



## **Haushalts- und Finanzausschuss**

### **43. Sitzung (öffentlich)**

6. Juni 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:01 Uhr bis 11:36 Uhr

Vorsitz: Carolin Kirsch (SPD)

Protokoll: Carolin Rosendahl

### **Verhandlungspunkt:**

#### **Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer**

**3**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 18/7202

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

\* \* \*



**Anhörung von Sachverständigen**  
des Haushalts- und Finanzausschusses**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer**

Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7202

am Donnerstag, dem 6. Juni 2024  
10.00 bis (max.) 12.00 Uhr, Raum E3 D01, Livestream**Tableau**

<b>eingeladen</b>	<b>Teilnehmer/innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Haus & Grund Rheinland Westfalen Präsident Konrad Adenauer Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b> <i>(per Videozuschaltung)</i>	<b>18/1504</b>
Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V. Vorsitzender Rik Steinheuer Düsseldorf	<b>Rik Steinheuer</b> Philipp Sprengel	<b>18/1509</b>
Professor Dr. Jens Boysen-Hogrefe Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel	<b>Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe</b>	<b>18/1512</b>
Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<i>keine Teilnahme</i>	<b>18/1496</b>
Städte- und Gemeindebund NRW Düsseldorf	<i>keine Teilnahme</i>	<b>18/1497</b>
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<i>keine Teilnahme</i>	
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Köln	<i>keine Teilnahme</i>	---
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband (RSGV) Verbandsvorsteher Herr Präsident Michael Breuer Düsseldorf	<i>keine Teilnahme</i>	<b>18/1491</b>

<b>eingeladen</b>	<b>Teilnehmer/innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Westfälisch-Lippische Sparkassen- und Giroverband (Sparkassenverband Westfalen-Lippe) Verbandsvorsteherin Frau Präsidentin Professorin Dr. Liane Buchholz Münster	<i>keine Teilnahme</i>	<b>siehe auch 18/1491</b>
Netzwerk Steuergerechtigkeit Christoph Trautvetter Berlin	<i>keine Teilnahme</i>	---

**weitere Stellungnahmen:**

IHK NRW

Stellungnahme 18/1525

**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 18/7202

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Sehr geehrte Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich heiße Sie zur 43. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses willkommen. Ich begrüße alle anwesenden Ausschussmitglieder, Vertreterinnen und Vertreter der Medien sowie alle Zuschauerinnen und Zuschauer. Mein Gruß gilt besonders den hier anwesenden Sachverständigen.

Die Sitzung ist öffentlich; sie wird live gestreamt und aufgezeichnet.

Im Namen der Ausschussmitglieder danke ich den teilnehmenden Sachverständigen für ihre Bereitschaft, unsere Beratung zu dem Gesetzentwurf durch ihre Expertise zu unterstützen.

Die Sachverständigen haben die Möglichkeit, ein kurzes Eingangsstatement zu machen und dabei das Wichtigste herauszustellen. Es sollte drei bis fünf Minuten lang sein. An die Eingangsstatements schließen sich die Fragen der Kolleginnen und Kollegen an.

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank, dass wir hier zum Gesetzentwurf der FDP-Fraktion Stellung nehmen können.

Wir als Bund der Steuerzahler beklagen schon lange und in verschiedenen Zusammenhängen die in Nordrhein-Westfalen sehr hohen staatlicherseits beeinflussten Kosten rund um das Wohnen – seien es die hohen Grundsteuersätze, deren Höhe sich in Nordrhein-Westfalen sehr stark davon abhebt, was Bürger und Unternehmen in anderen Flächenländern zu zahlen haben, Kalkulationsmethoden bei kommunalen Benutzungsgebühren oder die Grunderwerbsteuer, über die wir heute sprechen. Mit einem Satz von 6,5 % liegt Nordrhein-Westfalen zusammen mit einigen anderen Bundesländern an der Spitze. Aus Sicht der Steuerzahler ist das der negative Spitzenplatz. Das Land sollte davon wegkommen. Deswegen begrüßen wir die Stoßrichtung des Gesetzentwurfs.

In den vergangenen Jahren haben wir uns immer wieder dafür ausgesprochen, den Steuersatz zu senken oder – das wäre unser präferierter Lösungsansatz – sich dem Ersterwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung zuzuwenden und da die Steuerbelastung deutlich zu senken bzw. dies im Optimalfall sogar komplett von der Grunderwerbsteuer freizustellen. Deshalb haben wir die Initiativen verschiedener Landesregierungen begrüßt, dafür auf Bundesebene entsprechende Regelungsmöglichkeiten zu verankern, damit das Land tätig werden kann.

Wie Sie alle wissen, ist man da nicht weitergekommen. Daher ist der zweite Lösungsansatz, den Steuersatz für alle zu senken. Solange der präferierte, erste Lösungsansatz nicht funktioniert, sollte sich unbedingt dem zweiten Lösungsansatz zugewendet werden. Deswegen unterstützen wir den Gesetzentwurf voll und ganz.

Gemäß dem Gesetzentwurf soll schrittweise vorgegangen werden. In einem ersten Schritt soll der Steuersatz auf 5 % gesenkt werden. Das können wir angesichts der Haushaltslage nachvollziehen. Zielgröße sollte allerdings mittel- bis langfristig ein Satz von 3,5 % sein.

Von der Grunderwerbsteuersenkung versprechen wir uns gewisse Selbstfinanzierungseffekte durch eine Ankurbelung der Baukonjunktur – mit Sicherheit nicht vollumfänglich, aber es sind, wie wir wahrscheinlich gleich von anderen Sachverständigen noch hören werden, die das viel genauer untersucht haben, gewisse selbst Finanzierungseffekte und positive Effekte auf die Wohnbautätigkeit zu erwarten, wenn man die Grunderwerbsteuer senkt.

Wir erwarten auch positive Effekte im Hinblick auf die Eigentumsquote, die im EU-Vergleich in Deutschland sehr niedrig ist. Es sprechen sehr viele Argumente dafür, dass ein Ziel der Politik durchaus sein sollte, die Eigentumsquote zu erhöhen.

**Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe (Kiel Institut für Weltwirtschaft):** Vorab: Wenn sich Ökonomen über Steuern unterhalten, denken alle vorrangig an die Steuerlast, also daran, wer die Steuer zahlt und wer sie trägt; wie Sie von der Umsatzsteuer, die von den Unternehmen gezahlt, aber vom Konsumenten getragen wird, wissen, muss das nicht immer deckungsgleich sein.

Darüber hinaus ist die sogenannte Zusatzlast interessant. Was ist das? Das ist eine Last der Besteuerung, die nicht dazu führt, dass Steuereinnahmen entstehen, die aber dadurch hervorgerufen wird, dass es aufgrund der Besteuerung zu Verhaltensanpassungen kommt. Solche Verhaltensanpassungen sind vor allem dann ärgerlich, wenn Dinge unterbleiben, also Anreize zu Tätigkeiten, die anderen oder einem selber helfen, durch die Besteuerung gemindert werden.

Die Sorge, die Ökonomen typischerweise mit Immobilientransaktionssteuern, insbesondere mit der Grunderwerbsteuer, verbinden, ist, dass es eine nicht unerhebliche Zusatzlast geben dürfte. Kurz gesagt ist die Grunderwerbsteuer eine Umzugssteuer für Immobilienbesitzer. Das hat Auswirkungen auf die Effizienz der Bewirtschaftung des Bestands.

Ein Beispiel dazu. Die Stadt Mannheim lobt derzeit Prämien für Menschen, die in größeren Wohnungen wohnen, aus. Sie sollen umziehen. Warum sind solche Prämien notwendig? Weil der Umzug für Eigentümer steuerbewährt ist. Man könnte sich diese Premiere also sparen, wenn es diese Umzugsteuer nicht gäbe. Das spricht dafür, dass eine ineffiziente Bewirtschaftung des Wohnungsbestands durch die Grunderwerbsteuer erzeugt wird.

Außerdem deutet sich an, dass es Effekte auf den Neubau gibt. Die Quantifizierung ist immer sehr schwierig. Wir Ökonomen streiten uns gerne darüber. Deswegen will ich meine eigenen Ergebnisse nicht zu stark nach vorne stellen. Es herrscht aber schon

der Eindruck, dass die Effekte nicht unerheblich sein dürften. Solche Ergebnisse hängen aber natürlich von Umständen ab, die über die Zeit variieren können. Einen Einfluss hat etwa das Zinsumfeld. Insgesamt führt die Grunderwerbsteuer tendenziell aber wahrscheinlich zu einem höheren Mietniveau, geringeren Immobilienpreisen und einer Verschärfung der Wohnungsknappheit. Sofern Wohnungsknappheit als ein politisches Problem erkannt wird, ist eine Absenkung der Grunderwerbsteuer durchaus ein Instrument, um dagegen vorzugehen. Dass eine Absenkung der Grunderwerbsteuer natürlich andere, vielleicht unerwünschte Effekte hat, steht auf einem anderen Blatt. Dazu komme ich gleich.

Stichwort: Selbstfinanzierungseffekte. Der Länderfinanzausgleich ist zu bedenken. Es ist durchaus denkbar, dass durch die Absenkung der Grunderwerbsteuer mehr Grunderwerbsteuerfälle entstehen. Für sich genommen wäre das ein Teil der Selbstfinanzierung. Von dieser Selbstfinanzierung hat das Land aber gar nichts. Die Grunderwerbsteuerfälle werden über den Länderfinanzausgleich ausgeglichen, der Steuersatz nicht. Im Länderfinanzausgleich wird nicht der Steuersatz Nordrhein-Westfalens, sondern ein durchschnittlicher Bundessteuersatz angenommen. Das führt zu dem Kuriosum, dass zum Beispiel das Land Bayern negative Auswirkungen auf die Landeskasse verzeichnet, wenn es zu einem zusätzlichen Grunderwerbsteuerfall kommt. Das ist meines Erachtens ein Grund, aus dem es in den vergangenen Jahren zu dieser Rallye der Grunderwerbsteuersätze gekommen ist. Alle Länder mussten sich anschließen, weil es schlechter lief, sobald ihr Grunderwerbsteuersatz unter den Bundesdurchschnitt gefallen war. Ertragreich war, den Satz einfach zu erhöhen. Dabei war fast egal, wie viele Grunderwerbsteuerfälle dadurch entstanden sind. Der Länderfinanzausgleich hat das bezahlt.

In Bezug auf den Effekt auf die Landeskasse mag es also gegebenenfalls zu etwas gesteigerter Baukonjunktur kommen. Das wird über den Länderfinanzausgleich aber größtenteils ausgeglichen. Der einzige Effekt, der der Landeskasse substanzial helfen würde, wäre, wenn eine niedrigere Grunderwerbsteuer dazu führen würde, dass Leute aus Rheinland-Pfalz, Hessen und Niedersachsen nach Nordrhein-Westfalen zögen. Es mag dazu kommen; die Wohnortwahl dürfte davon abhängen, wie hoch der Grunderwerbsteuersatz ist. Angesichts der Größe Nordrhein-Westfalens dürfte der Effekt aber beschränkt sein.

Lange Rede, kurzer Sinn. Ich erachtete es für richtig, wenn mit der Debatte zur Grunderwerbsteuer eine Reform des Länderfinanzausgleiches angestoßen würde. Ich halte die Rallye bei der Grunderwerbsteuer angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit für ein Problem. Wenn das Land Nordrhein-Westfalen im Kampf gegen die Wohnungsknappheit mit dem Grunderwerbsteuersatz etwas tun will, halte ich das durchaus für begrüßenswert, kann aber auch nachvollziehen, wenn Haushälter sagen, wegen der aktuell nicht sehr guten und in den nächsten Jahren schlechter werdenden Kassenlage könne das nicht gemacht werden. Deswegen wäre eine über das Land Nordrhein-Westfalen hinausgehende Lösung zu bevorzugen.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]):**  
Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete!

Sehr geehrte Damen und Herren! Ich kann heute leider nicht persönlich an der Anhörung teilnehmen, weil wir aktuell den Zentralverbandstag von Haus & Grund in Lübeck haben. Parallel findet unsere Mitgliederversammlung statt. Das Thema „Senkung der Grunderwerbsteuer“ ist für uns ein sehr wichtiges. Deswegen habe ich mich aus der Mitgliederversammlung gerade ausgeklinkt.

Die Grunderwerbsteuer ist durchaus ein sehr relevantes Thema, insbesondere für diejenigen, die erstmalig Eigentum erwerben. Gerade bei Finanzierungen wird ein Eigenkapital von 20 % bis 30 % erwartet, um insbesondere die Kaufnebenkosten, dazu zählt die Grunderwerbsteuer, aufzubringen.

Gerade in der Niedrigzinsphase sind die Kaufpreise sehr stark gestiegen. Damit ist auch die Belastung durch die Grunderwerbsteuer gestiegen, weil sich der Steuersatz natürlich an der Kaufpreiszahlung orientiert.

Als ich vor vierzehn Jahren bei Haus & Grund angefangen habe, lag der Steuersatz noch bei 3,5 %. Als ich vor zehn Jahren meine erste Eigentumswohnung erworben habe, lag der Steuersatz schon bei 5 %. Aktuell liegt er bei 6,5 %. Das ist durchaus relevant.

Wenn man das Ziel „Förderung von Eigentumsbildung“ verfolgen möchte, gibt es durchaus Ansätze. Die öffentliche Wohnraumförderung hat insbesondere die Eigentumsförderung im Blick. Die beste Eigentumsförderung überhaupt wäre ein niedrigerer Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer. Daher würden wir begrüßen, wenn der Steuersatz wieder abgesenkt würde. Im Vorfeld der letzten Wahlen war bei allen regierungstragenden Fraktionen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene von dem Wunsch die Rede, bei der Grunderwerbsteuer etwas zu tun, mindestens davon, bei Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum Freibeträge einzuführen. Leider kommt es da zu keiner Einigung zwischen dem Bundesfinanzministerium und den Landesfinanzministerien. Vielleicht ist das der Fall, weil die Debatte in gewissem Maße gescheut wird, weil dann Farbe bekannt werden muss, wenn auf Landesebene Freibeträge eingeführt werden.

Weil das also aktuell nicht umgesetzt wird, sind andere Wege zur Reduzierung dieser Belastung nötig. Mit dem Förderprogramm für Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen wurde zumindest für einen Teil der Eigentümer eine gewisse Entlastung bei der Grunderwerbsteuer geschaffen. Dies war von vornherein als vorübergehende Maßnahme bis zur Schaffung bundesgesetzlicher Möglichkeiten im Grunderwerbsteuergesetz geplant. Da diese nun nicht geschaffen wurden, bleibt jetzt nichts anderes, als den Steuersatz auf 5 % zu senken.

Nun mag man einwenden, es gehe nur um 1,5 %. Ich betone aber, dass es gerade beim Ersterwerb sehr relevant ist. Da zählt jeder Euro. Daher sollte man das im Blick haben.

Wenn das mit dem Selbstfinanzierungseffekt so ist wie geschildert, stimmt ja am System etwas nicht. Da muss ich sehr deutlich sagen, dass der Länderfinanzausgleich, wenn er ein Grund ist, dass der Steuersatz so hoch ist, reformiert werden muss. Es kann nicht sein, dass aufgrund eines solchen Konstrukts die Bürgerinnen und Bürger,



die Wohneigentum insbesondere zur Altersvorsorge erwerben möchten, darunter leiden müssen.

**Ralf Witzel (FDP):** Ich beginne mit Aspekten, die ich verbunden mit dem herzlichen Dankeschön der antragstellenden FDP-Landtagsfraktion an alle drei Sachverständigen adressieren möchte. Danke, dass Sie so freundlich sind, uns in dieser Sachverständigenanhörung inhaltlich zu beraten. Sie werden sich denken können, dass ich viele Ihrer Ausführungen mit Freude gehört habe.

Die Wohneigentumsquote war in verschiedenen Stellungnahmen im Vorfeld schriftlich und auch in den Vorträgen gerade ein Aspekt. Wie sehen Sie die Möglichkeiten, die Wohneigentumsquote in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland zu erhöhen? Im europäischen, aber auch im innerdeutschen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in Nordrhein-Westfalen erkennbar unterdurchschnittlich.

Zur Eigenkapitalfinanzierung. Der Regelfall beim Erwerb von Wohneigentum durch Private ist, dass sie nicht 100 % des Kaufpreises aus Erspartem bezahlen, sondern einen wesentlichen Anteil der Finanzierung für einen durchaus auch längeren Zeitraum mithilfe der Bank bestreiten. Viele berichten uns, dass nicht nur die Höhe der Grunderwerbsteuer als absoluter Betrag entscheidend ist, sondern vor allem die Tatsache, dass der Betrag für die Bank als Sunk Cost anders als eine Immobilie keinen Gegenwert hat. Wenn man drei Jahre später nicht mehr zahlen kann und die Immobilie abgibt, ist das Geld weg. Deswegen wird es von Banken in den allermeisten Fällen nicht mit finanziert. Vielleicht können Sie auf diesen Aspekt eingehen.

An alle richte ich auch eine Frage zur Lenkungswirkung, zu Anreizen und Fehlanreizen der Grunderwerbsteuer. Was können Sie dazu noch beitragen?

Außerdem habe ich zwei gezielte Nachfragen, die erste an Herrn Steinheuer. Der Bund der Steuerzahler hat in seiner Stellungnahme am detailliertesten zum Aspekt „Finanzierung, Gegenfinanzierung, Selbstfinanzierung“ Position bezogen. Ich will die anderen von einer Beantwortung aber nicht ausschließen, wenn sie etwas dazu sagen möchten.

Experten der Immobilienbranche veröffentlichen regelmäßig einen Atlas dazu, in welchen Städten man lieber kaufen bzw. mieten sollte. Demnach lautet die Empfehlung für viele Großstädte – Düsseldorf gehört dazu – seit Jahren, dass kaufen völlig unwirtschaftlich ist und lieber Bestandsimmobilien gemietet werden sollten. Da lautet die Frage, wer dann als Privater oder Unternehmen noch investieren und bauen soll.

In Bezug auf die Gegenfinanzierung haben Sie schriftlich konkrete Vorschläge angedeutet, weil es sein kann, dass sich ein Teil nicht selbst Gegenfinanziert. Vielleicht können Sie zum Aspekt „Gegenfinanzierung“ etwas sagen, weil das für verschiedene Sachverständige – auch für welche, die heute nicht persönlich an der Anhörung teilnehmen – ein Aspekt war.

Nun wende ich mich noch an Herrn Professor Boysen-Hogrefe. Ich fand es sehr interessant, was Sie eben zur Umzugsprämie in Mannheim gesagt haben. Vielleicht können Sie uns diesbezüglich noch etwas aufschlauen, was da konkret passiert und was

die Stadt Mannheim zahlt. Wird das aus rein kommunalen Kassen erbracht? Wie sind die Effekte und Erfahrungen?

**Simon Rock (GRÜNE):** Vielen Dank an alle Sachverständigen dafür, dass sie uns mit ihrer Expertise zur Verfügung stehen – sowohl schriftlich als auch heute für mündliche Stellungnahmen.

Meine erste Frage kann wahrscheinlich Herr Professor Boysen-Hogrefe als Volkswirt am besten beantworten; vielleicht können aber auch die anderen sie beantworten. Der Gesetzentwurf sieht eine Absenkung der Grunderwerbsteuer um 1,5 % vor. Wenn man eine Eins-zu-eins-Inzidenz unterstellt, könnte daraus eine Senkung der Baukosten um 1,5 % resultieren. Gleichzeitig entspricht die Steuersenkung um 1,5 % in relativen Zahlen 23 %. Wenn man die um 1,5 % geringeren Kosten mit den 23 % Steuerausfall für den Staat pro Transaktion vergleicht, kommt man auf eine Inzidenz von ungefähr 15,3. Die Bautätigkeit müsste also um den Faktor 15,3 im Vergleich zu einer Steuersenkung ansteigen, damit das Ganze aufkommensneutral ist. Bei dieser Betrachtung sind die Mechanismen des Länderfinanzausgleiches noch nicht einbezogen. Halten Sie diese Inzidenz für realistisch bzw. welche Inzidenz halten Sie nach Ihren Erfahrungen mit anderen Steuerrechtsänderungen für realistisch?

Der Landkreistag sowie der Städte- und Gemeindebund, die heute leider nicht hier sein können, haben in ihrer schriftlichen Stellungnahme unterstellt, dass es zu Mindereinnahmen in Höhe von 88 Millionen Euro kommt. Offensichtlich unterstellen sie eine etwas geringere Inzidenz. Daraus leiten sie den Vorbehalt ab, dass die Mindereinnahmen darüber hinaus über den Steuerausfall des Landes kompensiert werden müssen. Die Frage an alle drei Sachverständigen lautet: Haben Sie konkrete Kürzungsvorschläge für den Landeshaushalt zur Kompensation dieser Mindereinnahmen?

Die dritte Frage richtet sich vornehmlich an Herrn Amaya, möglicherweise aber auch an die anderen beiden Sachverständigen, wenn sie dazu Expertise zur Verfügung stellen können. Liegen Ihnen Studien, Umfrageergebnisse oder Ähnliches dazu vor, wie sich das Steueraufkommen zwischen dem von zwei Sachverständigen besonders erwähnten Ersterwerb von Immobilien und dem von Zweit-, Dritt- und Vierterwerb von Immobilien verteilt?

**Alexander Baer (SPD):** Im Namen der SPD erst einmal herzlichen Dank an die Herren Sachverständigen für ihre Gutachten und ihre Stellungnahmen. Ich habe zunächst drei Fragen.

Die erste Frage richtet sich an Herrn Amaya von Haus & Grund sowie Herrn Steinheuer vom Bund der Steuerzahler. Sie beide gehen in Ihren Stellungnahmen davon aus, dass eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 5 % der richtige Weg sei, um Kaufanreize zu steigern. Der Bund der Steuerzahler geht sogar davon aus, dass die Gegenfinanzierung im Vorschlag der FDP durch einen Anstieg der Immobilienkäufer als ausreichend zu erachten sei. Herr Professor Boysen-Hogrefe hat für das Kiel Institut für Weltwirtschaft ermittelt, dass die Anhebung der Grunderwerbsteuer zu einer Belastung der Wohnungsbautätigkeit geführt hat. Gehen Sie davon aus, dass sich der Markt

schnell genug erholt, damit die Mindereinnahmen durch die Absenkung die Kommunen nicht über mehrere Jahre belasten?

Die zweite Frage geht an Herrn Amaya. Eben sagten Sie, einer der Hauptanreize für die Eigentumsförderung sei die Senkung der Grunderwerbsteuer. Nach meiner Erfahrung aus meinem früheren Berufsfeld würde ich es so einschätzen, dass ein Hauptanreiz jetzt darin läge, den Familien, von denen Sie auch gesprochen haben, eine Kapitaldienstfähigkeit zu gewährleisten. Das würde in Richtung einer Förderung und einer Zinssubvention zielen. Sehen Sie die Steuersenkung wirklich als Hauptanreiz oder sehen Sie gerade auch aufgrund der gestiegenen Baukosten die Wiederherstellung der Kapitaldienstfähigkeit von jungen Familien als wichtigeres und noch besseres Instrument an?

Meine dritte Frage geht an den Bund der Steuerzahler. Herr Steinheuer, in Ihrer Stellungnahme ziehen Sie die Möglichkeit differenzierter Grunderwerbssteuersätze in Betracht. Mich interessiert, was Sie mit „gemeinwohldienenden Erwerben“ meinen.

**Olaf Lehne (CDU):** Zunächst herzlichen Dank dafür, dass Sie hier sind. Das Thema ist uns wichtig.

Zwei Fragen an Herrn Professor Boysen-Hogrefe. Auf Basis des Haushaltsansatzes 2024 würde die Steuersenkung zu Einnahmeausfällen von knapp 650 Millionen Euro führen. Der Gesetzentwurf der FDP setzt einen anteiligen Ausgleich durch einen Anstieg der Immobilienkäufer und eine Belebung der Wohnungswirtschaft voraus. Aus Ihrer Stellungnahme lese ich eine gewisse Skepsis heraus, ob damit wirklich substantiell gerechnet werden kann. Können Sie das noch einmal erläutern? In welchem Umfang können sich die Steuersenkungen aus Ihrer Sicht selbst tragen und durch Mehreinnahmen zu einer Belebung der Baukonjunktur führen?

In Nordrhein-Westfalen wird ein fester Teil der Einnahmen an die Kommunen weitergegeben. Dies würde die Steuersenkung demnach knapp 90 Millionen Euro jährlich kosten. Wie bewerten Sie diesen Umstand angesichts dessen, dass ein großer Teil der staatlichen Investitionen durch die kommunale Ebene getätigt wird?

**Dr. Hartmut Beucker (AfD):** Ich habe zunächst eine Frage, die sich an Herrn Steinheuer richtet. In Ihrer Stellungnahme erwähnen Sie, dass eine hohe Grunderwerbsteuer den Schutz der Familie tangiert. Können Sie dazu noch etwas ausführen?

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Die Fragen haben sich teilweise überschritten. Deshalb erlaube ich mir, sie nach Themenblöcken zu beantworten.

Es wurde gebeten, den Aspekt „niedrige Wohneigentumsquote“ zu beleuchten. Mir liegen leider nur die Zahlen für ganz Deutschland, nicht für Nordrhein-Westfalen vor. In Deutschland gibt es eine Eigentumsquote von rund 47 %. Dagegen stehen entsprechend 53 % der Menschen, die zur Miete wohnen. Wir haben keine Anhaltspunkte dafür, dass die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen deutlich besser ist; vermutlich ist sie eher schlechter, aber ich kann dazu keine Zahlen liefern.

Interessant ist ein Vergleich mit den Ländern mit deutlich höheren Eigentumsquoten, die sich dadurch auszeichnen, dass sie niedrigere Grunderwerbsteuersätze haben. Einen gewissen Zusammenhang zwischen den Steuersätzen beim Grunderwerb und der Eigentumsquote scheint es durchaus zu geben.

Der Aspekt „Eigenkapital“. In der Stellungnahme haben wir das näher ausgeführt. Schon angesprochen wurde, dass die Banken darauf bestehen, die Grunderwerbsteuer aus dem Eigenkapital abzudecken und dass sie nicht über ein Bankdarlehen indiziert werden kann. Junge Familien, die Bedarf an Wohneigentum haben, sind überwiegend im Erwerbsleben noch nicht so weit fortgeschritten, sodass das Einkommen nicht sehr hoch ist. Gerade in dieser Phase kommt es auf jeden Euro an. Eine niedrigere Grunderwerbsteuer hätte da schon einen großen Effekt und würde den Erwerb des Wohneigentums erleichtern.

Die angesprochene Lenkungswirkung im Länderfinanzausgleich können wir bestätigen. Das hat unser wissenschaftliches Institut in Berlin vor einigen Jahren schon einmal ausgeführt. Diese Ausarbeitung kann ich Ihnen gerne im Nachgang noch zur Verfügung stellen. Darin wird die Problematik geschildert und ein Lösungsansatz dargelegt.

Zur Gegenfinanzierung wird Herr Sprengel gleich noch etwas bezogen auf den Landeshaushalt und die Ausfälle für die Kommunen ausgeführt. Mir ist wichtig, dass man nicht nur die Grunderwerbsteuer selbst in den Blick nehmen sollte. Wenn die Baubranche in Schwung kommt, sprudeln noch andere Steuerquellen spürbarer als es derzeit der Fall ist. Deshalb finde ich die sehr eingeeengte Gegenrechnung etwas zu kurz, wenn man allein darauf abstellt, wie stark die Zahl der Transaktionen steigen muss, um trotz Senkung der Grunderwerbsteuer das Gleiche zu erhalten. Die Frage ist, wie weit man da geht und welche Steuern man heranzieht. Es wird schwierig sein, den gegen Finanzierungseffekt exakt zu beziffern. Ich würde mich aber nicht allein auf die Grunderwerbsteuer beschränken.

Zur Frage von Herrn Baer. Zu den differenzierten Sätzen habe ich im Eingangsstatement nichts ausgeführt, in der schriftlichen Stellungnahme aber durchaus. In der Vergangenheit haben wir uns für einen weiteren Lösungsansatz ausgesprochen und tun das auch weiterhin. Es muss nicht unbedingt der eine Satz in Höhe von 6,5 %, 5 % oder 3,5 % sein. Stattdessen könnte es auch eine Art Tarif sein. Die Rechtsgelehrten im Bund und in den Ländern streiten sich, ob die Länder die Möglichkeit hätten, eine Art Steuertarif zu beschließen. Es gibt unterschiedliche Auffassungen dazu. Der wissenschaftliche Dienst des Bundestags sagt, dies sei nicht ganz klar, aber die Länder könnten es wohl eher nicht. Es gibt Ausführungen zumindest vom wissenschaftlichen Dienst des Landtags in Rheinland-Pfalz, denen zufolge das Land dies ganz klar aus eigener Macht heraus beschließen kann. Die Problematik entzündet sich daran, dass im Grundgesetz geregelt ist, dass die Länder den Steuersatz festlegen. An diesem Wortlaut hängt sich die Diskussion auf. Heißt „der Steuersatz“, dass es vom ersten bis zum letzten Euro des Kaufpreises ein bestimmter Prozentsatz sein muss, oder kann man einen Freibetrag einführen oder festlegen, dass für die ersten 500.000 Euro nur 2 % Steuern gezahlt werden müssen, für die nächsten 500.000 Euro des Kaufpreises 5 % Steuer gezahlt werden müssen usw.? Wir tendieren zu der Auffassung, dass man als Land alleine die Möglichkeit hätte, Letzteres einzuführen. In der Stellungnahme

haben wir dazu eine Fundstelle angeführt. Herr Professor Jahndorf hat ein Lehrbuch zur Grunderwerbsteuer verfasst und führt ganz klar aus, dass die Länder die Möglichkeit haben. Dieser singuläre Wortlaut hindert also nicht daran, ermäßigte Steuersätze festzulegen. In seinem Lehrbuch formuliert Professor Jahndorf es so, dass einem ermäßigten Steuersatz für dem Gemeinwohl dienende Erwerber nichts entgegensteht. Damit meint er – ich habe mit ihm persönlich gesprochen –, dass man zum Beispiel die ersten Teile des Kaufpreises mit einem niedrigeren Satz belegen kann als den millionsten Euro des Immobilienkaufpreises.

Des Weiteren stellt sich die Frage, wer dagegen klagen würde, wenn man davon Gebrauch machen würde. Ich vermute, dass es schwierig werden würde, überhaupt eine gerichtliche Klärung zu bekommen. Wer davon begünstigt ist, der wird vermutlich nicht dagegen klagen.

Herr Dr. Beucker hat den in Art. 6 Abs. 1 Grundgesetz geregelten Schutz der Familie thematisiert. Dass dieser einer hohen Grunderwerbsteuer entgegensteht, wird in der Literatur in der Tat so vertreten. Maunz/Dürig ist ein Standardkommentar zum Grundgesetz, in dem das so ausgeführt wird. Eine genaue Grenze wird da nicht gezogen. Dass da eine Problematik besteht, wird in der Literatur so durchaus vertreten.

**Philipp Sprengel (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Zu den Gegenfinanzierungsmöglichkeiten im Landeshaushalt. Wie Herr Steinheuer in seinem Eingangsstatement ausgeführt hat, gehen wir schon davon aus, dass eine Belebung der Wohnungswirtschaft nur einen Teil der Mindereinnahmen ausgleichen kann. Von anderen Sachverständigen wurde ebenfalls schon ausgeführt, dass es nur ein Teil sein kann.

Es gibt aber zusätzliche Möglichkeiten im Landeshaushalt, diese Mindereinnahmen auszugleichen. Gerade jetzt, wo die Konjunkturkomponente genutzt werden soll, gibt es Möglichkeiten.

Ein paar Punkte werden schon im Gesetzentwurf thematisiert. Es muss im Landeshaushalt eine Aufgaben- und Ausgabenkritik geben. Das sagen wir wiederholt. Außerdem sollte die Förderlandschaft insgesamt überprüft werden. Aus unserer Sicht sollten die Förderprogramme deutlich reduziert werden. Dadurch würden Gelder frei, die zum Beispiel eingesetzt werden könnten, um die Mindereinnahmen auszugleichen. Zusätzlich führte es zu einem Bürokratieabbau, was zusätzlich Kosten einspart.

Einen weiteren Punkt sehen wir bei den Selbstbewirtschaftungsmitteln, die zu Beginn des Jahres immer noch 7,9 Milliarden Euro betragen haben. Zwei kleine Anfragen haben ergeben, dass allein im Bereich „Digitalisierung“ und „Städtebauförderung“ noch ungebundene Selbstbewirtschaftungsmittel in Höhe von rund 240 Millionen Euro liegen, die in den Landeshaushalt übertragen werden könnten. Die Antwort auf eine Große Anfrage der FDP-Fraktion wird sicher noch darlegen, wie viel Potenzial in diesen Selbstbewirtschaftungsmitteln liegt.

Zusätzliches Einsparpotenzial im Landeshaushalt sehen wir auch in einer effizienteren Verwaltung zum Beispiel durch Digitalisierung. Zusätzlich könnte man prüfen, ob die

zahlreichen freien Stellen in der Ministerialverwaltung überhaupt noch besetzt werden sollten oder können oder ob es da Einsparmöglichkeiten gibt.

**Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe (Kiel Institut für Weltwirtschaft):** Ich kopiere das Vorgehen von Herrn Steinheuer und antworte themenbezogen.

Zur Umzugsprämie in Mannheim kann ich leider relativ wenig sagen. Ich habe nur eine Zeitungsoberschrift gelesen, die ich aber recht sprechend fand.

Das überlappt mit der Frage der Finanzierung. Die Frage lautet: Gibt es Programme im Landeshaushalt, mit denen die Wohnungsknappheit bekämpft werden soll? Wenn es solche gibt, dann ist die Frage, ob die dort eingesetzten Mittel effizienter verwendet sind als durch die Absenkung der Grunderwerbsteuer. Das ist die einzige zu klärende Frage. Mein Eindruck ist, dass es effizienter sein könnte, die Grunderwerbsteuer zu senken.

Wenn die Wohnungsknappheit im Land kein Problem ist und Sie das nicht mit Mitteln aus dem Landeshaushalt angehen, dann habe ich nichts gesagt. Ich halte es nämlich für sehr unwahrscheinlich, dass es selbst ohne den Themenkomplex „Länderfinanzausgleich“ zur Selbstfinanzierung reicht, wenn man nur die Grunderwerbsteuer bedenkt. Weitert man das Themenfeld – meine Vorredner haben schon gesagt, dass dadurch auch ein Aufschwung in Bezug auf den Bau entstehen kann –, dann hängt es auch von anderen Faktoren ab; in dem Fall von der Lage der Baukonjunktur. Zur Zeit gibt es da Kapazitäten. Allerdings müsste man dann nicht nur die Grunderwerbsteuer senken, sondern auch für genügend Neubauplatz sorgen etc. Es wären also begleitende politische Maßnahmen notwendig, damit der Effekt gut funktionieren kann.

Um den Sack zuzumachen: Dann kommt der Länderfinanzausgleich und macht alles wieder kaputt. – Als Haushälter hätte ich also auch arge Bedenken.

Das Einzige, was ich betonen möchte, ist, dass bei der Förderung von Wohnungsbau stets die Frage gestellt werden sollte, ob das im Vergleich mit einer Absenkung der Grunderwerbsteuer effizient ist oder nicht.

Immer wieder wird das Argument „Ersterwerb und Familien“ angeführt. Ich wäre dafür, nicht gesondert den Ersterwerb zu regeln oder differenzierte Steuersätze festzulegen. Für Familienförderung gab es einmal das Baukindergeld; Bayern hatte ein gesondertes. Möchte man einer konkreten Gruppe helfen, dann müsste man das so tun. Das Kernproblem der Grunderwerbsteuer, dass es sich um eine Umzugssteuer handelt und dadurch ein ineffizienter Wohnungsmarkt für selbstgenutztes Wohneigentum entsteht, wird nicht gelöst, wenn man Steuersätze differenziert. Im Zweifel wird es dadurch sogar noch verschärft. Ob das Baukindergeld erfolgreich war, wage ich nicht zu beurteilen. Das müsste man gesondert auswerten.

Nun zu der Frage nach den Lenkungswirkungen. Ich halte für sehr wahrscheinlich, dass man mit einer niedrigeren Grunderwerbsteuer den Bau und Umzüge anregen kann. Außerdem halte ich für sehr wahrscheinlich, dass man durch eine relativ hohe Grunderwerbsteuer Leute davon abhält, für sich persönlich effiziente, wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Da geht es etwa darum, ob man einen Job in einer anderen Stadt antritt, wenn man Eigentum in einer anderen Stadt hat, weil dann die hohe

Grunderwerbsteuer gezahlt werden muss. Solche Dinge erschweren den wirtschaftlichen Prozess.

Daher streut die Grunderwerbsteuer durchaus etwas Sand ins Getriebe, und sie ist nicht ganz unproblematisch. Allerdings tun auch andere Steuern das. Der Staat muss irgendwie Einnahmen generieren. Ob die Grunderwerbsteuer besonders schlimm ist, ist fraglich.

Was ist der Multiplikator dieser Steuer? Danach haben Sie gefragt, Herr Rock. In der Literatur gibt es dazu sehr weitreichende Erkenntnisse mit ganz unterschiedlichen Ergebnissen von „nicht allzu viel“ bis zu einem Multiplikator von fünfzehn in einer Studie. Daher ist schwer abzuschätzen, was wirklich Sache ist. Ich könnte mir schon vorstellen, dass es zumindest dann, wenn die Baukonjunktur lahmt, eine erhebliche Auswirkung haben kann.

Noch eines zur Wohneigentumsquote. Aus meiner Sicht handelt es sich nicht um ein Politikziel. Ob die Leute kaufen oder mieten, sollen sie selber entscheiden. Der Staat sollte aber ein Steuersystem aufstellen, das diese Entscheidung nicht präjudiziert. Das Steuersystem verzerrt die Entscheidung hin zur Miete in einigen Fällen vielleicht.

Es gibt auch sogenannte Share Deals. Diese sind von der Grunderwerbsteuer befreit. Dagegen wird jetzt zwar auf verschiedenen Ebenen vorgegangen, aber all das ist sehr problematisch. Es soll ja nicht dazu kommen, dass man Grunderwerbsteuer zahlt, wenn man etwa eine Aktie von VW kauft; VW besitzt aber nun einmal Immobilien. Man wird also nicht darum herumkommen, eine Regelung zu haben.

Was bedeutet das? Es bedeutet, dass die Bewirtschaftung durch Wohnungskonzerne steuerlich begünstigt wird und durch Privatpersonen eher steuerlich gehemmt wird. Wie gesagt, braucht man aber Steuereinnahmen. Man darf aber auch offen sagen, welche Nebeneffekte entstehen. Diese sind vielleicht nicht intendiert, aber man muss es in Kauf nehmen.

Deswegen könnte die Grunderwerbsteuer so viele Nebeneffekte haben, dass es letztlich attraktiv wäre, sie zu senken oder vielleicht sogar abzuschaffen. Dass das haushaltspolitisch momentan kaum möglich ist, akzeptiere ich. Ich teile Ihre Bedenken da. Spätestens durch den Länderfinanzausgleich wird sich das sehr wahrscheinlich nicht rechnen. Das ist wahrscheinlich das vordringliche Problem. Eine ehemalige Kollegin im Arbeitskreis Steuerschätzung sagte mir einmal, die Schuldenbremse sei eine Steuersenkungsbremse. Ich befürchte, dass sie da recht hat.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]):** Herr Abgeordneter Witzel von der FDP-Fraktion fragte nach der Wohneigentumsquote. Ich sehe das differenzierter. Wir nehmen schon wahr, dass die Wohneigentumsquote erhöht werden soll; das ist politisches Ziel. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt haben wir in Nordrhein-Westfalen eine unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote, wobei sie in ländlichen Regionen anders ist als in Städten. In Städten ist die Wohneigentumsquote noch etwas niedriger. Es ist eine grundsätzliche Sache, ob man Freund von Wohneigentum ist oder nicht.

Haus & Grund sieht es wegen verschiedener Aspekte als erstrebenswertes Ziel an. Wohneigentum ist wichtig auch zur Altersvorsorge. Daher sollten möglichst viele Hürden beseitigt werden. Natürlich muss man sich vor Ort überlegen, ob es sinnvoller ist, Wohneigentum zu erwerben oder zu mieten. Für breite Teile der Bevölkerung ist es heutzutage sehr schwierig, Neubauwohnungen oder Einfamilienhäuser zu erwerben, weil die Kaufpreise extrem hoch sind, sodass man in den Bestand gehen muss.

Je höher der Kaufpreis ist, desto höher ist die Belastung durch die Grunderwerbsteuer, weil sie sich daran orientiert; das betone ich noch einmal. Aktuell gibt es keine Freibeträge.

Damit komme ich zur Frage von Herrn Rock von den Grünen, ob es Studien zum Ersterwerb oder weiteren Erwerb von Wohneigentum gibt. Solche Studien liegen uns nicht vor. Man kann aber auch nicht ohne Weiteres fest kalkulieren, wie hoch die Grunderwerbsteuer ist. Nach dem kurzfristigen Anstieg der Zinsen konnte man feststellen, dass die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückgegangen sind. Das ist deutlich erkennbar. Das liegt daran, dass die Kaufpreise noch nicht im entsprechenden Maß zurückgegangen sind. Die Kaufpreise liegen noch immer auf einem relativ hohen Niveau, aber die Zinsen sind sehr stark gestiegen. Sie kennen den Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen. Dementsprechend sind auch die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer zurückgegangen. Bei der Grunderwerbsteuer kann man also ohnehin nicht fest mit einer gewissen Höhe rechnen.

Zu den Kürzungsvorschlägen. Zunächst einmal kann ich keine konkreten Vorschläge machen, wo man ansetzen sollte, möchte aber sagen, dass wir schon davon ausgehen, dass man sich bei einer niedrigeren Grunderwerbsteuer oder bei Freibeträgen durchaus vorstellen kann, Wohneigentum zu erwerben. Es ist ja nicht damit getan, eine Wohnung zu kaufen. Vielmehr gehen damit Folgekosten und -maßnahmen einher. Kauft man etwas aus dem Bestand, muss man sanieren usw. Dadurch werden mittelbar Steuereinnahmen erzielt, die vielleicht nicht unmittelbar in den Landeshaushalt fließen, aber dem Staat an sich zugehen. Man sollte es also nicht verkürzt darstellen. Man kann es nicht isoliert betrachten, sondern muss es im Ganzen sehen und bewerten.

Vorhin sagte ich bereits, dass alle regierenden Fraktionen immer klar gesagt haben, Freibeträge zumindest für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einführen zu wollen. Ich habe gerade auf der Webseite der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen auf Bundesebene nachgeschaut. Dort wird die Position kommuniziert, den Ländern dies ermöglichen zu wollen. Bislang ist das nicht erfolgt. Offensichtlich wird es nicht zu einer Umsetzung kommen. Das Ziel ist doch allen klar: Allen soll Wohneigentumsbildung ermöglicht werden. Insbesondere Berufseinsteiger – ich möchte das nicht auf Familien begrenzen; es gibt viele junge Ersterwerber, die keine Familie, aber Interesse haben, Wohneigentum zu bilden – haben noch nicht das entsprechende Eigenkapital, das man mitbringen muss. Es ist nun einmal so, dass die Banken auch bei einer 100-%-Finanzierung erwarten, dass man zumindest die Kaufnebenkosten trägt. Dazu gehört nun einmal die Grunderwerbsteuer. Daher werden sich die Parteien, die Regierungsverantwortung tragen, Gedanken gemacht haben, wie das finanziert werden kann. Deswegen habe ich volles Vertrauen in die demokratischen Parteien, dass



sie sich, bevor sie eine solche Position geäußert haben, Gedanken gemacht haben, wie man das finanziert.

Ich komme zur Frage von Herrn Baer von der SPD. Wäre das der Hauptanreiz? Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist natürlich nicht der Hauptanreiz. Eine Vielzahl an Faktoren spielt eine Rolle. Es können objektive Kriterien, aber auch sachfremde Motivationen sein, die zum Erwerb von Eigentum führen. Natürlich überlegt man sich aber am Anfang, wie die eigene Einnahme- und Ausgabesituation aussieht. Die Grunderwerbsteuer als das, was am Anfang an Eigenkapital zur Verfügung stehen muss, ist entsprechend relevant, ob man sich eine Immobilie zum jeweiligen Zeitpunkt leisten kann. Uns erreichen viele Anfragen: Lohnt es sich, Eigentum zu erwerben? – Darauf antworte ich immer, dass es auf eine Vielzahl an zu berücksichtigenden Faktoren ankommt. Die Grunderwerbsteuer zählt dazu, weil diese als Eigenkapital eingebracht werden muss. Dann kann es daran scheitern, dass der Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen hoch sind. Möglicherweise stehen nicht die entsprechenden finanziellen Mittel zur Verfügung. Die Banken ermöglichen dann keine Finanzierung.

Natürlich gibt es andere Möglichkeiten. Das Baukindergeld wurde angesprochen. Wie ich vorhin schon erwähnte, war das Förderprogramm speziell auf die Grunderwerbsteuer bezogen und auf einen Höchstkaufpreis von 500.000 Euro begrenzt – eine sinnvolle Entscheidung der von CDU und FDP geführten Regierung. Auch es als Überbrückung vorzusehen, bis auf Bundesebene im Grunderwerbsteuergesetz die Rahmenbedingungen für Freibeträge geschaffen werden, war ein guter Ansatz. Eine solche Entscheidung zu treffen, ist also durchaus ein Ansatz.

Das einfachste jetzt Mögliche wäre, den Steuersatz zu minimieren; wobei es hier nicht einmal darum geht – was auch schön wäre –, auf 3,5 % zu senken, sondern nur darum, ihn auf 5 % zu senken. Das wäre ein Signal in die richtige Richtung.

**Simon Rock (GRÜNE):** In der zweiten Fragerunde beschränke ich mich auf eine Nachfrage zur Eigentumsquote. Ich habe mir die Verteilung der Eigentumsquote auf die einzelnen Bundesländer angeschaut und festgestellt, dass laut Statistik von Destatis im Jahr 2022 – das sind die letzten vorliegenden Daten – das Saarland mit 59,5 % mit Abstand die höchste Eigentumsquote Deutschlands hatte. Am Rande sei angemerkt, dass das Saarland eine Grunderwerbsteuer von 6,5 % hat und sie dort damit genauso hoch liegt wie in Nordrhein-Westfalen. Die niedrigsten Eigentumsquoten mit 16 %, 20 % bzw. 32 % haben die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen, wobei die Grunderwerbsteuersätze dort jeweils unter dem Grunderwerbsteuersatz in Nordrhein-Westfalen liegen. In Nordrhein-Westfalen ist die Eigentumsquote leicht unterdurchschnittlich.

Das lässt den Schluss zu, dass sich die Eigentumsquote sehr maßgeblich daran bemisst, ob ein Land einen großen Anteil urbanen bzw. ländlichen Raums hat. Ich vermute, dass sich, selbst wenn dies als Kontrollvariable herangezogen würde, bei einer Regressionsrechnung kaum ein Einfluss der Grunderwerbsteuer abbilden lassen würde. Das ist aber nur eine Vermutung. Eine solche Rechnung habe ich nicht gemacht.

Daher frage ich alle drei Sachverständigen: Liegt Ihnen eine entsprechende Studie vor und, wenn ja, zu welchem Ergebnis ist sie gekommen?

**Ralf Witzel (FDP):** Ich habe durchaus differenzierte Meinungen wahrgenommen, etwa beim von Herrn Amaya und Herrn Professor Boysen-Hogrefen zum Thema „Wohneigentumsquote“ Gesagten. Es ist klar, dass die heutigen Zahlen beim Wohneigentum über Jahrzehnte so entstanden sind. Wie sich die Grunderwerbsteuer in den letzten zehn Jahren verändert hat, ist keine alleinige Erklärung für den heutigen Stand.

Völlig klar ist auch – ich habe niemanden in der Runde anders verstanden –, dass die Grunderwerbsteuer nicht der einzige Faktor ist. Wenn es keinen Grund zu erwerben gibt, weil es einen Flächenmangel gibt, hilft einem auch die niedrigste Grunderwerbsteuer nicht. Das Gleiche gilt, wenn es keine Kaufbereitschaft gibt. Es spielen also mehrere Faktoren eine Rolle.

Die Frage insbesondere an Herrn Professor Boysen-Hogrefe und Herrn Amaya zur Wohneigentumsquote lautet: Warum bewerten Sie das unterschiedlich? – Herr Professor Boysen-Hogrefe, Sie habe ich so verstanden, dass eine neue hohe Wohneigentumsquote nicht per se ein politisches Ziel ist. Vielmehr sagen Sie, die Entscheidung, wie man wohnen möchte, müsse diskriminierungsfrei sein. Herrn Amaya habe ich anders verstanden. Herr Professor Boysen-Hogrefe, daher frage ich Sie, ob das wirklich so egal ist – auch wenn man an Stabilität und Planbarkeit denkt. Sie bekommen viele Berichte von Leuten mit, die Sorge haben, vielleicht irgendwann ihre Wohnung zu verlieren oder Kostensteigerungen nicht mehr mitgehen zu können, weil der Eigentümer Luxussanierungen macht. Wenn Sie noch einmal darüber nachdenken, ist nicht auch aus Ihrer Sicht eine entsprechend hohe Quote an Wohneigentum etwas, was für Stabilität und Sicherheit sorgt, Schicksalsschläge vermeidet und eine Gesellschaft stabilisiert, wenn die Leute mehr Verantwortung für ihr Eigentum tragen, als sie es als Mieter tun?

Die nächste Frage richte ich an alle drei. Sie bezieht sich auf die interessante Diskussion zum Thema „Finanzierung, Mehr- und Mindereinnahmen, Gegenfinanzierung“. Ich bin immer wieder begeistert, wie unterschiedlich das Verständnis in dieser Runde, was eine Steuermindereinnahme ist und wie man Finanzierungsaspekte sieht, sein kann.

Deshalb schicke ich meiner Frage die folgende Bemerkung voran. In den letzten zehn Jahren gab es mehrere kontroverse Diskussionen über die richtige Höhe der Grunderwerbsteuer. Die erste Erhöhung der Grunderwerbsteuer ...

(Stefan Zimkeit [SPD]: Ist das jetzt die Aussage des Experten Witzel in der Anhörung?)

– Das ist meine Frage, wie man sich zum Thema „Steuermehr- und -mindereinnahmen“ einlassen muss, wenn man bedenkt, dass es zwei Erhöhungsstufen gab. Die letzte Erhöhung auf die jetzigen 6,5 % vom damaligen Finanzminister Norbert Walter-Borjans wurde damit begründet, dass er 2,4 Milliarden Euro für den Landeshaushalt einnehmen wollte. Acht Jahre später sind schon 4,2 Milliarden Euro eingenommen worden; jetzt

liegen wir etwas darunter. Selbst der mit dem Gesetzentwurf vorgeschlagene Schritt würde für deutlich höhere Einnahmen sorgen als zum damaligen Zeitpunkt ...

(Simon Rock [GRÜNE]: Da waren die Preise auch ganz andere!)

– Auch wenn Sie die Inflation hereinrechnen, Herr Kollege. Sie nehmen auch heute mit diesem Gesetzentwurf mehr Geld ein, als zu dem Zeitpunkt, zu dem auf 6,5 % erhöht wurde.

Wie muss man also in Anbetracht des Anstiegs der Grunderwerbsteuer nicht in den letzten zwei, sondern in den letzten zehn Jahren das Thema „Steuermehr- und -mindereinnahmen“ sehen?

Auch die Frage zur Bundesratsinitiative richte ich an alle drei Experten. Auf unterschiedlichen Ebenen haben letztlich alle etablierten Parteien – SPD und Grüne mit der FDP im Bund, die CDU in Nordrhein-Westfalen mit einer Bundesratsinitiative – entschieden, dass zumindest der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erleichtert werden soll. Stellt man doch über all die Jahre fest, dass dieser Weg, für den es viele gute Gründe gibt – auch meine Partei würde ihn präferieren –, einfach nicht funktioniert, weil er Rechtsänderungen auf Bundesebene voraussetzt, die im Zusammenwirken von Bundestag und Bundesrat nicht zustande kommen, obwohl es alle seit vielen Jahren versprechen, so stelle ich die Frage, was das für Sie als Auftrag an die Länder heißt, mit dieser Situation umzugehen. Ist es richtig, als Dauertrostpflaster auf etwas zu verweisen, von dem man weiß, dass es sowieso nicht kommt? Oder müssen irgendwann auch Länder vorausgehen – gerade die, die die höchste Belastung haben? Wie sehen Sie das?

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Ich weise darauf hin, dass wir uns heute auf die Anhörung beschränken und nicht schon die Auswertung vornehmen. Herr Kollege Witzel, im Untersuchungsausschuss wären die Fragen als Suggestivfragen benannt geworden. Hier sind aber alle Arten von Fragen zulässig.

**Alexander Baer (SPD):** Ich versuche, mich kurz zu fassen, und habe noch eine Frage an Herrn Professor Boysen-Hogrefe. Sie sind auf die Reform des Länderfinanzausgleiches eingegangen. Mich interessiert, ob Sie sich auch Gedanken gemacht haben, inwieweit das funktionieren bzw. wie eine solche Reform aussehen könnte.

**Olaf Lehne (CDU):** Ich habe eine kurze Frage und mache keine grundsätzlichen Ausführungen. NRW gehört zur Vergleichsgruppe von Bayern. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen liegt dort auf einem ähnlichen Niveau. Ist also ein Ergebnis Ihrer Studie, dass eine Senkung der Grunderwerbsteuer in einem westdeutschen Flächenland möglicherweise zu einer Steigerung der Summe der Wohnungsbauinvestitionen führt, nicht jedoch zu einer höheren Zahl von Neubauwohnungen?

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Zur Frage von Herrn Abgeordneten Rock, ob uns Studien dazu vorlägen, welchen Einfluss die Relation von

urbanen und ländlichen Raum habe. Das entzieht sich meiner Kenntnis; mir liegt keine Studie dazu vor.

Ich möchte noch etwas korrigieren. Vorhin haben Sie gefragt, ob uns konkrete Zahlen dazu vorlägen, was auf den Ersterwerb entfalle. Einen gewissen Anhaltspunkt dafür gibt das ausgelaufene, nicht verlängerte Förderprogramm. Es war nicht auf den Ersterwerb, aber immerhin auf die Selbstnutzung beschränkt. Gewisse Schlüsse darauf, was auf selbstgenutztes Wohneigentum entfällt, dürften die Abflüsse aus dem Förderprogramm zulassen.

Zur Frage von Herrn Abgeordneten Witzel zur gescheiterten Bundesratsinitiative und zu den vielen Bemühungen zur Verankerung einer Regelung auf Bundesebene. Was macht man, wenn das nicht funktioniert? In unserer Stellungnahme ist das hoffentlich deutlich genug geschildert. Das Land sollte dann eigene Möglichkeiten nutzen. Die Möglichkeit, die auf jeden Fall funktioniert, ist die Senkung des Steuersatzes. Das ist die völlig unproblematische Lösung, die man wählen kann.

Außerdem haben wir eine andere Lösung, nämlich den Stufentarif, ins Spiel gebracht. Herr Baer hat um Ausführungen dazu gebeten. Meine Ausführungen dazu waren vielleicht nicht ganz so glücklich, zumindest sind sie bei Herrn Professor Boysen-Hogrefe nicht so angekommen, wie ich es beabsichtigt hatte. Der Stufentarif wäre unseres Erachtens geeignet, den Aspekt „Umzugsteuer“ ein bisschen zu entschärfen, wenn die Stufen so gewählt werden, dass der Steuersatz da niedrig ist, wo sich typischerweise die Transaktionen von selbstgenutztem Wohneigentum bewegen. Gäbe es dort eine niedrige Steuerbelastung, dann entschärft man relativ zielgerichtet die Problematik „Umzugsteuer“. Für diesen anderen Ansatz hegt der Bund der Steuerzahler nach wie vor ebenfalls Sympathie. Er ist rechtlich ein bisschen problematischer, wie ich ausgeführt hatte, wäre es aber wert, ließe man es von sehr fachkundiger Stelle etwas eindeutiger abklopfen, ob das Land die Möglichkeit hätte, eigenständig so etwas wie einen Stufentarif zu beschließen.

Auf jeden Fall funktioniert eine Senkung des Satzes. Für eine solche sprechen wir uns klar aus, wenn die anderen Varianten ungenutzt bleiben.

**Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe (Kiel Institut für Weltwirtschaft):** Ich beginne mit der Frage nach dem Neubau in Bayern. Ursprünglich habe ich in der Studie nur die aggregierte Zahl für Wohninvestitionen angeschaut, dann habe ich nachgebohrt, was noch in dieser Zahl enthalten ist, und war überrascht, dass der Effekt bei den Neubau- und den Quadratmeterzahlen sehr überschaubar war. Man kann auch sagen, dass er nicht vorhanden ist.

Was kann man daraus lernen? Das ist sehr schwierig zu beantworten. Damals war die Bauindustrie insgesamt angespannt; sie hatte starken Zuwachs. Außerdem gab es diverse Bottlenecks, etwa ausgewiesene Neubauf Flächen. Man kann also die Grunderwerbsteuer so viel senken, wie man will – wenn keine begleitenden Maßnahmen ergriffen werden, dann könnte die Senkung hinsichtlich der Anzahl der neu gebauten Wohnungen ins Leere laufen. Wenn es keine Bauf Flächen gibt, dann helfen Steuersenkungen nicht.

Für das Gesamtbild löse ich mich etwas von meiner eigenen Studie und beziehe mich eher auf die Gesamtheit der vorliegenden Studien. Dadurch gibt es schon einen Hinweis, dass es Effekte gibt. Deswegen hatte ich die Hoffnung, dass es in einem Umfeld ohne diese Bottlenecks und mit einer weniger angespannten Bauindustrie positive Impulse gäbe.

Zur Frage nach dem Stufentarif. Meine Sorge ist, dass die Stufen festgelegt, aber in den Folgejahren nicht angepasst werden und kein adäquater Index hinterlegt wird. Wird das versäumt, könnte das dazu führen, dass man zu einem niedrigen Steuertarif kauft, die Preise nach fünf Jahren deutlich gestiegen und die Zinsen wieder gesunken sind und man dann nicht mehr verkaufen möchte, weil der Steuersatz dann nicht mehr bei 3 %, sondern bei 6 % liegt. Wenn man das Gesetz ordentlich formuliert und den Steuertarif sozusagen auf Schienen setzt, wären meine Sorgen geringer und es könnte positive Effekte nach sich ziehen.

Zur Wohneigentumsquote. Die Entscheidung sollte bei den Leuten selber liegen. Natürlich tut sie das immer, aber die Frage lautet, welche Anreize der Staat geben soll. Soll er Wohneigentum stärker incentivieren? Sie haben Aspekte genannt, warum Wohneigentum aus individueller Sicht sinnvoll sein kann. Anhand der aktuellen Medienlage lässt sich aber erkennen, dass Wohneigentum auch ein ziemliches Risiko darstellen kann – Stichwort: Elementarversicherung. Warum soll man sich dieses Risiko antun? Warum soll man Teile seines Einkommens in Wohneigentum anlegen, wenn man theoretisch auch andere Anlageformen wählen kann und diese dem Charakter mehr entsprechen? Der Staat sollte sich da nicht einmischen und keine steuerlichen Maßnahmen ergreifen, die das eine oder das andere deutlich bevorteilen.

Studien zur Wohneigentumsquote kenne ich nicht. Die jetzige Wohneigentumsquote ist aber in der Tat historisch gewachsen. Dass die Grunderwerbsteuer Einfluss auf die Wohneigentumsquote nehmen kann, halte ich für sehr plausibel. Sie wird das Bild aber auf keinen Fall massiv, sozusagen über Nacht verändern. Dafür dauert der Prozess viel zu lange. Die Entscheidung, eine Wohnimmobilie zu erwerben, wird in vielen Fällen nur einmal im Leben getroffen. Daher wird sich das Bild nicht innerhalb von zwei Jahren komplett verändern.

Zur hohen Wohneigentumsquote im Saarland. Es gibt viele soziodemografische Faktoren. Dass die großen Städte so niedrige Wohneigentumsquoten haben, liegt an der hohen Fluktuation dort. Fluktuation findet beim Mieten und nicht beim Wohneigentum statt. In anderen Ländern ist das anders; das muss nicht unbedingt von Vorteil sein. Kritisieren würde ich, dass ein Umzug bei einer selbstgenutzten Immobilie unattraktiv ist. Im Einzelfall kann es ökonomisch ungünstige Folgen haben, die man sich sparen könnte.

Zur Frage von Herrn Baer nach dem Länderfinanzausgleich. Ich sehe zwei Möglichkeiten: Entweder wird die Reform rückabgewickelt auf den rechtlichen Stand von 2006, also gäbe es wieder einen bundeseinheitlichen Satz, wobei fraglich ist, bei wie viel Prozent er läge – 3,5 % hielte ich nicht für schräg, aber es ist wohl nur schwer haushaltspolitisch zu begleiten –, oder die Grunderwerbsteuer wird aus dem Länderfinanzausgleich herausgehalten, wobei auch diese Lösung für einige Länder schwer zu ertragen sein dürfte. Bei der zweiten Variante würde die Grunderwerbsteuer nicht die

Steuermesszahl und alles im Länderfinanzausgleich Berechnete beeinflussen. Dann würde die Grunderwerbsteuer komplett dem eigenen Land zugerechnet. Für Hamburg oder Bayern wäre das eine tolle Lösung, für das Saarland hingegen ziemlich unattraktiv. Bei dieser Lösung bräuchte man also eine Kompensation für das Saarland und ähnliche Länder. Sie wissen besser als ich, ob das für Nordrhein-Westfalen eine attraktive Lösung wäre. Wie diese Kompensation aussehen würde, mag ich mir gar nicht ausmalen. An Verhandlungen zum Länderfinanzausgleich möchte ich nie teilnehmen. Es wäre jedenfalls eine Variante, bei der die Hoheit bei den Ländern läge und keine komischen Anreizeffekte geschafft würden, die dazu führten, dass immer auf den Steuersatz in den anderen Ländern geschaut wird.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]):** Zur Eigentumsquote. Liegen Studien zur Verteilung zwischen urbanen und ländlichen Regionen vor? Natürlich gibt es Zahlen zur Verteilung der Wohneigentumsquote. Daher wundert mich die sehr niedrige Wohneigentumsquote in den Stadtstaaten nicht. In Nordrhein-Westfalen ist die Eigentumsquote in den Städten, insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt, niedriger als in den ländlichen Regionen.

Mit Statistiken kann man immer herumspielen. So kann man etwa darauf verweisen, dass die Eigentumsquote in Bayern, wo die Grunderwerbsteuer bei nur 3,5 % liegt, bei 45 % liegt. Dagegenhalten kann man Sachsen, wo der Steuersatz ebenfalls bei 3,5 %, die Eigentumsquote aber nur bei etwas über 30 % liegt. Dazu erwähnen muss man stets die Sondereffekte. In den ostdeutschen Ländern etwa gab es über viele Jahre keine Möglichkeit, Eigentum zu bilden bzw. gab es aufgrund des Systems einen anderen politischen Willen. Wir verstehen es aber definitiv so, dass es durchaus politischer Wille aller demokratischer Parteien ist, dass Wohneigentum gebildet werden soll. Das ist aus unserer Sicht unbestritten.

Wir machen das auch daran fest, dass alle Parteien auch in ihren Wahlprogrammen und ihren Grundsatzprogrammen zum Ausdruck bringen, dass Wohneigentum wichtig ist. Man kann es auch an der öffentlichen Wohnraumförderung festmachen. Warum gibt es die Eigentumsförderung? Weil es politischer Wille ist, die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

Durchaus relevant sind auch Äußerungen der Deutschen Bundesbank: „Höhere Grunderwerbsteuern machen Immobilien zu einem teureren und weniger liquiden Vermögenswert“. Wenn schon die Deutsche Bundesbank es so formuliert, wird etwas Wahres daran sein.

Damit komme ich zum Fragenkomplex von Herrn Abgeordneten Witzel von der FDP. Vorhin erwähnte ich schon, dass man mit der Grunderwerbsteuer nicht genau rechnen kann, weil verschiedene Faktoren eine Rolle spielen. Als der Steuersatz 6,5 % eingeführt wurde, waren es Einnahmen in Höhe von etwas über 2,5 Milliarden Euro. Durch die Niedrigzinsphase sind die Kaufpreise extrem stark erhöht. Entsprechend sind die Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer höher, weil sie sich an den Kaufpreisen orientiert. Was geschieht, wenn die Kaufpreise aus irgendwelchen Gründen stark fallen? Wird die Grunderwerbsteuer dann erhöht, weil man mit diesen Einnahmen rechnet? Das ist nicht ganz schlüssig.

Zur Bundesratsinitiative. Die Freibeträge haben alle in Regierungsverantwortung stehenden Parteien gebetsmühlenartig vorgetragen. Die erste Maßnahme der schwarz-gelben Landesregierung 2017 war eine Bundesratsinitiative zur Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer. Mittlerweile sind sechs Jahre vergangen, die Regierungskonstellation sowohl in NRW als auch im Bund hat sich geändert, nichts ist passiert. Wenn man Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer als Thema erstnehmen und die Eigentumsquote erhöhen möchte, ist der einzige jetzt einschlagbare Weg, die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen zu senken. Man hat die Möglichkeit, jetzt Farbe zu bekennen.

**Ralf Witzel (FDP):** In der letzten Fragerunde möchte ich zwei weitere Aspekte ansprechen. Sowohl heute als auch in den schriftlichen Stellungnahmen waren unterschiedliche Vorgehen bei selbstgenutztem Wohneigentum und institutionellen Investoren Thema. Ist die Höhe der Grunderwerbsteuer ein wichtiger Faktor nicht nur für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für die Vermieter? Ich frage deshalb, weil es in den letzten Wochen und Monaten sehr viele Medienberichte dazu gab, dass große Vermieter, Wohnrauminvestoren bereits durchkonzipierte Neubauprojekte abgesagt haben, weil es sich in der Gesamtkalkulation bei den zu erwartenden Mieterträgen nicht mehr rechnete. Wohnungsbaugesellschaften haben für sich entschieden, kein Kapital ökonomisch dysfunktional einzusetzen. Ist die Grunderwerbsteuer bei der aktuellen Lage auch für kommerzielle Anbieter ein wichtiger Faktor? Geht es also nicht nur um selbstgenutztes Wohneigentum?

Die zweite Frage bezieht sich auf Share Deals. Bei den letzten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer wurde immer die Sorge kommuniziert bzw. von den Sachverständigen die Evidenz dafür vorgetragen – all das ist in den Protokollen nachlesbar –, dass Steuererhöhungen bei der Grunderwerbsteuer für einen Teil derer, die sich diese Gestaltung aussuchen können, Anreize schaffen, Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Je höher der Grunderwerbsteuersatz ist, umso mehr ist man bereit, Aufwand zu betreiben, weil es sich ökonomisch rechnet, komplexere Gestaltungen zu wählen, die man ohne den Grunderwerbsteuereffekt nicht wählen würde. Share Deals, Vermögensverwaltungsgesellschaften und andere Konstruktionen rechnen sich für bestimmte Erwerber, weil dadurch die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Wie sehen Sie diesen Effekt? Die Frage beziehe ich auf die Einnahmen. Führt eine niedrigere Grunderwerbsteuersatz auch zu weniger Share Deals und damit zu vielleicht gar nicht so viel höheren Mindereinnahmen? Wie geht man mit Share Deals in Relation zur richtigen Administration, Bemessung und Höhe der Grunderwerbsteuer um?

**Simon Rock (GRÜNE):** Herr Steinheuer provoziert mich heute zum nachrechnen. Für so etwas ist eine solche Sachverständigen Anhörung aber ja auch gut.

Eben haben Sie darauf verwiesen, ein guter Indikator dafür, wie hoch der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum sei, könne das Förderprogramm Zuschuss Wohneigentum sein. Es lief über anderthalb Jahre und hatte ein Volumen von 400 Millionen Euro. Diese 400 Millionen Euro wurden nicht ganz ausgeschöpft, aber rechnen wir einmal damit. Auf anderthalb Jahre verteilt sind es im Schnitt 266 Millionen Euro pro

Jahr für 2 % Steuerentlastung. Auf die 6,5 % gerechnet kommt man damit ungefähr auf ein Volumen von 850 bis 900 Millionen Euro. Vergleicht man dies mit dem Haushaltsergebnis für 2022 in Höhe von 4,2 Milliarden Euro insgesamt für die Grunderwerbsteuer, liegt der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum nach dieser Rechnung bei ungefähr 20 %. Geht man noch davon aus, dass einige das Förderprogramm nicht kannten, kann man auch 25 % sagen. Das Ziel ist, gezielt selbstgenutztes Wohneigentum zu entlasten. Kommt es nun zu einer Steuersenkung für alle, weil für die Freibetragsregelung Bundesrecht geändert werden muss – das steht heute nicht zur Debatte –, gibt es einen Streuverlust. Nach der Rechnung wird zu 75 % fremdgenutztes und zu 25 % selbstgenutztes Eigentum gefördert. Halten Sie das vor diesem Hintergrund für sinnvoll?

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Ich knüpfe an die Fragen von Herrn Rock an. Die Zahlen sind interessant, wobei man vielleicht mit in den Blick nehmen muss, dass die Investoren bzw. die Vermieter – das knüpft indirekt auch an die erste Frage von Herrn Witzel an – die Grunderwerbsteuerbelastung natürlich in ihre Mieten einkalkulieren. Effekte zur Entlastung der Wohnkosten würden auch dort erzielt, wenn die Grunderwerbsteuer für alle reduziert und sich nicht auf die Selbstnutzung beschränkt würde.

Die Berichterstattungen über gekippte Bauprojekte sind zahlreich. Es scheint an der Gemengelage aus stark gestiegenen Baukosten, den hohen Steuern in Nordrhein-Westfalen und dem wieder normalisierten Zinsniveau zu liegen. Das Zinsniveau ist nicht exorbitant hoch. Wegen dieser Gemengelage schieben viele Bauprojekte auf die lange Bank oder kippen sie sogar.

Zu den Share Deals bei niedrigerem Steuersatz. Die Steuervermeidungsanreize wären dann geringer. Das zu quantifizieren ist aber sehr spekulativ. Ich sehe mich außerstande, das zu quantifizieren.

**Prof. Dr. Jens Boysen-Hogrefe (Kiel Institut für Weltwirtschaft):** Die Einschätzung zu den Share Deals teile ich. Es lässt sich nur ganz schwer sagen, welche Effekte dadurch entstehen. Es gibt Share Deals und Möglichkeiten, um die Steuer herumzukommen. Das deutet an, dass es eine Verschiebung der Bautätigkeit gibt. Es werden diejenigen mehr bauen bzw. mehr Immobilien besitzen, die diese Konstrukte nutzen können. Sie sind nicht günstig. Teilweise braucht man verschachtelte Konzernstrukturen. Für Mittelständler und Einzelpersonen ist es nicht möglich, das mal eben zu machen. Das führt zu einer Verzerrung, die man zur Kenntnis nehmen muss. Wie groß sie ist und welche Effekte sie hat, ist schwer zu quantifizieren.

Stichwort: Bauprojekte. Die Anspannung der Kapazitäten im Bau hat deutlich nachgelassen. Daher sollte es eigentlich die Möglichkeit geben, dass, wenn Impulse für den Bau entstehen, sie konjunkturgerecht dazu führen, dass mehr gebaut wird. Es hat keinen Effekt, Impulse zu setzen, wenn alle Kapazitäten auf Anschlag ausgereizt sind. Aktuell könnten Impulse zu mehr Bauprojekten führen. Es ist also denkbar, dass man über die Absenkung der Grunderwerbsteuer vielleicht einige Projekte wieder über die Wasserkante heben kann.



**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]):** Herr Witzel fragte, inwieweit die Grunderwerbsteuer für Vermieter ein Thema – auch im Hinblick auf die Share Deals. Weil die Zinsen in kurzer Zeit wieder gestiegen sind, ist es zu einem Einbruch der Baugenehmigungszahlen gekommen. Außerdem sind weniger Aufträge durchgeführt worden. Wenige Prozent machen da sehr viel aus. Deswegen ist da auch die Grunderwerbsteuer ein Thema – zumal sie aus dem Eigenkapital erbracht werden muss.

Bei Share Deals werden Anteile an einer Gesellschaft veräußert. Letztendlich findet aber auch da eine Immobilienveräußerung, ein Immobilienerwerb statt; nur wird keine Grunderwerbsteuer fällig. Politische Entscheidungsträger haben immer argumentiert, dass die Freibeträge eingeführt und die Share Deals eingeschränkt bzw. abgeschafft werden, um es gegenzufinanzieren. Daher ist das durchaus ein wichtiges Thema.

Bisher habe ich immer vom selbstgenutzten Wohneigentum gesprochen, aber natürlich ist die Grunderwerbsteuer auch für diejenigen, die Wohneigentum als Kapitalanlage erwerben, um es dann zu vermieten, eine Hürde, weil diese Kosten nun einmal entstehen und aus Eigenkapital erbracht werden müssen. Für diejenigen, die Mietwohnraum schaffen wollen, ist es insbesondere eine Altersvorsorge. Wenn man Eigentümer selbstgenutzten Wohnraums ist, wird man diesen Wohnraum nicht nur als Altersvorsorge, sondern auch einfach als Wohnraum für sich selbst verstehen. Für diejenigen, die Wohnraum zur Vermietung erwerben, ist es definitiv eine Altersvorsorge.

Ich kann von unseren Mitgliedern sprechen. Sie haben im Schnitt bis zu sechs Wohneinheiten, die sie vermieten. Das ist ganz klar eine Altersvorsorge. Dabei sprechen wir nicht von großen Wohnungsunternehmen, sondern von einem der größten Anbieter von Wohnraum, nämlich privaten Kleinvermietern. Da ist die Höhe der Grunderwerbsteuer relevant. Wenn der Steuersatz für alle gesenkt würde, wäre das charmanter. Bevor aber überhaupt nichts passiert, wären wir auch mit Freibeträgen für selbstgenutztes Wohneigentum zufrieden. Für entsprechende Gesetzgebung ist aber nicht das Land zuständig. Dafür müssten die Rahmenbedingungen auf Bundesebene geschaffen werden. Das sehen wir momentan nicht kommen. Deswegen bleibt es eigentlich dabei, dass der Steuersatz gesenkt werden muss.

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Damit ist das Ende der Anhörung erreicht. Ich möchte mich persönlich, aber auch im Namen der Ausschussmitglieder sehr herzlich bei allen Sachverständigen für das Mitwirken und die Unterstützung bedanken. Ich wünsche Ihnen eine gute Heimreise und schließe damit diese Sitzung.

gez. Carolin Kirsch  
Vorsitzende

**Anlage**

14.06.2024/17.06.2024

