

---

**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 -

**Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien**

Antrag der Fraktion der FDP

- Drucksache 16/7170 -

---

### **Vorbemerkung**

Das NRW-Handwerk lehnt die von den Regierungsfractionen beschlossene Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent ab. Grundstückskäufer müssten danach beim Erwerb eines Gebäudes im Wert von z.B. 250.000 Euro statt wie bisher 12.500 Euro künftig 16.250 Euro bezahlen. Erst vor wenigen Jahren – im Jahr 2011 - ist die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf 5 Prozent angehoben worden. Eine erneute Erhöhung dieser Steuerart um mehr als ein Drittel würde ein neues, zusätzliches Wachstumshemmnis schaffen, denn sie verteuert Investitionen.

Wir halten Konsolidierungsanstrengungen des Landes für richtig und sinnvoll, um das Verbot der strukturellen Verschuldung aus der Landesverfassung einzuhalten. Und auch, um der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen gerecht zu werden. Der Weg dahin sollte aber nicht über Steuererhöhungen beschritten werden, sondern im Rahmen einer längerfristigen Wachstums- und Konsolidierungsstrategie

Die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozentpunkte geht in die falsche Richtung. Gerade in einer Situation mit zurückgehenden Konjunkturerwartungen wirken Steuererhöhungen prozyklisch und beschleunigen tendenziell den Rückgang der Wirtschaftsdynamik. Gerade für kleinere und mittlere Unternehmen stellen Grundstücke und Gebäude ein wichtiges Produktionsmittel dar, da sich diese häufig im Unternehmensbesitz befinden. Die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird nun dazu führen, dass die Unternehmen flächenrelevante Transaktionen und damit betriebsnotwendige Anpassungen unterlassen oder aufschieben. Auch begünstigt die Grunderwerbsteuer tendenziell den Erwerb unbebauter zu Lasten bebauter Grundstücke und damit den Neubau gegenüber dem Bestand.

Die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer stellt unter dem Strich einen unnötigen, neuen Minusfaktor für den Wirtschaftsstandort NRW dar. Sie beeinträchtigt die ansässigen Unternehmen, potenzielle Investoren und hinzuziehende Fachkräfte gleichermaßen. Zumal sich NRW mit der Anhebung mit dem Saarland und Schleswig-Holstein an die Belastungs-Spitze aller Bundesländer setzen würde.

Dabei bleibt aus fiskalischer Sicht unklar, ob durch die Erhöhung der Steuer tatsächlich ein relevanter Beitrag zur Haushaltskonsolidierung des Landes geleistet werden kann. Nachhaltig wird die Einnahmesituation Nordrhein-Westfalens nur über eine stärkere wirtschaftliche Dynamik verbessert werden können. Dies haben die letzten Haushaltsjahre mit Steuereinnahmen in Rekordhöhe mehr als deutlich gezeigt. Ziel der Wirtschafts- und Finanzpolitik des Landes muss es sein, durch attraktive steuerliche Rahmenbedingungen die Wirtschafts- und Investitionstätigkeit im Land und den Zuzug von Fachkräften nach NRW zu stützen.

### **Dies vorausgesetzt nehmen wir wie folgt Stellung:**

Die Grunderwerbsteuer kann als Umsatzsteuer bei Grundstücksübertragungen angesehen werden. Solche Vorgänge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Im Gegensatz zur Umsatzsteuer die als Mehrwertsteuer, die jeweilige Wertschöpfung beim Steuerobjekt als Besteuerungsgrundlage betrachtet, wird bei der Grunderwerbsteuer der gesamte Betrag als Besteuerungsgrundlage gesehen. Der eigentliche Steuerschuldner bei der Umsatzsteuer ist der Endverbraucher. Die Umsatzsteuer beträgt 19%. Für Güter des lebensnotwendigen Bedarfs wie Lebensmittel gilt der ermäßigte Steuersatz von 7%. Die Miete für eine Wohnung ist umsatzsteuerbefreit. Aus gutem Grund wird so das Grundrecht auf Wohnung gefördert.

Mit einer Erhöhung auf 6,5% nähert sich die Grunderwerbsteuer dem ermäßigten Satz der Umsatzsteuer. Die grundsätzliche Frage ist zu stellen, warum es vor diesem Hintergrund überhaupt noch eine eigene „Umsatzsteuer für den Grunderwerb“ gibt. Ist der Grunderwerb ein gesondert zu betrachtender Vorgang, der Grundrechte wie das Eigentumsrecht oder das Recht auf Wohnung in starkem Maße betrifft, so ist ein gesondertes Gesetz mit einer geringeren Besteuerung als andere beim Erwerb anderer Wirtschaftsgüter gerechtfertigt. Mit dem geplanten Steuersatz von 6,5 % wird das Abstandsgebot gegenüber dem ermäßigten Umsatzsteuersatz kaum noch eingehalten.

### **Bebaute Grundstücke und Neubauten ungleich behandelt**

Wird ein Grundstück erworben und darauf ein neues Gebäude erstellt, so fällt für den Grundstückserwerb Grunderwerbsteuer und für die Erstellung des Gebäudes letztendlich 19% Umsatzsteuer an. Wird das Objekt privat genutzt oder hat der Vermieter nicht die Umsatzsteuer optiert, kann die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden. Als Unternehmer und als Umsatzsteueroptierter Vermieter kann die Vorsteuer geltend gemacht werden. Die Grunderwerbsteuer kann nur als Betriebsausgabe oder als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

Mit der geplanten Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird die Ungleichbehandlung zwischen Neubauprojekten und dem Kauf im Bestand verschärft.

### **Fehlentwicklungen in Regionen mit steigenden Immobilienpreisen werden gefördert**

Prinzipiell kann eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer eine dämpfende Wirkung auf eine überzogene Preisentwicklung bei Käufen von Wohn- und Gewerbeobjekten haben. Wenn aber wie aktuell das Zinsumfeld einmalig günstig ist, wird die Grunderwerbsteuer in einem preistreibenden Wirkung haben. Das führt weiter zu durch Steuererhöhung induzierte Mietpreissteigerungen.

Von solchen Mietpreissteigerungen werden dann Wohnungsmieten, aber auch Gewerbemieten von Handwerksunternehmen insbesondere handelsorientierte Handwerke und auch Handwerker im Bereich der Nahversorgung betroffen.

Erhöhte Grunderwerbsteuereinnahmen ziehen dann ertragsteuerliche Steuereinbußen nach sich.

### **Fehlentwicklungen in bestimmten Regionen werden verstärkt**

Eine Erhöhung der Grunderwerbssteuer hat in Regionen mit ohnehin stagnierenden und sinkenden Immobilienpreisen verstärkende negative Effekte. Der Immobilienhandel als Motor für die Neubau, Umbau, Renovierung wird zurückgehen. Die wenigen Investoren werden Ihre Mehrkosten nicht erwirtschaften können und von Käufen Abstand nehmen. Leerstand und Verfall wird in diesen Regionen zu nehmen. Die Abwanderung wird weiter zunehmen.

Die Segregation in den jetzt schon kritischen Stadtteilen wird weiter verstärkt. Die wirtschaftlichen Grundlagen für die Existenz von wohnortnahen Handwerksbetrieben, davon viele mit Migrationshintergrund werden entzogen.

### **Immobilienhandel wird zurückgehen**

Die Investition in Immobilien ob als Selbstnutzer oder Investor wird stark von den zukünftigen Erwartungen geprägt. Fast immer sind mit dem Kauf von Gebrauchtimmobilien anschließende Investitionen in Instandhaltung und Sanierung verbunden. Zielgerichtete Investitionen in energiesparende Maßnahmen werden dadurch zurückgehen. Ein Rückgang des Immobilienhandels hat einen Negativimpuls auf die Bauwirtschaft.

### **Umwandlung von Industriebrachen, Errichtung von Gewerbehöfen wird erschwert**

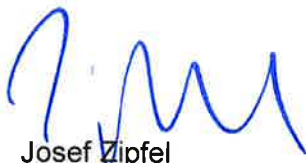
Mit der Erhöhung der Grunderwerbssteuer wird der Strukturwandel behindert. Strukturwandel lebt von der Aufschließung bestehender Industriebrachen für neue Gewerbe- und Industrienutzung, aber auch Wohn- und Kulturnutzungen. Häufig stehen nur große Flächen, die kleinteilig erschlossen und vermarktet werden müssen, zur Verfügung. Diese Projekte sind baurechtlich und vermarktungsmäßig langwierig. Der Grundstücks- und Gebäudeerwerb solcher Flächen würde mit der erhöhten Grunderwerbssteuer weiter belastet. Die Umwandlung und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze insbesondere im Dienstleistungsbereich würde behindert.

### **Zusammenfassung**

Aus Sicht des Handwerks hat die Erhöhung der Grunderwerbssteuer negative Auswirkungen

- Baukonjunktur
- Kleinräumliche Entwicklungen
- Strukturwandel
- CO2-Reduzierung

Düsseldorf, den 27. November 2014



Josef Zipfel  
Hauptgeschäftsführer