

Der Steuerzahler

Baden-Württemberg



Handlungsbedarf bei der Grunderwerbsteuer

Wohnen darf nicht noch teurer werden

Mit dem vor Kurzem verabschiedeten Gesetz für eine neue Landesgrundsteuer in Baden-Württemberg drohen vielen Bürgern künftig höhere Steuerbelastungen. Damit setzt sich eine Politik fort, die anstatt das Wohnen billiger zu machen, es immer teurer macht. Zur Belastungsverschärfung hat in den letzten Jahren auch die Grunderwerbsteuer beigetragen, die den Immobilienkauf im Zusammenhang mit steigenden Preisen, vor allem für junge Familien, erschwert. Hier gilt es gegenzusteuern.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Kauf einer Immobilie an und beträgt in Baden-Württemberg 5 Prozent des Kaufpreises. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist diese Steuer eine allerdings nur schwer zu begründende Steuerart. Sie richtet sich weder nach der Leistungsfähigkeit des Steuerzahlers noch entspricht sie dem Äquivalenzgedanken, nach

dem eine Steuer eine Gegenleistung für eine Leistung des Staates darstellt. Letztendlich ist sie nur da, um mehr Geld in die öffentlichen Kassen fließen zu lassen.

Stark gestiegene Steuereinnahmen

Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich seit 2010 fast verdreifacht. Waren es 2010 noch 0,79 Milliarden Euro geht man für dieses Jahr von 2,2 Milliarden Euro an Einnahmen aus. Zwei Gründe sind hierfür ausschlaggebend: Gestiegene Immobilienpreise, die die Bemessungsgrundlage für die Steuererhebung darstellen und die Erhöhung der Grundsteuer in diesem Zeitraum von 3,5 auf 5 Prozent.

Das Land profitiert gleich dreifach von der derzeitigen Entwicklung: Von dem hohen Steuersatz, von den hohen Immobilienpreisen und der hohen Anzahl an Immobilienkäufen auf Grund des niedrigen Zinsniveaus. Gleichzeitig

Steueränderungen 2021 & aktuelle Steuertipps



Steueränderungen 2021



Umsteuern in der Haushaltspolitik notwendig

Nächste Landesregierung steht vor gewaltigen Herausforderungen



Neue Online-Seminare

So bleiben Sie beim Thema Steuern auf dem Laufenden

macht aber genau dieser Dreiklang bezahlbares Wohnen immer unerschwinglicher.

Grunderwerbsteuerreform

Im Jahr 1983 gab es eine groß angelegte 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. Mit dem derzeitigen Steuersatz von 5 Prozent nähert man sich wieder der damaligen Marke, aber ohne die früheren Befreiungen. 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.

Zu hoher Steuersatz

Würde der Steuersatz noch wie früher 2 Prozent betragen, ergebe sich z. B. beim Kauf eines Reihenhauses für 500.000 Euro eine Grunderwerbsteuer von 10.000 Euro. Wäre es bei der Erhöhung auf 3,5 Prozent geblieben, wären 17.500 Euro zu zahlen, bei den derzeitigen 5 Prozent sind es aber sogar 25.000 Euro an Steuerlast. Dies bedeutet eine Steigerung der Belastung mit Grunderwerbsteuer um 150 Prozent.

Mit einem Grunderwerbsteuersatz von 5 Prozent befindet sich Baden-Württemberg im Mittelfeld der Bundesländer, deren Steuersätze zwischen 3,5 und 6,5 Prozent liegen. Man sollte aber berücksichtigen, 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 kosten trächtiger als für ihre Leidensgenossen in Schleswig-Holstein oder im Saarland, wo der 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 immer noch bei 3,5 Prozent liegt.

Auch Mieter betroffen

Die Grunderwerbsteuer belastet nicht nur angehende Wohneigentümer, sondern indirekt auch Mieter. Denn bei der Vermietung fließen die Gesamtinvestitionskosten, also auch die Grunderwerbsteuer in die Mietzins-

kalkulation ein, so dass eine höhere Grunderwerbsteuer in der Regel auf die Mieter überwälzt wird. Insofern ist die Grunderwerbsteuerbelastung in doppelter Hinsicht bedenklich. Zum einen ist mit einem zusätzlichen Anstieg der Mieten zu rechnen und zum anderen belastet eine höhere Grunderwerbsteuer 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.

lastungen bei der Grunderwerbsteuer bedarf. Lediglich Bündnis 90/Die Grünen haben sich diesen Überlegungen nicht angeschlossen. Die Frage ist: Sind dies nur Lippenbekenntnisse der Parteien oder folgen den Worten auch Taten? Die Landtagswahl im März dieses Jahres und das darauf folgende Regierungsprogramm werden Antworten geben.

Zu befürchten ist allerdings, dass es möglicherweise weniger um die Senkung der Grunderwerbsteuer gehen wird, sondern um Bestrebungen, die Einnahmen durch eine weitere Steuersatzanhebung zu erhöhen. Diese Überlegungen gab es schon bei den der letzten Landtagswahl und den danach folgenden Koalitionsverhandlungen zwischen Bündnis 90/Die Grünen und der CDU.



Mehrfachbelastung

Insbesondere beim heutzutage oft vorkommenden Kauf von einem Bauträger kommt es zu Mehrfachbelastungen. In der Regel finden von den Bauträgern Zwischenerwerbe von Grundstücken statt, die später bebaut als Wohnung veräußert werden, wobei beide Vorgänge grunderwerbsteuerpflichtig sind. Leidtragende sind am Ende die Erwerber, zu meist junge Familien. In solchen Fällen wäre es überlegenswert eine Anrechnungsmöglichkeit der zunächst bezahlten Grunderwerbsteuer zu ermöglichen, um eine Mehrfachbesteuerung binnen kurzer Zeit zu vermeiden.

Parteien beim Wort nehmen

In dieser Legislaturperiode haben vier von fünf im baden-württembergischen Landtag vertretenen Parteien erkannt, dass es zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum Ent-

Die Umsetzung dieser Pläne konnte aber mit vereinten Kräften verhindert werden.

Appell an die neue Landesregierung

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. So lautet meistens die Standardformulierung, die von Politikern, sei es in Talkshows, Wahlkampfreden oder im Parlament verwendet wird, wenn es um das Thema Wohnen geht. Die neue Landesregierung kann nach der Landtagswahl beweisen, dass es nicht nur bei Lippenbekenntnissen in Talkshows bleiben muss. Der Grunderwerbsteuersatz in Baden-Württemberg sollte dem in Bayern niedrigeren Steuersatz wieder angeglichen werden. Überlegungen, die Steuerschraube beim Immobilienkauf noch weiter anzuziehen, verbieten sich von selbst. Alles andere wäre eine Bankrotterklärung der politisch Handelnden in Baden-Württemberg.