

Gründerwerbsteuererhöhungen: Steuerschädlich und intransparent!

Dr. Lutz Aengevelt

Düsseldorf, 02. Dezember 2014

Grunderwerbsteuererhöhungen: Private Immobilien

Im privaten Immobiliensegment (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) sind insbesondere die „Schwellenhaushalte“ und die kleineren und mittleren Haushalte betroffen.

Beispiel: Reihenhaus

- Kaufpreis : = € 300.000,-
- plus 1,5 % Grunderwerbsteuererhöhung: = € 4.500,-
= 5 % bei einer „gesunden“ EK-Quote von 30% = Nettosparleistung von 2-3 Jahren

In diesen 2-3 Jahren ist mit einer Baukostenerhöhung von mind. 6 % zu rechnen = € 18.000,-

Fazit:

- € 4.500,- Steuererhöhung induzieren weitere € 18.000,- Kaufpreiserhöhung
= Erwerb fällt aus, weil € 22.500,- fehlen = 25% des EK!



Grunderwerbsteuererhöhungen: Investments (Gewerbe / Wohnungspakete)

- Im professionellen Marktsegment (Gewerbe / Wohnungspakete) führen Grunderwerbsteuererhöhungen zur Aufblähung der Share-Deals, und zwar sowohl nominell wie auch relativ.

Beispiele: Düsseldorf, Frankfurt/Main, Berlin etc. (siehe Grafiken)

- Gleichzeitig geht dadurch der konventionelle Marktbereich (Asset-Deals) zurück

Beispiele: Düsseldorf, Frankfurt



Gründerwerbsteuererhöhungen: Investments (Gewerbe / Wohnungspakete)

Konsequenzen:

- Die Marktberichte der GA reflektieren nicht mehr den Markt:
2013: Der städtische Gutachterausschuss berichtet, dass das Transaktionsvolumen in Düsseldorf *rückläufig* ist .
Tatsächlich wächst es deutlich!!!
(Dito Frankfurt/Main etc.)
- Im Bereich der Share-Deals zudem 100 % Transparenzverlust
(weil nicht vom GA erfasst!)



Grunderwerbsteuererhöhungen: Investments (Gewerbe / Wohnungspakete)

Konsequenzen:

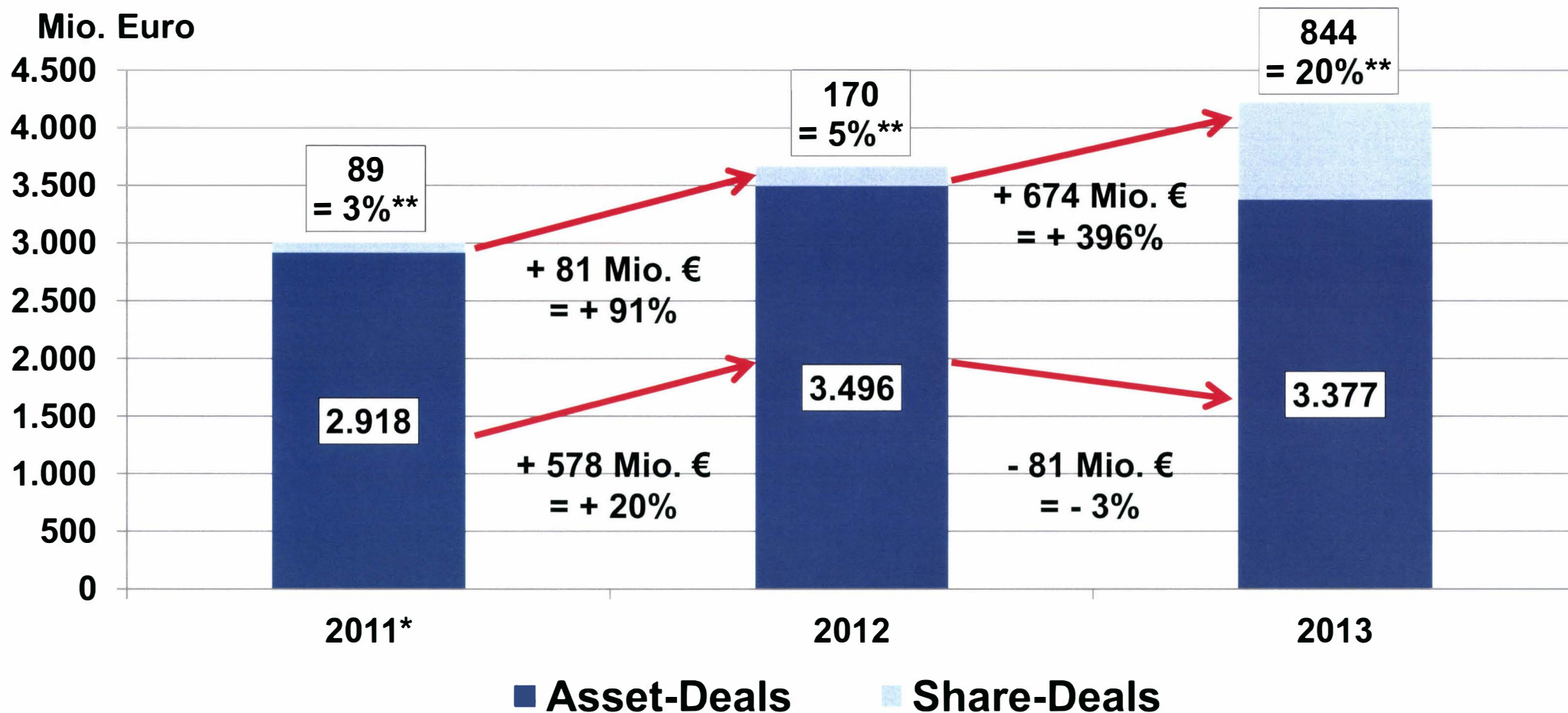
- Steuerverlust Düsseldorf:

2013: 844 Mio. € Share-Deals x 5%	=	42 Mio. € (Ersteffekt)
plus durchschnittl. 6 x Umschlag /Lebenszyklus		
= 6 x 42 Mio. €	=	252 Mio. € (Folgeeffekt)
= insgesamt:	=	mind. 294 Mio. € Steuerverlust

(Dito Frankfurt/Main, Berlin etc.)



Grundstücksmarkt Düsseldorf: Konventioneller Geldumsatz rückläufig, Share-Deals steigen

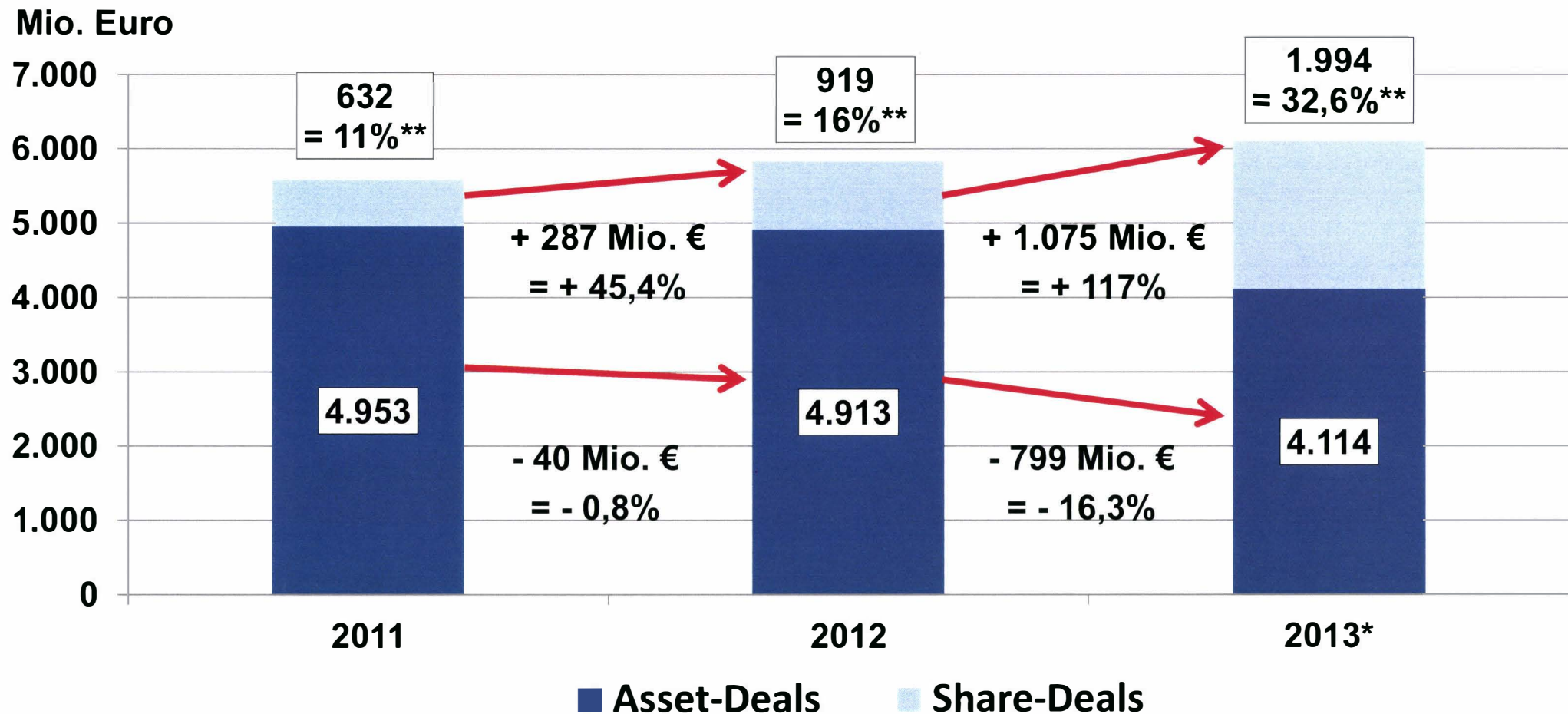


* 01.10.2011 Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5% ** Anteil am Gesamt-Transaktionsvolumen

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH



Grundstücksmarkt Frankfurt/Main: Konventioneller Geldumsatz rückläufig, Share-Deals steigen

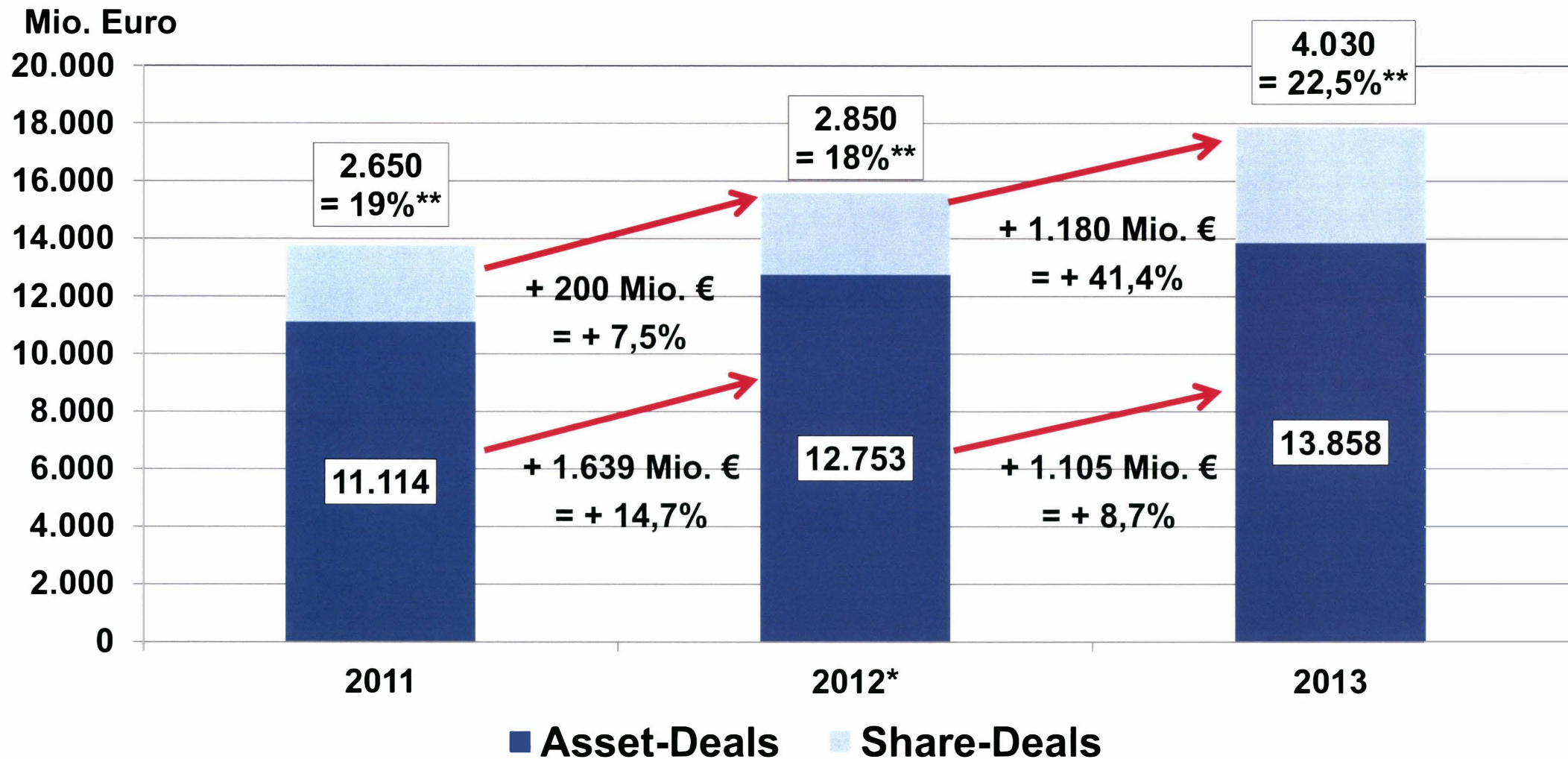


* 01.01.2013 Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5% ** Anteil am Gesamt-Transaktionsvolumen

Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt und AENGEVELT-RESEARCH



Grundstücksmarkt Berlin: Share-Deals steigen überproportional



* 01.01.2012 Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 4,5% auf 5% ** Anteil am Gesamt-Transaktionsvolumen

Quelle: Gutachterausschuss Berlin und AENGEVELT-RESEARCH

