

Kommt die Grunderwerbsteuersenkung?

Mehrheit der Parteien im Land für Entlastung

Es fehlt an Wohnungen, vor allem an bezahlbarem Wohnraum. So lautet zur Zeit die Standardformulierung, die sehr oft auch von Politikern in Talkshows verwendet wird, wenn es um das Thema Wohnen geht. Dabei sind es vor allem auch Entscheidungen der Politik, die das Wohnen, insbesondere in den letzten Jahren, stark verteuert haben. Immer schärfere Bauauflagen, steigende Hebesätze bei der Grundsteuer und nicht zuletzt gestiegene Grunderwerbsteuersätze machen das Wohnen teurer. Hier kann und muss der Staat gegensteuern. Eine Reduzierung des Grunderwerbsteuersatzes, zumindest aber eine teilweise Freistellung von der Grunderwerbsteuer, würde hier weiterhelfen. Die Mehrheit der im Landtag vertretenen Parteien, mit Ausnahme von Bündnis 90/Die Grünen, sieht das mittlerweile auch so. Die Frage ist: Folgen den Worten auch Taten?

Entwicklung der Steuersätze

Im Jahr 1983 gab es eine großangelegte Reform der Grunderwerbsteuer. Steuerbefreiungen, z. B. Freibeträge beim Erwerb eines selbstgenutzten Einfamilien- oder Zweifamilienhauses bzw. einer Eigentumswohnung wurden gestrichen und dafür im Gegenzug der bis dahin gültige Grunderwerbsteuersatz von 7 Prozent auf 2 Prozent gesenkt. 1997 wurde der Grunderwerbsteuersatz dann auf 3,5 Prozent angehoben. Nachdem es den Bundesländern freigestellt wurde eigene Grunderwerbsteuersätze festzulegen, machte auch Baden-Württemberg davon Gebrauch und erhöhte 2011 den Grunderwerbsteuersatz auf 5 Prozent. Der Steuersatz von 5 Prozent liegt jetzt wieder nahe an dem bis 1983 geltenden Steuersatz von 7 Prozent, allerdings ohne die früher geltenden zahlreichen Ausnahmen, die dafür sorgten, dass viele Häuslebauer gar keine Grunderwerbsteuer zahlen mussten. Die Reform war ein finanziell gutes Geschäft für den Staat. So verdreifachten sich die Steuereinnahmen von 76 Millionen Euro in 1982 auf 207 Millionen im Jahr 1983. Das bei der Grunderwerbsteuerreform gegebene Versprechen eines moderaten Steuersatzes bei Abschaffung vieler Ausnahmen wurde damit gebrochen. Was nicht verwundert, da solche Versprechen in der Vergangenheit von der Politik meist gebrochen wurden.

Belastungsanstieg

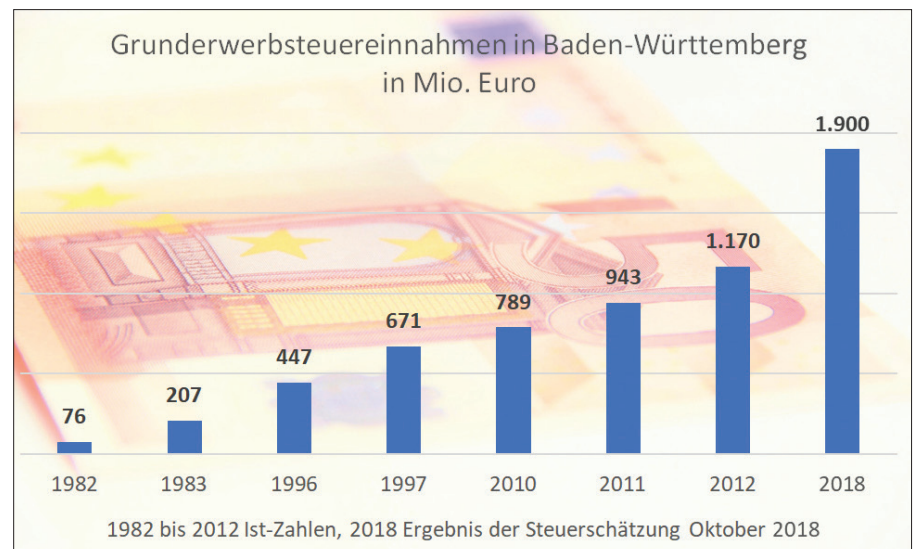
Mit 5 Prozent Grunderwerbsteuersatz befindet sich Baden-Württemberg im Mittelfeld der Bundesländer, deren Steuersätze zwischen 3,5 und 6,5 Prozent liegen. Dies ist aber nur ein schwacher Trost, da berücksichtigt werden muss, dass nicht

allein der Steuersatz, sondern auch die Immobilienpreise in einem Bundesland für die Steuerbelastung ausschlaggebend sind. Da die Immobilienpreise in Baden-Württemberg über denen der meisten anderen Bundesländer liegen, sind für viele Käufer in Baden-Württemberg 5 Prozent Grunderwerbsteuer kostenträchtiger als für ihre Leidensgenossen in Schleswig-Holstein oder dem Saarland, wo der

vergleichbaren Wohnung (Kaufpreis 380.000 Euro) 19.000 Euro. Dies bedeutet fast eine Verfünffachung der Steuerbelastung. Kein Wunder, wenn sich immer mehr junge Familien mit dem Erwerb von Wohneigentum schwer tun und der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zu realisieren ist.

Stark gestiegene Steuereinnahmen

Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich seit 2010 in Baden-Württemberg mehr als verdoppelt. Waren es 2010 noch 789 Millionen Euro betrugten die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer im vergangenen Jahr bereits 1.900 Millionen Euro. Zwei Gründe sind hierfür ausschlaggebend, gestiegene Immobilienpreise, die die Bemessungsgrundlage für die Steuererhebung darstellen und die Erhöhung des Steuersatzes.



Steuersatz 6,5 Prozent beträgt. Die Landesregierung sollte sich daher ein Beispiel an Bayern nehmen, wo die Immobilienpreise in etwa vergleichbar sind und der Grunderwerbsteuersatz bei 3,5 Prozent liegt.

Die Belastungsverschärfung wird an einem Beispiel, bei dem der Immobilienpreisindex berücksichtigt wird, noch deutlicher. Beim Kauf einer Neubauwohnung und einem Kaufpreis von 200.000 Euro musste der Erwerber im Jahr 1996 Grunderwerbsteuer in Höhe von 4.000 Euro bezahlen. Im Jahr 2017 waren es bei einer

Aber nicht nur die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich stark erhöht, sondern insgesamt sind die Steuereinnahmen in den letzten Jahren auch im Landeshaushalt massiv angestiegen. So stellte erst vor Kurzem Finanzministerin Sitzmann in ihrer Rede zur Einbringung des Nachtrags zum Haushalt 2018/2019 fest: "Baden-Württemberg geht es hervorragend".

Wohneigentumsbildung gehemmt

Die auf Einnahmemaximierung aus-

gerichtete Grunderwerbsteuerepolitik des Landes verursacht erhebliche soziale und ökonomische Folgekosten. Dies zeigt sich besonders deutlich bei der Wohneigentumsbildung.

Da die Erwerbsnebenkosten nicht kreditfinanziert werden können, steigt durch eine höhere Grunderwerbsteuer der Kapitalbedarf und es verschlechtern sich die Kreditkonditionen, da das entsprechende Eigenkapital nicht zur Verbesserung der Bonität eingesetzt werden kann. Das trifft die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen besonders, da diese Einkommensgruppen häufig nicht über genügend Ersparnisse verfügen, um neben dem Eigenkapital für die Baufinanzierung auch die Finanzmittel für die Grunderwerbsteuer und die übrigen Erwerbsnebenkosten aufbringen zu können. Inzwischen macht die Grunderwerbsteuer häufig den mit Abstand größten Teil der Erwerbsnebenkosten aus. Sie hat sich damit zu einem nicht zu unterschätzenden Hemmnis für die Bildung von Wohneigentum entwickelt. Darunter leiden insbesondere junge Familien mit geringer Eigenkapitalbildung.

Die überhöhte Grunderwerbsteuer läuft auch anderen staatlichen Fördermaßnahmen wie z. B. Wohnriester und Baukindergeld zuwider. Was Bürger von staatlicher Förderung von Wohneigentum erhalten, müssen sie an anderer Stelle durch eine überhöhte Grunderwerbsteuer wieder abgeben. Langfristig erweist sich der Staat mit einer solchen Politik einen Bärenienst, weil er die private Altersvorsorge durch die "eigenen vier Wände" unattraktiv macht.

Auch Mieter belastet

Zudem ist zu beachten, dass die Grunderwerbsteuer nicht nur angehende

Wohneigentümer, sondern indirekt auch Mieter belastet. Denn bei Vermietung fließen die gesamten Investitionskosten, also auch die Grunderwerbsteuer, in die Mietzinskalkulation ein, sodass eine höhere Grunderwerbsteuer letztlich auf die Mieter überwältigt wird. Insofern ist die Grunderwerbsteuererhöhung in doppelter Hinsicht verteilungspolitisch bedenklich: Zum einen ist mit einem zusätzlichen Anstieg der Mieten zu rechnen und zum anderen belasten höhere Grunderwerbsteuern die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen überproportional.

Standortnachteil

Von der hohen Grunderwerbsteuer wird auch die Wirtschaft getroffen. Sie erschwert den Erwerb von Unternehmen mit Grundbesitz, neue Ansiedlungen und Umstrukturierungen. Gerade im Wettbewerb mit dem Nachbarland Bayern um die Ansiedlung von neuen Unternehmen, stellt der hohe Grunderwerbsteuersatz einen Wettbewerbsnachteil dar.

Mehrfachbelastung

Ein weiteres Problem der Grunderwerbsteuer ist ihr Kumulationseffekt. Anders als bei der heutigen Form der Umsatzsteuer, bei der nur der Mehrwert besteuert wird, wird die Grunderwerbsteuer immer auf den vollen Kaufpreis verlangt. Dies führt zu einer Beschleunigung der Preisentwicklung und zu zusätzlichen Hemmnissen im Wohnungsbau. Die Mobilität der Arbeitskräfte aber auch der Wohnungsneubau werden behindert, da hier in der Regel von den Bauträgern Zwischenerwerbe von Grundstücken stattfinden, die später bebaut als Wohnungen veräußert werden. Beide Vorgänge sind Grunderwerbsteuerpflichtig.

Parteienmehrheit für Entlastung

Mittlerweile haben die im baden-württembergischen Landtag vertretenen Parteien, mit Ausnahme von Bündnis 90/Die Grünen, erkannt, dass es zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer geben muss.

So brachte die FDP am 27. September 2018 einen Gesetzentwurf zur Senkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent in den Landtag ein. Auch die AfD verfolgt mit einem Gesetzentwurf vom 2. Oktober 2018 dieses Ziel. Des Weiteren fasste die CDU vor Kurzem auf ihrem Landesparteitag den Beschluss, eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent anzustreben. Auch die SPD im Land fordert, zumindest für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, eine Halbierung des Grunderwerbsteuersatzes auf 2,5 Prozent.

Die Steuereinnahmen in Baden-Württemberg bewegen sich seit Jahren auf Rekordniveau. In diesem Jahr werden lt. Steuerschätzung die Bruttosteuererinnahmen im Lande bei über 40 Milliarden Euro liegen. Das Land steht also weitaus besser da als im Jahr 2011, als die Steuereinnahmen bei rund 27 Milliarden Euro lagen und man sich zu der Grunderwerbsteuererhöhung von 3,5 auf 5 Prozent entschloss. Es wäre also nur recht und billig, würden die Steuerzahler - gerade auch vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise - bei der Grunderwerbsteuer entlastet. Es stellt sich daher nicht die Frage Grunderwerbsteuersenkung ja oder nein, sondern es muss lauten: Wenn nicht jetzt, wann dann?