

Landtag Nordrhein-Westfalen
Herr Frank Schlichting
Büro des Haushalts- und Finanzausschusses
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf
- nur per E-Mail an anhoerung@landtag.nrw.de -

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE
**STELLUNGNAHME
16/2385**
Alle Abg

Präsident:
Dr. Andreas Mattner

Vorstand:
Jan Bettink
Ulrich Höller
Dr. Eckart John von Freyend
Dr. Jochen Keysberg
Bärbel Schomberg
Christian Ulbrich
Thomas Zinnöcker

Präsidium:
Dr. Georg Allendorf
Klaus Beine
Claus-Matthias Böge
Matthias Böning
Stefan H. Brendgen
Jean-Christophe Bretxa
Rolf Buch
Claus-Jürgen Cohausz
Wolfgang Egger
Birger Ehrenberg
Rainer Eichholz
Andreas Engelhardt
Dr. Bruno Ettenauer
Dr. Jürgen Gehb
Günter Manuel Giehr
Werner Knips
Barbara Knoflach
Dr. Reinhard Kutscher
Matthias Leube
Dr. Mathias Müller
Reinhard Müller
Dr. Andreas Muschter
Andreas Pohl
Oliver Porr
Dr. Georg Reutter
Rupprecht Rittweger
Martin Schramm
Dr. Zsolt Sluitner
Dr. Ludwig Steinbauer
Prof. Dr. Matthias Thomas
Dirk Tönges
Peter Tzeschlock
Dr. Marc Weinstock
Claus Wisser

Geschäftsführer:
Dr. Stephan Rabe
Klaus-Peter Hesse

**Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V.
German Property Federation**
Unter den Linden 42, 10117 Berlin
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Büro Brüssel:
Rue du Commerce 31
B-1000 Bruxelles
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 10

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**
Mitgliedsverband des BDI

Berlin, 28.11.2014

Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Kommunalpolitik zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drs. 16/7147 und Drs. 16/7170)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern kommen wir der Bitte um eine Stellungnahme hinsichtlich der geplanten Anhebung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer nach.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 24 Verbänden, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

Die angestrebte Anhebung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer von 5 v.H. um 1,5 v.H. auf 6,5 v.H. für Erwerbsvorgänge, die ab dem 1. Januar 2015 verwirklicht werden, sehen wir sehr kritisch. Während wir freilich das Interesse des Landes an einem erhöhten Steueraufkommen zur Haushaltssanierung anerkennen, sollten die nachteiligen Folgen einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer im Blick behalten werden. Gern beleuchten wir im Folgenden die sozial nachteiligen Auswirkungen einer weiteren Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die vielleicht dazu anregen, einen anderen, gesellschaftlich verträglicheren Weg zur Verbesserung der Finanzlage des Landes zu suchen.

Einleitend sei ein historischer Abriss zur Grunderwerbsteuer gestattet. Mit der Vereinheitlichung des Grunderwerbsteuerrechts wurden 1983 die vormaligen Befreiungstatbestände weitgehend eingeschränkt und der Steuersatz von 7 % auf einheitlich 2 % reduziert. Im Jahr 1997 wurde der Steuersatz bundesweit auf 3,5 % angehoben. Seit September 2006 gestattet die Kompetenzzuweisung im Rahmen der Föderalismusreform I den Bundesländern, den Grunderwerbsteuersatz selbst festzulegen. Hiervon haben fast alle Länder Gebrauch gemacht. Lediglich Bayern und Sachsen haben nicht erhöht und sind bei dem Ausgangssteuersatz von 3,5 % geblieben, die meisten anderen Länder liegen bei einem Grunderwerbsteuersatz von 5 %. Schleswig-Holstein erhebt seit dem 1. Januar 2014 sogar Steuern in Höhe von 6,5 %. Das Saarland beabsichtigt ebenfalls, ab dem 1. Januar 2015 6,5 % zu erheben. Nordrhein-Westfalen würde, sofern es an den hier diskutierten Plänen festhält, somit gemeinsam mit dem Saarland und Schleswig-Holstein die Spitzenposition einnehmen.

Der ZIA setzt sich seit langem für ein Ende der Aufwärtsspirale bei den Steuersätzen ein. Weitere Grunderwerbsteuererhöhungen lehnen wir ab, da die Erwerbsnebenkosten in Deutschland bereits hoch sind. Erhöhungen führen zur Forderung nach Ausnahmetatbeständen; das Gesetz wird komplizierter.

Am Rande sei bemerkt, dass die Länder, die im Durchschnitt einen geringeren Steuersatz haben, durch das System des Länderfinanzausgleichs „gezwungen“ werden, sich an einem Erhöhungs-Wettlauf zu beteiligen, da ihnen wegen der Einnahmefiktion in § 7 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 Finanzausgleichsgesetz ein höheres Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer unterstellt werden kann, als sie tatsächlich erzielt haben. Um ein Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer hinter den durch die Fiktion erhöhten Ausgleichszahlungen zu verhindern, besteht ein Anreiz für die Länder, ihren eigenen Steuersatz zu erhöhen, sobald andere Länder einen höheren Steuersatz festgesetzt haben. Im Rahmen der Reform des Länderfinanzausgleichs sollte dieser institutionell verankerte Steuererhöhungsmechanismus abgeschafft werden.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der unsozialen Auswirkungen der Grunderwerbsteuer. Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer sind regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen. Die Steuerpflicht sagt allerdings nichts über die sog. Steuerinzidenz aus, also wer die letztendlich belastete Partei ist. Eine aktuelle Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Steuer die Verkäufer belastet und der Wert der Belastung die Höhe der geschuldeten Steuer überschreitet (Kopczuk/Munroe, Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market, NBER Working Paper No. 20084, Mai 2014). Eine andere Studie stellt fest, dass die Häuserpreise in etwa um den Betrag der Steuer zurückgehen (Dachis/Duranton/Turner, The effects of land transfer taxes on real estate markets: Evidence from a natural experiment in Toronto, Journal of Economic Geography, 12(2), Seiten 327-354). Der Schluss liegt nahe, dass eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer dementsprechend die derzeitigen Eigentümer von Immobilien trifft. Ihr Vermögen sinkt

um einen Betrag, der – wie die zitierten Studien zeigen – der Höhe der geschuldeten Steuer entspricht oder sie gar übersteigt. Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer hat daher ökonomische Auswirkungen wie eine einmalige Vermögensabgabe.

Gravierend ist, dass die Grunderwerbsteuerlast in Bezug auf das Haushaltseinkommen regressiv ist. Die Auswirkungen der Grunderwerbsteuer treffen Haushalte mit geringerem Einkommen härter als Haushalte mit höheren Einkommen. Die Grunderwerbsteuer wirkt regressiv, weil der Verkauf einer gleichwertigen Immobilie zwar die gleiche Steuer auslöst. Aber je niedriger das Haushaltseinkommen ist, desto höher ist der Anteil der durch die Grunderwerbsteuer ausgelösten Steuerlast am Haushaltseinkommen. Verstärkend tritt hinzu, dass der prozentuale Anteil des Immobilienbesitzes am Haushaltsvermögen umso größer ist, je geringer das Gesamtvermögen des Haushaltes ist. Mit anderen Worten: In ärmeren Haushalten ist ein größerer Anteil des Vermögens im Eigenheim gebunden und nicht in Finanzanlagen. Ärmere Haushalte erleiden also einen relativ größeren Vermögensverlust durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer als wohlhabende Haushalte. Der Effekt ist vergleichbar mit dem bei Verbrauchsteuern bekannten Befund, dass höhere Verbrauchsteuern besonders diejenigen treffen, die einen höheren Anteil ihres Einkommens für den Konsum aufwenden müssen. Wir halten dies aus sozialpolitischen Gründen für bedenklich.

Der Effekt lässt sich durch die Zahlenlage, die wir gemeinsam mit der Bundesbank erarbeitet haben, belegen (vgl. Anlage). Dazu haben wir den Anhangtabellen des Monatsberichts der Bundesbank von Juni 2013 direkt die Angaben für das gesamte Bruttovermögen, einschließlich einer Aufteilung nach Real- und Finanzvermögen¹, entnommen (vgl. Monatsbericht der Bundesbank von Juni 2013, S. 39 ff.). Letzteres wird ebenso wie das Vermögen aus selbst genutztem Wohneigentum angegeben. Dabei wird in die Berechnung des Mittelwerts (bedingter Mittelwert) nur diejenige Bevölkerungsgruppe einbezogen, die über selbstgenutztes Wohneigentum verfügt. Da der an 100 % fehlende Teil keinerlei Vermögen in Form von selbst genutztem Wohneigentum aufweist, ist die Berechnung des unbedingten Mittelwerts leicht möglich.

Des Weiteren haben wir eine indirekte Ableitung des "Sonstigen Realvermögens" derart vorgenommen, dass wir die Angaben für selbst genutztes Wohneigentum vom Realvermögen insgesamt abgezogen haben. Die entsprechenden Prozentwerte für die Aufteilung des Bruttovermögens nach Einkommensquantilen werden ebenso im unteren Teil der Tabelle in der Anlage dargestellt.

¹ Das Realvermögen umfasst im PHF Immobilienvermögen, Fahrzeuge, Wertgegenstände (z. B. wertvolle Sammlungen) und eigene Unternehmen. Zum Finanzvermögen gehören Vermögen auf Spar- und Girokonten (inkl. Bausparkonten), Fondsanteile, Rentenwerte, Aktien, Zertifikate, Geldforderungen gegenüber anderen Haushalten, private Altersvorsorge und kapitalbildende Lebensversicherungen sowie sonstiges Finanzvermögen.

Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums am gesamten Bruttovermögen ist demnach in den "mittleren" Einkommensquantilen am höchsten, während höhere Einkommen eher sonstiges Realvermögen einschließlich weiteren Immobilienvermögens besitzen. Die relativ höheren Anteile von Finanzvermögen bei den niedrigeren Einkommen sind hingegen eher Ausdruck des Fehlens von Realvermögen jedweder Form.

Damit liest sich die Tabelle wie folgt: Die Einkommensgruppe im Bereich des zweituntersten Bruttoeinkommen-Quantils (20-40 %) verfügt über ein Bruttovermögen von 83.861 Euro. Davon ist der Anteil des Finanzvermögens 22 % (18.543 Euro). Das Brutto-Realvermögen in Höhe von 65.318 Euro teilt sich wiederum in selbst genutztes Wohneigentum und sonstiges Realvermögen auf. In dieser Einkommensgruppe beträgt der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums 62 % mit einem Mittelwert von 52.227 Euro. Bei den höher verdienenden Einkommensgruppen sinkt der Anteil des Wohneigentums am Gesamtvermögen von 52 % über 46 % und 37 % auf 31 % sukzessive ab. Die Belastung durch die Grunderwerbsteuer trifft also besonders diejenigen hart, die den erstmaligen Erwerb einer Immobilie planen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die Grunderwerbsteuer, wie jede spezielle Verkehrssteuer, der Einpassung in Prinzipien wie z.B. das der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit entzieht (Hofmann, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, 10. Auflage 2013, Einführung Rn. 1). Als regressiv gestaltete Steuer widerspricht sie sogar dem Prinzip der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit, weil sie weniger leistungsfähige Gruppen mit besonderer Härte trifft.

Hinweisen müssen wir auch auf die durch höhere Grunderwerbsteuern bewirkte geringere Mobilität. Da die Grunderwerbsteuer die Kosten des Kaufens und Verkaufens eines Hauses erhöht, wirkt sie wie eine Steuer auf einen Umzug. Denn die Betroffenen suchen den Anfall der Grunderwerbsteuer zu vermeiden, indem sie tendenziell eher auf den Hauskauf verzichten als im Falle ohne (die Erhöhung der) Grunderwerbsteuer. Menschen werden daher eher in Häusern verweilen, die zu klein oder zu groß für die Bedürfnisse ihres Haushaltes sind oder zu weit weg vom Ort ihrer Arbeitsstelle. Eine britische Studie kommt hinsichtlich der Mobilität zu dem folgenden Befund: Eine Erhöhung der „stamp duty“ um 2 Prozentpunkte reduziert die Haushaltsmobilität um 2 bis 3 Prozentpunkte, was einem Mobilitätsrückgang um 30 % entspricht (Hilber/Lyytikäinen, Housing Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing or Labour Market?, Working Papers 47, Government Institute for Economic Research Finland (VATT)). Eine weitere Studie aus Kanada hat gezeigt, dass eine Erhöhung einer „land transfer tax“ um 1,1 Prozentpunkte zu einem Rückgang der Zahl der Hausverkäufe um 14 % geführt hat (Dachis/Duranton/Turner, a.a.O.). Daraus berechnen die Autoren einen Wohlfahrtsverlust in Höhe von 1 Can\$ je 8 Can\$ Steuerertrag. Setzt man diesen Wohlfahrtsverlust ins Verhältnis zum Haushalt NRW, so ergibt sich bei einer einfachen Fortschreibung der Ist-Einnahmen in Höhe von 1,58 Mrd. Euro (Haushaltsplan 2013, Steuersatz von 5 v.H.) ein erwarteter

tetes Steuermehraufkommen (2015e, Steuersatz 6,5 v.H.) von rund 474 Millionen Euro. Teilt man die Ergebnisse der Studie hinsichtlich eines Wohlfahrtsverlustes von 1 Euro je 8 Euro Steueraufkommen, dann lässt sich eine zusätzliche Belastung der Bürger Nordrhein-Westfalens um knapp 60 Mio. Euro abschätzen, die sich aus der reduzierten Mobilität ergibt.

Sozialpolitisch ist eine Reduktion der Mobilität ein unerwünschtes – und allen sonstigen politischen Zielsetzungen widersprechendes – Ergebnis. Die durch die Steuer bewirkten höheren Umzugskosten werden Arbeitsuchende davon abhalten, Jobchancen in anderen Gegenden wahrzunehmen. Auch Angestellte werden davon abgehalten, lukrativere Jobs an anderen Orten anzunehmen, weil die Kosten-/Nutzenabwägung durch die Grunderwerbsteuer beeinflusst wird. In Zeiten des Arbeitskräftemangels sollte die Arbeitnehmermobilität allerdings nicht durch steuerliche Anreize reduziert werden. Zudem weisen wir darauf hin, dass wir in Übereinstimmung mit der Politik aktuell einen Wohnungsmangel feststellen. Wenn Menschen in für sie zu großen oder zu kleinen Wohnungen und Häusern bleiben, weil ein Umzug zu teuer ist, verschärft sich die Fehlallokation von Wohnraum, was die Lage am Wohnungsmarkt verschärft. Diese Verschwendung von Wohnraum sollte vermieden werden.

Zudem werden Menschen, die mobil bleiben wollen, vom Erwerb einer Immobilie abgeschreckt und nehmen den Mietwohnungsmarkt in Anspruch. Ihr Investitionspotential bleibt ungenutzt.

Einen vergleichbaren Lock-in-Effekt gibt es freilich auch im Bereich gewerblicher Immobilienbewirtschaftung. Immobilien binden einen großen Teil des betrieblichen Kapitals. Der Wettbewerb erfordert, Kapital sparsam einzusetzen. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung, etwa im Rahmen von Corporate Real Estate Management, sorgen schon betriebswirtschaftliche Anforderungen an ein sorgfältiges Wirtschaften mit knappem Kapital dafür, dass Immobilien für betriebliche Zwecke ge- und verkauft werden müssen. So wie im privaten Bereich der Lock-in-Effekt zu Wohlfahrtsverlusten führt, sind auch Unternehmen betroffen. Deren Ressourcen werden durch die Grunderwerbsteuer unnötig im Unternehmen gebunden, weil Transaktionen weniger wirtschaftlich sind. Umstrukturierungen unterbleiben vielfach oder werden aufgeschoben, weil sie Grunderwerbsteuer auslösen würden. Dies sorgt für einen tendenziell unwirtschaftlicheren Kapitaleinsatz. Auf europäischer und bundespolitischer Ebene werden derzeit diverse Anstrengungen unternommen, um mehr langfristig zur Verfügung stehendes Kapital zu generieren. Jede Erhöhung der Grunderwerbsteuer konterkariert dieses Ziel und sorgt dafür, dass weniger Kapital für Investitionen zur Verfügung steht.

Zu berücksichtigen sind zudem Ausweichreaktionen, um der Grunderwerbsteuer zu entgehen. Es besteht die Möglichkeit, dass Standorte mit niedrigerer Grunderwerbsteuer bevorzugt werden. Dies gilt insbesondere für die nordrhein-westfälischen Gemeinden in Grenznähe zu den Bundesländern Niedersachsen und

Rheinland-Pfalz, wo der Steuersatz derzeit bei 5,0 % liegt. Bei einem hypothetischen Preis einer Immobilie in Höhe von 300.000 Euro führt die angestrebte um 1,5 v.H. höhere Grunderwerbsteuer bei einem Immobilienerwerb in Nordrhein-Westfalen zu einer gegenüber den Nachbarländern um 4.500 Euro höheren Steuer. Dies macht Gemeinden in Randlage gegenüber den Nachbarorten weniger attraktiv, etwa Bielefeld gegenüber dem niedersächsischen Osnabrück und Bonn gegenüber dem rheinland-pfälzischen Koblenz.

Schließlich ist die Grunderwerbsteuer im Hinblick auf ihr jährliches Aufkommen äußerst volatil und damit ungeeignet zu einer nachhaltigen Sanierung des Haushaltes.

Kassenmäßige Steuereinnahmen der Länder aus der Grunderwerbsteuer von 1998 bis 2013 in Mio. Euro

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
5.502	6.057	5.081	4.853	4.763	4.800	4.646	4.791
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
6.125	6.952	5.728	4.857	5.290	6.366	7.389	8.394

Quelle: BMF, Kassenmäßige Steuereinnahmen

Beispielsweise ist das bundesweite Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahr 1999 nur um rund 5 % geringer als im Jahr 2011, obwohl zwischenzeitlich diverse Bundesländer – u.a. Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt – den Steuersatz erhöht hatten. Wäre die Steuer weniger volatil, wäre sie zum beabsichtigten Zweck möglicherweise geeignet. Im Lichte ihrer Schwankungsanfälligkeit ist damit zu rechnen, dass sie die Haushaltsverantwortlichen zukünftig mit unerwarteten Einnahmeausfällen konfrontieren wird. Eine derart konjunkturabhängige Steuer dürfte – je höher ihre Bedeutung für die Einnahmensituation des Haushalts ist – wegen ihrer prozyklischen Wirkungen im Krisenfall die Haushaltsschwierigkeiten verstärken und im Aufschwung zu übertriebenen Ausgaben verleiten.

Zudem darf nicht vergessen werden, dass die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer vom Bundesgesetzgeber und durch die Verwaltungspraxis seit langer Zeit kontinuierlich ausgeweitet worden ist. Die Reform des Grunderwerbsteuergesetzes 1983 hat das unübersichtliche, zersplitterte und durch ein Übermaß an Befreiungsvorschriften unpraktikable frühere Gesetz einer Schlankheitskur unterzogen (Hofmann, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Einführung Rn 3). Damals unterlagen rund 80 % der Erwerbsvorgänge einer Ausnahme. Mit ihrer Abschaffung wurde die Bemessungsgrundlage verbreitert und der Steuersatz von 7 auf 2 % abgesenkt (Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, 17. Auflage 2011, Vorbemerkungen, Rn 51). Explizit war man der Ansicht, dass sich die Verbreiterung der Bemessungsgrundlage und die Absenkung des Steuersatzes ausgleichen würden, was sich auch bestätigt hat (Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, Vorbemerkungen, Rn 80).

Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde die Grunderwerbsteuer reformiert, indem die verfassungswidrigen Einheitswerte durch die Grundbesitzwerte nach dem Bewertungsgesetz ersetzt wurden. Im Gesetzentwurf der Bundesregierung (BR-Drucks 390/96, S. 74) wurde diese Änderung als „redaktionelle Folgeänderung“ deklariert, sie bedeutete aber in Wahrheit eine gewollte deutliche Erhöhung des Steueraufkommens zusätzlich zu der gleichzeitigen Erhöhung des Steuersatzes von 2 v.H. auf (zuerst geplante 3 v.H, und dann realisierte) 3,5 v.H. (siehe Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, Vorbemerkungen, Rn 84). Hintergrund ist, dass die Erhöhung des Steuersatzes die durch den Wegfall der Vermögensteuer entstehenden Steuermindereinnahmen der Länder teilweise kompensieren sollte (BT-Drucks 13/5952, S. 27, 44). Die Abgeordnete Dr. Barbara Hendricks, SPD, kommentiert das Vorhaben, das Aufkommen aus der verfassungswidrigen Vermögensteuer durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu ersetzen, wie folgt:

"Nun wollen Sie einen Teil der Haushaltslöcher in den Ländern, die Sie durch den Wegfall der Vermögensteuer reißen, wieder ausgleichen. ...

Dann haben Sie vorgeschlagen, die Grunderwerbsteuer um 50 Prozent zu erhöhen. Der Steuersatz soll von 2 auf 3 Prozent angehoben werden - Mehraufkommen 3,4 Milliarden DM. Im Übrigen werden dadurch die Ausfälle für die Länder natürlich auch nicht gedeckt.

Meine Damen und Herren, zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer zwei Anmerkungen. Hier belasten Sie einen Personenkreis zusätzlich, der vom Wegfall der Vermögensteuer überhaupt nicht profitiert; denn der normale Wohneigentumserwerber, der sein Eigentum über Kredite finanziert, zahlt überhaupt keine Vermögensteuer.

Die von Frau Dr. Hendricks vorgetragene Argumentation trifft hinsichtlich des Umverteilungsgesichtspunktes zu. Die Grunderwerbsteuer betrifft insbesondere den, der als normaler Erwerber sein Wohneigentum nur unter Zuhilfenahme eines Kredits finanzieren kann.

Aus heutiger Warte wird also der Wille des damaligen Gesetzgebers des GrEStG 1983, der eine breite Bemessungsgrundlage zugunsten eines geringen Steuersatzes gewollt hat, zunehmend ausgehöhlt.

Seit 1983 ist der Steuersatz zunächst in sozialpolitisch zweifelhafter Weise in einem ersten Schritt um 75 Prozent von 2 v.H. auf 3,5 v.H. angehoben worden. Seit 2006 dreht sich die Steuerschraube weiter, nämlich seit den Ländern die Kompetenz über den Steuersatz gegeben worden ist.

Mittlerweile besitzt das Grunderwerbsteuergesetz allerdings eine breite Bemessungsgrundlage mit hohem Steuersatz. Die Grunderwerbsteuer ist heutzutage

eine Steuer, die nicht nur eine breite Bemessungsgrundlage besitzt, sondern zunehmend auch über das angemessene Maß hinaus belastende Steuersätze vorweist.

Es sollte in Erinnerung bleiben, dass die Grunderwerbsteuer eine Verkehrsteuer ist. Sie sollte nicht den Verkehr, die Rechtsgeschäfte der Bürger mit- und untereinander, prohibitiv behindern.

Mit freundlichen Grüßen



Roland Franke
Leiter Steuern und Finanzen



Dirk Friedrich
Referent Steuern und Finanzen

ANLAGE										
PHF 2010/2011; Datenstand: 2/2013; Angaben in €										
Position	Bruttovermögen	Realvermögen (brutto)			Finanzvermögen (brutto)			Selbst genutztes Wohneigentum		
	Mittelwert	Prävalenzrate in %	bedingter Mittelwert	Mittelwert	Prävalenzrate in %	bedingter Mittelwert	Mittelwert	Prävalenzrate in %	bedingter Mittelwert	Mittelwert
Bruttoeinkommen (Quantile)										
0–20%	47 020	48	69 340	33 283	98	14 380	14 092	16	130 840	20 934
20–40%	83 890	72	90 720	65 318	99	18 730	18 543	35	149 220	52 227
40–60%	142 350	88	123 630	108 794	100	33 450	33 450	43	172 600	74 218
60–80%	227 420	95	187 700	178 315	100	48 590	48 590	55	187 750	103 263
80–90%	442 480	98	372 940	365 481	100	78 290	78 290	70	233 210	163 247
90–100%	783 720	99	622 330	616 107	100	164 740	164 740	74	331 330	245 184
Position	Bruttovermögen	Sonstiges Realvermögen (brutto)			Finanzvermögen (brutto)			Selbst genutztes Wohneigentum		
	Mittelwert	Anteil* in %	Mittelwert		Anteil* in %	Mittelwert		Anteil* in %	Mittelwert	
Bruttoeinkommen (Quantile)										
0–20%	47 376	26	12 349		30	14 092		44	20 934	
20–40%	83 861	16	13 091		22	18 543		62	52 227	
40–60%	142 244	24	34 576		24	33 450		52	74 218	
60–80%	226 905	33	75 053		21	48 590		46	103 263	
80–90%	443 771	46	202 234		18	78 290		37	163 247	
90–100%	780 847	48	370 923		21	164 740		31	245 184	

* Am gesamten Bruttovermögen des jeweiligen Nettoeinkommensquantils.