

Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: „A07 – Grunderwerbsteuer - 06.06.2024“

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1497

A07, A20

**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des
Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer**
Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7202
Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 6. Juni 2024

29.05.2024

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211-300491-301
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 20.66.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der FDP „*Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer*“ Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns.

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211-4587-244
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Str. 199-201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw.de
Aktenzeichen: 20.4.3-010/002;
41.6.9.1-001/002

Eine Absenkung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer hätte sowohl fiskalische als auch baupolitische Implikationen, auf die wie im Folgenden näher eingehen.

**1. Fiskalischer Vorbehalt einer ungekürzten kommunalen
Finanzausstattung**

Die Kommunen sind indirekt über das Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG) am Aufkommen der Grunderwerbsteuer beteiligt, das in Höhe von 4/7 in die Verbundmasse einfließt. An der Verbundmasse partizipieren die Kommunen in Höhe des Verbundsatzes von 23 Prozent.

Mit dem jetzigen Steuersatz von 6,5 Prozent standen für das GFG 2024 danach rund 1,67 Milliarden Euro zur Verfügung, von denen der kommunale Anteil rund 384 Millionen Euro betrug. Mit einem Steuersatz von 5 Prozent hätten nur rund 1,29 Milliarden Euro zur Verfügung

gestanden, wovon der kommunale Anteil rund 296 Millionen Euro betragen hätte. **Dies hätte – nur für das GFG 2024 – Einbußen von rund 88 Millionen Euro entsprochen.** Entsprechende, vom jeweiligen Grunderwerbsteueraufkommen abhängige Mindereinnahmen der Kommunen würden ab dem Zeitpunkt einer Grunderwerbsteuersatzsenkung jährlich entstehen.

Der Gesetzentwurf verweist lediglich darauf, dass mögliche „*Steuermindereinnahmen durch einen zu erwartenden Anstieg der Steuereinnahmen durch einen Zuwachs bei den Immobilientransaktionen als Folge des vergünstigten Grunderwerbsteuersatzes ausgeglichen werden*“ könnten. Dies erscheint allerdings hypothetisch und damit keineswegs gesichert – schon gar nicht kurzfristig. Nach derzeitiger Erwartung kann keineswegs von einer vollständigen Kompensation steuersatzbedingter Steuerrückgänge durch Mehreinnahmen aufgrund gestiegener Immobilientransaktionen ausgegangen werden.

Die Kommunen könnten die zu erwartenden Mindereinnahmen wegen ihrer desolaten Finanzlage in keinem Falle verkraften. **Deshalb steht eine Absenkung des Steuersatzes unter dem zwingenden Vorbehalt, dass sämtliche kommunalen Mindereinnahmen vollständig durch zusätzliche Landesmittel ausgeglichen würden – etwa durch eine erhöhte Beteiligung an den Verbundsteuern im Übrigen.**

2. Baupolitische Einschätzung

Die Auswirkungen der Baukrise sind mittlerweile nicht mehr nur in den Metropolen Nordrhein-Westfalens zu spüren, sondern in zunehmendem Maße auch in ländlicheren Gegenden. Insgesamt wurden im Jahr 2023 26,2 % weniger Wohnungen genehmigt als im Jahr 2022. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sanken die Genehmigungszahlen auf den niedrigsten Wert seit zehn Jahren.

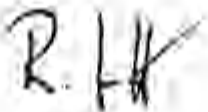
Die Gründe für die Krise sind vielfältig: Zu stark steigenden Bodenpreisen in vielen Teilen des Landes gesellte sich in jüngerer Vergangenheit aufgrund von Ereignissen wie der Coronapandemie und dem russischen Angriffskrieg ein extremer Anstieg der Kosten für Baumaterialien und -dienstleistungen. Änderungen in der Zinspolitik zur Eindämmung der Inflationsentwicklung haben zudem zu gestiegenen Zinsen bei der Baufinanzierung geführt. Für weitere Verteuerungen sorgen die energetischen Anforderungen an Neubauten. Zu den Kostensteigerungen kamen in den vergangenen Monaten starke Verunsicherungen hinsichtlich der Verlässlichkeit und zukünftigen Ausgestaltung der Wohnbauförderprogramme auf Bundesebene hinzu.

Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer führen zu einer Senkung der Erwerbsnebenkosten, was zum Abbau eines wesentlichen aktuellen Hemmnisses bei der Schaffung von Wohnraum, den hohen Kosten, beiträgt. Dies gilt insbesondere für den Grundstückserwerb zur Selbstnutzung. Es ist davon auszugehen, dass hohe Grunderwerbsteuern insbesondere Familien, junge Menschen und Bezieher von geringeren Einkommen belasten (Parlamentarischer Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags NRW: Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersatzsenkung auf 3,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen, 12.05.2022, S. 13 ff.). Diese haben nicht zuletzt aufgrund der hohen Erwerbsnebenkosten, von denen die Grunderwerbsteuer einen erheblichen Teil ausmacht, zunehmend Schwierigkeiten, Eigentum zu bilden.


Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer kommt daher – den Ausgleich der kommunalen Mindereinnahmen vorausgesetzt – aus unserer Sicht als ergänzendes Mittel zur Förderung der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich in Betracht. Um Mitnahmeeffekte zu vermeiden und zielgerichtet die Erwerbsvorgänge zu unterstützen, die als besonders förderwürdig erachtet werden, sollte jedoch bei einer Begünstigung differenziert werden. Gleichzeitig darf eine solche Differenzierung vor dem Hintergrund wachsender Bürokratielasten zu keinem unverhältnismäßigen Prüfaufwand führen.

Selbstgenutztes Wohneigentum gewährleistet dauerhaft mietfreies Wohnen auch im Alter und kann für viele Menschen einen wichtigen Teil der Altersvorsorge darstellen. Daher erscheint es sinnvoll, über einen gesenkten Grunderwerbsteuersatz oder Freibeträge den Ersterwerb von Wohnimmobilien mit der Maßgabe der langfristigen Selbstnutzung zu unterstützen. Weitergehende Differenzierungen werden abgelehnt und dürften darüber hinaus außer Verhältnis zum damit wachsenden Administrationsaufwand stehen.

Mit freundlichen Grüßen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- u. Gemeindebund Nordrhein-
Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen