

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1504

A07, A20



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 29.05.2024

**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes
für die Grunderwerbsteuer
Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7202
Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 6. Juni 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 27.02.2024 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Junge Familien und junge Erwerber von Immobilien müssen bei Finanzierungen in der Regel 20 bis 30

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

Prozent Eigenkapital beisteuern. Das gilt auch bei Vollfinanzierungen. Die Bereitstellung von Eigenkapital wird vor allem für die Kaufnebenkosten erwartet. Eine hohe Grunderwerbsteuer ist daher eine große Hürde zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

Das von CDU und FDP geführte Förderprogramm zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum war die richtige Reaktion auf die Ankündigung der Bundesregierung von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP, Freibeträge bei selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen. Leider ist das Programm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ ersatzlos aufgehoben worden. Das Bundesfinanzministerium und die Landesfinanzministerien können sich nach wie vor nicht auf eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes einigen, um zumindest Freibeträge beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums rechtlich für die Länder ermöglichen zu können. Es ist sehr bedauerlich, dass die Landesfinanzministerien weiterhin blockieren. Die Reaktivierung des Förderprogramms „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ wäre daher sinnvoll, bis die Rahmenbedingungen auf Bundesebene angepasst werden. Das Förderprogramm hatte im Übrigen den Vorteil, dass es nicht nur auf den Ersterwerb beschränkt war und damit veränderte Lebensabschnittssituationen berücksichtigt hat. Des Weiteren war die Antragstellung sehr benutzerfreundlich und ein gutes Beispiel für ein unbürokratisches Förderprogramm.

Allerdings scheint weder die Wiedereinführung des Förderprogramms noch eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes des Bundes aktuell realistisch. Von daher bleibt keine andere Möglichkeit, als den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer auf Landesebene zu senken. Eine Festsetzung auf 5 Prozent, wie im vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehen, ist insofern sachgerecht. Eine besonders große Erleichterung würde es bei einer Absenkung auf 3,5 Prozent geben, so wie dies in Bayern und Sachsen ohne Gefährdung der Länderhaushalte möglich ist.

II.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer könnte ein Schlüssel für deutlich mehr Wohnungsbau in NRW sein. Das zeigt jedenfalls eine wissenschaftliche Untersuchung, die das Institut für Weltwirtschaft in Kiel im Policy Brief Nr. 165 im März 2023 veröffentlicht hat. „Eine niedrige Grunderwerbsteuer macht sich bezahlt. Sie führt zu einem vermehrten Wohnungsbau der Privatwirtschaft, der die Länder günstiger kommt, als über höhere Grunderwerbsteuersätze staatlichen Neubau in gleichem Umfang zu finanzieren“, heißt es in der begleitenden Presse-Erklärung zur Studie.

In Folge der Föderalismus-Reform fließen seit dem Jahr 2007 nicht nur die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer komplett in die Haushalte der Länder. Die Landesregierungen dürfen seither vielmehr

auch den Steuersatz selbst festlegen. Die vormalig in allen Ländern geltenden 3,5 Prozent sind in der Folgezeit in fast allen Bundesländern nicht mehr vorzufinden. Nordrhein-Westfalen erhöhte die Grunderwerbsteuer in mehreren Schritten auf 6,5 Prozent.

Lediglich Bayern und Sachsen ließen die Grunderwerbsteuer bislang bei 3,5 Prozent. Das machte die beiden Freistaaten zu entsprechenden Anschauungsobjekten für eine Vergleichsberechnung in der Studie. Der Volkswirt Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe vom Institut für Weltwirtschaft Kiel hat diesen Vergleich angestellt. Dazu warf er einen Blick in die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und verglich die Neubauinvestitionen im Wirtschaftsbereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ der verschiedenen Bundesländer.

Dabei stellte er Bayern und Sachsen jeweils ein fiktives, ähnlich strukturiertes Vergleichsbundesland gegenüber. Für Bayern ergab sich dieses Vergleichsland, indem der Forscher für die Jahre seit 2007 jeweils Durchschnittswerte aus den Neubauinvestitionen der großen Flächenländer Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Baden-Württemberg bildete. Für Sachsen wurden die entsprechenden Daten von Sachsen-Anhalt, Thüringen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

Seit 2010 bzw. 2011 galten in den Vergleichsländern höhere Steuersätze für den Grunderwerb als in Bayern und Sachsen, die auf Anpassungen verzichteten. Es zeigte sich, dass die Bauinvestitionen in Bayern zwischen 2011 und 2020 im Schnitt um 8 Prozent über dem Durchschnittswert der drei Vergleichsländer lagen. In Sachsen waren die Werte sogar 11 Prozent größer als im fiktiven Vergleichsland. Die größere Differenz dürfte darin begründet sein, dass die Vergleichsländer für Sachsen ihre Grunderwerbsteuern insgesamt stärker erhöht haben.

Die Erkenntnis daraus fasst der Autor der Studie so zusammen: „Der Vergleich Sachsens und Bayerns mit anderen, ähnlich strukturierten Ländern deutet darauf hin, dass die Anhebung der Grunderwerbsteuersätze die Wohnungsbautätigkeit belastet haben dürfte.“

III.

In 2021 lagen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in NRW vor dem Ende der Nullzinsphase bei 4,108 Milliarden Euro. Die Einnahmen sind in 2023 im Vergleich zu 2022 um 27,6 Prozent auf 2,783 Milliarden Euro zurückgegangen. Grund für die sinkenden Einnahmen ist die Kaufzurückhaltung. Wegen sehr stark gestiegener Baukosten, deutlich erhöhter Zinsen, weiterhin hoher Kaufnebenkosten sowie den hohen Eigenkapitalforderungen der Banken und zeitweise ausgesetzten, ausgelaufenen und zum Teil auch

unattraktiven Förderprogrammen („Wohneigentum für Familien“) des Bundes ist die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums für breite Teile der Bevölkerung nicht erschwinglich.

Die Wohnimmobilienpreise sind 2023 gegenüber dem Vorjahr im bundesweiten Schnitt um 8,4 Prozent gefallen, wie das Statistische Bundesamt am 22.03.2024 mitgeteilt hat. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer würde die Kaufnebenkosten in doppelter Hinsicht senken: Zum einen durch den gesunkenen Steuersatz an sich und zugleich durch die gefallen Kaufpreise. Die zu entrichtende Grunderwerbsteuer orientiert sich bekanntermaßen prozentual an der Höhe des Kaufpreises der Immobilie.

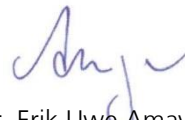
Eine niedrige Grunderwerbsteuer ist eine sinnvolle Wohnraumförderung.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor