



**Bund der Steuerzahler  
Nordrhein-Westfalen e.V.**

BUND DER STEUERZAHLER • Postfach 14 01 55 • 40071 Düsseldorf

Schillerstraße 14  
40237 Düsseldorf

Telefon 0211 99 175-0  
Telefax 0211 99 175-53

[info@steuerzahler-nrw.de](mailto:info@steuerzahler-nrw.de)

[www.steuerzahler.de/nrw](http://www.steuerzahler.de/nrw)

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 18. WAHLPERIODE  <b>STELLUNGNAHME</b> <b>18/1509</b>  A07, A20
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

29. Mai 2024

Schriftliche Stellungnahme zur Anhörung des

**Haushalts- und Finanzausschusses am 06. Juni 2024 zum**

**Geszentwurf der Fraktion der FDP „Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“**

**Drucksache 18/7202**



## **Rückblick und Grundsätzliches zur Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer ist seit der ersten Föderalismusreform 2006 eine Verkehrssteuer der Bundesländer, die bei Immobilien- und Grundstückstransaktionen anfällt. Zuvor hatten die Länder von 1949-1969 das ausschließliche Gesetzgebungsrecht bei der Grunderwerbsteuer inne und seit 1969 gilt die heutige konkurrierende Gesetzgebung des Bundes. Allerdings hat der Bund von 1969 bis 2006 den Steuersatz selbst für alle Bundesländer festgelegt. Er lag, mit vielen Befreiungsvorschriften, erst bei sieben Prozent und nach der Abschaffung zahlreicher Ausnahmen seit 1983 bei zwei Prozent. Im Rahmen der Abschaffung der Vermögensteuer wurde der Steuersatz 1997 bundesweit auf 3,5 Prozent angehoben. Seit 2006 haben die Länder gemäß Art. 105 Abs. 2a des Grundgesetzes (GG) die Möglichkeit, diesen Steuersatz eigenständig zu ändern.

Von dieser Möglichkeit hat auch Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht. Es ist aus Steuerzahlersicht bedauerlich, dass der Steuersatz nicht gesenkt, sondern nur erhöht wurde. Nach den Erhöhungen 2011 und 2015 befindet sich der Steuersatz in Nordrhein-Westfalen auf dem bundesweiten Höchststand von 6,5 Prozent. Seitdem gab es seitens der Landesregierung Bemühungen, auf Bundesebene eine Öffnungsklausel zu erwirken, welche es den Ländern ermöglichen sollte, den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum steuerfrei zu stellen. Da dieses begrüßenswerte Vorhaben scheiterte, legte die letzte Landesregierung ein Förderprogramm für 2 Prozent des Kaufpreises für selbstgenutztes Wohneigentum auf. Das Förderprogramm stellte das Land im Sommer des letzten Jahres kurzfristig aufgrund fehlender Haushaltsmittel allerdings ein, sodass inzwischen wieder grundsätzlich der Steuersatz von 6,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen gilt.

## **Kritik an der Grunderwerbsteuer**

Zuvorderst verteuert und behindert eine hohe Grunderwerbsteuer die Wohneigentumsbildung. Laut der Europäischen Statistikbehörde Eurostat lebten 2022 in Deutschland nur rund 47 Prozent der deutschen Haushalte in einer eigenen Wohnung und 53 Prozent zur Miete. Damit ist Deutschland in der EU klares Schlusslicht. In keinem anderen EU-Land lebt mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete. Ein Grund dafür sind die hohen Kaufnebenkosten, die aus Eigenkapital finanziert werden müssen. Den mit Abstand größten Anteil an den Kaufnebenkosten stellt in Nordrhein-Westfalen die Grunderwerbsteuer dar. Besonders Familien als typische Ersterwerber von Wohneigentum werden durch die Steuer belastet. Schon jetzt ist für sie der Erwerb von Immobilien aufgrund der gestiegenen Baukosten und Zinsen nur noch sehr schwer möglich. Für die Finanzierung ist in der Regel auch wieder Eigenkapital erforderlich, da die Banken 100%-Finanzierungen ohne Sicherheiten nicht mehr genehmigen. In der Lebensphase, in der

Familien Wohneigentum erstmalig erwerben, ist es auch aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten zunehmend schwieriger, Eigenkapital anzusparen. Teils wird sogar kritisiert, dass eine hohe Grunderwerbsteuer dem Schutz der Familie nach Art. 6 Abs. 1 GG entgegenstehe.<sup>1</sup>

Eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus können ebenso ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge sein. Diese wird bei einer alternden Gesellschaft immer wichtiger und sollte auch im Interesse des Staates sein. Schon heute kommt das staatliche Rentensystem an seine Grenzen, da es mit hohen Beiträgen aus dem Bundeshaushalt gestützt werden muss. Eine hohe Grunderwerbsteuer als Hemmnis für die private Altersvorsorge ist kontraproduktiv.

Zusätzlich schwächt eine hohe Grunderwerbsteuer die Baubranche. In der derzeitigen wirtschaftlichen Schwächephase mit hohen Kosten für Energie und Baumaterialien bremst die Steuer einen Aufschwung in der Branche aus. Das Verbändebündnis Wohnungsbau geht davon aus, dass derzeit 800.000 Wohnungen in Deutschland fehlen. Ein großer Teil davon fehlt auch in Nordrhein-Westfalen, was immer weiter steigende Mieten in den Ballungsgebieten verdeutlichen. In ganz Nordrhein-Westfalen sind die Nettokaltmieten in den letzten vier Jahren um mehr als fünf Prozent gestiegen. Da es ein vielerklärtes Ziel ist, mehr Wohnungen zu bauen, um die durchschnittlichen Mieten zu senken, sollte eine hohe Grunderwerbsteuer diesem Ziel nicht entgegenstehen.

### **Vorschläge zur Entlastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler**

Der Bund der Steuerzahler erinnert an den Koalitionsvertrag von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen:

„Wir wollen, dass junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen können. Wohneigentum ist zugleich der beste Schutz gegen Altersarmut. Um die seit Jahren stagnierende Wohneigentumsquote zu erhöhen, wollen wir die Grunderwerbsteuer reformieren.“

Der Bund der Steuerzahler fordert deshalb, dass der Fiskus seinen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leistet. Dazu zählt eine maßvolle Besteuerung des Grunderwerbs. Wir fordern deshalb eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer.

Das Wichtigste ist aus Sicht des BdSt NRW die Entlastung des Ersterwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum von der Grunderwerbsteuer. Um dies gezielt zu ermöglichen, muss der

---

<sup>1</sup> Vgl. Seiler, in: Maunz/Dürig, 90. EL Februar 2020, GG Art. 105 Rn. 181.

Bundesgesetzgeber tätig werden. Wir unterstützen deshalb grundsätzlich die Bemühungen der Landesregierung und auch des Bundesfinanzministers, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, entsprechende Ausnahmeregelungen einzuführen. Solche Ausnahmeregelungen bestanden in Deutschland bereits und werden immer noch in zahlreichen europäischen Ländern erfolgreich angewendet. Nachdem der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags im letzten Jahr klargestellt hat, dass keine Grundgesetzänderung für eine solche Länderöffnungsklausel notwendig ist,<sup>2</sup> erstaunt es allerdings, dass sich die Abstimmung zwischen dem Bund und den Ländern bei diesem Gesetzesvorhaben so lange hinzieht. Da es ein grundsätzliches Interesse bei allen Beteiligten an einer Entlastung von Ersterwerbenden gibt, sollten schnellstmöglich Lösungen für ein Zustandekommen eines Gesetzes gefunden werden, mit welchem auch die sogenannten Share Deals verhindert werden. Auf diese Weise könnten Steuerausfälle vermieden werden.

Da sich Bund und Länder allerdings schon seit Jahren nicht auf eine Öffnungsklausel für die Länder einigen können, sollte die nordrhein-westfälische Landesregierung endlich selbst handeln. Finanzverfassungsrechtlich verpflichtet Art. 105 Abs. 2a S. 2 GG den Landesgesetzgeber nicht zur Einführung nur eines einzigen, für alle Erwerbe geltenden Grunderwerbsteuersatzes. Danach haben die Länder die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes. Der singularisch formulierte Wortlaut des Art. 105 Abs.2a S. 2 GG steht einem ermäßigten Steuersatz für gemeinwohldienende Erwerbe nicht entgegen.<sup>45</sup>

Die Möglichkeit eines Stufentarifes, die vom BdSt NRW bereits in seiner Stellungnahme an den Landtag NRW 2019 und im Rahmen der "Verbändeallianz Wohnkosten NRW" mit dem Verband Wohneigentum und dem Verband Haus und Grund 2020 vorgebracht wurde, steht weiterhin im Raum.

Sofern eine Obergrenze oder Wertgrenze notwendig sein sollte, kommt aus unserer Sicht eine Beschränkung auf eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> in Frage.

Alternativ sollte die Grunderwerbsteuer schrittweise auf 3,5 Prozent gesenkt werden. Auf diese Weise könnte derzeit nicht nur der Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert werden, sondern ebenfalls die Baubranche beim Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden. Viele Nachteile der Grunderwerbsteuer könnten damit entschärft werden und trotzdem bliebe noch ein großer Teil der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer erhalten.

---

<sup>2</sup> Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages: Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Länderöffnungsklausel im Grunderwerbsteuergesetz, Aktenzeichen WD 4 - 3000 - 053/23, Berlin 2023, abrufbar unter: [Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Länderöffnungsklausel im Grunderwerbsteuergesetz \(bundestag.de\)](https://www.bundestag.de)

<sup>4</sup> Jahndorf/Kister, Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis, 2. Auflage 2022, Seite 6f

<sup>5</sup> Vgl. die Stellungnahme vom 31.10.2019, Drucksache 17/1975.

## **Gesetzentwurf setzt richtigen Impuls**

Aus unseren Vorschlägen zur Entlastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler von der Grunderwerbsteuer geht hervor, dass wir eine Senkung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen befürworten. Deshalb stimmen wir mit den Zielen des Gesetzentwurfes überein. Aufgrund der angespannten Haushaltslage in Nordrhein-Westfalen ist eine Senkung der Grunderwerbsteuer auf vorerst fünf Prozent nachvollziehbar. Die im Gesetzentwurf genannten Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung der Steuersenkung sehen wir als geeignet an. Wir empfehlen aber nicht nur eine „Überprüfung und kosteneffiziente Optimierung der kleinteiligen und bürokratischen Förderlandschaft“, sondern würden uns eine deutliche Reduzierung der Förderprogramme des Landes wünschen. Zusätzlich sehen wir im Abbau der Selbstbewirtschaftungsmittel zusätzliches Potential, um die Einnahmeausfälle kurzfristig zu kompensieren.

Mittel- und langfristig sollte es aber das Ziel des Landes sein, die Grunderwerbsteuer wieder auf den Satz von 3,5 Prozent zu senken, so wie es der Bundesgesetzgeber 1997 und 2006 festgelegt hat. Auf diese Weise könnten die Nebenwirkungen der Steuer deutlich reduziert werden. Die Wohneigentumsbildung könnte mit dieser Steuersenkung gefördert und die Baubranche zum Bau neuer Wohnungen angekurbelt werden. Außerdem sollte sich die Landesregierung weiter auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Länder den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum steuerlich begünstigen können. Vermieden werden sollte es, ein neues Förderprogramm aufzulegen. Dies führt nur zu kostspieliger Bürokratie. Ein solches Förderprogramm ist nicht im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, weil eine Entlastung auf einfacherem Wege ermöglicht werden kann.