

Landtag NRW
Frau Valérie Rehwinkel
Referat I.A.2 / A07
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1491

A07, A02

28. Mai 2024

Stellungnahme - A07 – Grunderwerbsteuer - 06.06.2024
Anhörung Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7202

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die uns eingeräumte Möglichkeit, zu dem oben genannten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns. Gerne nehmen wir diese Gelegenheit wahr und übersenden Ihnen unsere gemeinsame Stellungnahme zum o. g. Gesetzesentwurf der FDP-Fraktion.

Die NRW.Bank kommt in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht für das Jahr 2023 zu dem Ergebnis, dass die „Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen vor erhebliche Herausforderungen gestellt (wurden), die sich seit 2022 aufgebaut hatten. (...) Bauprojekte werden teilweise zurückgestellt; dabei sind Projektentwickler noch stärker betroffen als Investoren (...). Viele Unternehmen haben geplante Bauvorhaben kurz vor dem Start gestoppt, vereinzelt wurden sogar bereits laufende Projekte nicht fertiggestellt. Die Bautätigkeit und die Zahl der Baugenehmigungen gingen bereits im Jahr 2022 zurück, der Bauüberhang stieg auf einen neuen Höchstwert. Im ersten Halbjahr 2023 kam es bei den Baugenehmigungen dann zu einem deutlichen Einbruch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das betraf insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.“¹ Diese Bestandsaufnahme wird durch die von den Sparkassen in Nordrhein-Westfalen seit 2022 festgestellte rückläufige Kreditnachfrage vor allem im Bereich des privaten Wohnungsbaus bestätigt.

Ein Grund für die Entwicklung ist sicherlich die von der Europäischen Zentralbank im Sommer 2022 eingeleitete Zinswende. Die Finanzierungsbedingungen haben sich verschlechtert, die spürbar gestiegenen Zinsen für Immobilienfinanzierungen bremsen den Wohnungsbausektor, auch wenn das Zinsniveau derzeit wieder leicht absinkt. Des Weiteren sind die Baustoffpreise spürbar gestiegen. Aber auch politische Diskussionen und Unsicherheiten hinsichtlich der Programme zur Förderung des Wohnungsbaus haben zur Zurückhaltung bei Investitionsentscheidungen beigetragen.

¹ Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023, S. 58 (<https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/wohnraumforderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>)

Seite 2
Landtag NRW
28. Mai 2024

Vor diesem Hintergrund haben sich die beiden Sparkassenverbände in Nordrhein-Westfalen in den letzten Monaten für ein Bündel aus vielfältigen Maßnahmen ausgesprochen. So unterstützen sie die Anpassung einer Reihe von Förderinstrumenten, die seit Jahren nicht initiiert worden sind. Auch steuerliche Anreize können helfen, die Schaffung von Wohneigentum wieder attraktiver zu machen. Dazu zählt die Senkung der Grunderwerbsteuer und auch die ertragsteuerliche Abzugsmöglichkeit von Darlehenszinsen für den Erwerb oder die Herstellung der privat genutzten Immobilie.

Die Grunderwerbsteuer bildet eine wichtige Komponente der Anschaffungsnebenkosten. Sie muss zur Erlangung des Eigentums an der Immobilie sofort beglichen werden. Durch die Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes würde der Finanzbedarf im Rahmen des Immobilienerwerbs gemindert, so dass das gestiegene Zins- und Preisniveau zumindest zu einem Teil wieder abgemildert werden kann.

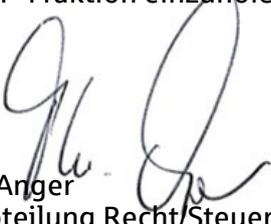
Vor diesem Hintergrund kann das von der Fraktion der FDP im eingebrachten Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer formulierte Ziel, die Grunderwerbsteuer für Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Nordrhein-Westfalen gelegene Grundstücke bezieht, von 6,5 % auf 5 % zu senken, ein erster steuerlicher Anreiz zur Schaffung von mehr Wohneigentum sein. Dieses Ziel könnte zudem durch weitere flankierende Maßnahmen, wie insbesondere eine Überprüfung und etwaige Anpassung der NRW-weiten Förderprogramme, zusätzlich unterstützt werden.

In diesem Zusammenhang ist ferner zu berücksichtigen, dass die Absenkung des Steuersatzes nicht nachhaltig zu Lasten der Kommunen in Nordrhein-Westfalen gehen darf. Eine genaue Quantifizierung der marktrelevanten Effekte sowie die finanzielle Kompensation zu erwartender Steuerausfälle ist in den Erläuterungen zum Gesetzentwurf nicht enthalten bzw. nur in groben Zügen skizziert.

Die konkreten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Wirkungen der bauwirtschaftlichen Förderprogramme in NRW, z. B. aus dem Programm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 14. Juli 2023, werden fortlaufend und sehr intensiv von der NRW.Bank untersucht und ausgewertet. Vor diesem Hintergrund regen wir an, auch auf die Expertise der NRW.Bank zurückzugreifen und ihre Einschätzung zu den Wirkungen des vorgelegten Gesetzentwurfes der FDP-Fraktion einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen


Dominik Meding
Abteilungsleiter Steuern


Thomas Anger
Leiter Abteilung Recht/Steuern