen auf Länderebene abzulösen. Seinerzeit wurde der Steuersatz von 7 Prozent des Kaufpreises auf bundeseinheitlich 2 Prozent gesenkt. Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde der Steuersatz auf 3,5 Prozent erhöht. Erst seit 2006 haben die Bundesländer wieder die Hoheit darüber erhalten, den Steuersatz selbst festzulegen. Durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent trägt Nordrhein-Westfalen dazu bei, dass in Deutschland weiter zersplitterte Regelungen auf Län-

derebene beim Grundstückserwerb gelten werden. Während die Länder Bayern und Sachsen finanzpolitisch ihre Haushalte in Ordnung haben und nach wie vor einen Steuersatz von 3,5 Prozent als ausreichend erachten, kommen die überwiegenden Bundesländer mit 5 Prozent zu Recht. Nordrhein-Westfalen stellt sich nunmehr zusammen mit Schleswig-Holstein mit jeweils 6,5 Prozent an die Spitze der höchsten Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer.

III.

Wenn die Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen bezahlbares (Miet-)Wohnen ernst meinen und nicht nur in bevorstehenden Wahlkämpfen in den Fokus der Politik stellen, müssten die beiden Regierungsfractionen ihren eigenen Antrag ablehnen. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird junge Familien belasten, die ein Haus benötigen, jungen Menschen Barrieren schaffen, die für eine ausreichende Altersabsicherung sorgen möchten, steigende Mieten verursachen, die Eigentümerarmut und die Abwärts-spirale von strukturschwachen Regionen beschleunigen und wieder für zersplitterte Regelungen in Deutschland sorgen, die zur Folge haben wird, dass der Bund den Ländern diese Hoheit erneut entziehen wird.

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer Haus & Grund NRW
Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland