VERBAND WOHNEIGENTUM NIEDERSACHSEN E.V.

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen vdw

BdSt Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen e.V.

Eine hohe Grunderwerbsteuer behindert das bezahlbare Wohnen.

Die Grunderwerbsteuer muss gesenkt werden, damit bei der Wohnungswirtschaft und den privaten Erwerbern von Immobilien bezahlbares Wohnen erleichtert wird und die Bauwirtschaft wieder gestärkt wird.

1. Ausgangslage:

Die Rahmenbedingungen im Bereich Bauen und Wohnen haben sich in den letzten 2 Jahren dramatisch verändert. Inflation, gestiegene Baukosten, hohe Energiepreise und steigende Zinsen sorgen dafür, dass der Neubau fast zum Erliegen gekommen ist und die von der Politik geforderte energetische Sanierung des Immobilienbestandes kaum mehr bezahlbar ist. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen versucht man mit neuen Ansätzen und Instrumenten dem entgegenzuwirken, um nicht nur bezahlbaren Wohnraum wieder herstellen zu können, sondern auch den massiven Schwund beim sozialen Wohnraum entgegenzuwirken. Die aktuell vom Bund und Land gesetzten Ziele werden nicht annähernd erreicht. Deshalb sind weitere Maßnahmen notwendig. Eine schnelle und unmittelbar zu Entlastung führende Maßnahme könnte eine Reduzierung oder Streichung der Grunderwerbsteuer sein. Im Folgenden möchten wir aufzeigen, warum diese Maßnahme zur Steigerung der Bautätigkeit, Entlastung von privaten und gewerblichen Bauherren und somit auch mittel- bzw. langfristig zu mehr bezahlbarem und sozialem Wohnraum führen kann.

Seit 2007 können die Bundesländer die Steuersätze der Grunderwerbsteuer eigenständig festlegen. Davon hat auch Niedersachsen gebrauch gemacht und die Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5% festgelegt.

Das Land Niedersachsen möchte, wie es durch das Bündnis bezahlbares Wohnen dokumentiert, durch zahlreiche Maßnahmen die Bautätigkeit erhöhen und damit auch für mehr bezahlbaren Wohnraum sowohl bei vermietetem Wohnraum als auch bei selbstgenutztem Wohneigentum sorgen. Neben anderen Instrumenten könnte aus der Überzeugung der drei Verbände die Reduzierung oder sogar der Erlass der Grunderwerbsteuer erheblich dazu beitragen, dass dies erreicht werden kann. Die Grunderwerbsteuer ist eine vom Land erhobene Steuer und kann somit unmittelbar, insbesondere nach Anpassung des Grunderwerbsteuergesetzes durch den Bund, zielgerichtet gesteuert werden. Die Bauherren und Investoren würden unmittelbar eine Entlastung spüren und könnten dieses Kapital als Eigenkapital bei ihren Bauvorhaben einsetzen.

2. Begründung

Beim Erwerb von Wohneigentum kommt seit der Reform der Grunderwerbsteuer ein vierfacher Belastungsanstieg auf die Eigentümer zu: höhere Steuersätze, Wegfall von Steuerbefreiung, steigende Zinsen und extrem steigende Baukosten. Durch die Erhöhung des Steuersatzes auf aktuell 5% in Niedersachsen und die immensen Kostensteigerungen beim Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien hat sich die Grunderwerbsteuer zu einem erheblichen Kostenfaktor entwickelt. Durch die stark angestiegenen Immobilienpreise und Baukosten hat sich diese Preisdynamik z.B. in Ballungszentren noch besonders stark gezeigt.

Tabelle 1: Entwicklung der Grunderwerbsteuerbelastung im Zeitverlauf

	2010	2016	2022
Gültiger Steuersatz Niedersachsen	3,50 %	5 %	5 %
Kaufpreis	300.000 €	411.000 €	625.500 €
Wohnimmobilienpreisindex (2010=100%)	100	137	208,5
Grunderwerbsteuer	**10.500 €**	**20.550 €**	**31.275 €**
Belastungsanstieg (GrESt) ggü. 2010	-	**+ 96 %**	**+ 198 %**

Quelle: eigene Berechnungen, Deutsche Bundesbank: Wohnimmobilienpreisindex für Eigentumswohnungen und Häuser, Deutschland.

Da die Erwerbsnebenkosten nicht kreditfinanziert werden können, wird durch die Grunderwerbsteuer zum einen der Kapitalbedarf erhöht und gleichzeitig das Eigenkapital geschmälert, da es nicht zur Verbesserung der Bonität eingesetzt werden kann und die Grunderwerbsteuer aus dem Eigenkapital finanziert werden muss. Diese Belastung kann neben den anderen Faktoren – steigende Zinsen, Baukosten etc. – auch dazu führen, dass bestimmte Haushalte das zusätzliche Eigenkapital nicht aufbringen können und daher der Kauf einer Immobilie nicht zustande kommt. Dieses Szenario ist in den letzten 1 bis 1 1/2 Jahren nun real geworden. Dies belegen die eingebrochenen Zahlen der Baubranche in 2022 und auch 2023. Gleichzeitig soll aber nach dem politischen Willen Wohneigentum ein wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge der Bevölkerung sein. Zudem hat jede neuerbaute und selbst genutzte Wohnung zur Folge, dass eine entsprechende Mietwohnung frei wird. Dieser Mechanismus trägt zur Entlastung des Mietmarktes bei und ist deswegen wichtig, weil bezahlbarer Wohnraum zwingend kurz- bis mittelfristig erforderlich ist.

Zitat:“Die Bautätigkeit war in den Ländern mit vergleichsweise niedrigerer Grunderwerbsteuer höher. Die Effekte überstiegen die Mehrsteuereinnahmen der jeweiligen Vergleichsländer deutlich.“ (Quelle: IfW ISSN 2195-7525, Jens Boysen-Hogrefe; März 2023)

Somit wäre die Reduktion der Grunderwerbsteuer aus der Sicht der Verbände ein Anreiz, um die Bautätigkeit zu erhöhen und somit gleichzeitig für mehr Wohnungen zu sorgen, die letztendlich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum befriedigen können. Die aktuellen Ziele der Landesregierung von 4.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden bislang deutlich verpasst. Weitere Instrumente sorgen nicht für eine kurzfristige Erhöhung der Bautätigkeit. Die Reduktion der Grunderwerbsteuer wäre somit zugleich ein Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft.

3. **Vorschläge**

Die kontinuierlichen Mehreinnahmen wurden nur durch die günstige Zinslandschaft der letzten Jahre vor 2023 und der damit einhergehenden erhöhten Bau- und Kauftätigkeit in Zusammenhang mit den daraus gestiegenen Preisen erzielt. Mit den steigenden Zinsen und erhöhten Baukosten sinken die Zahlen der gebauten Wohnungen / Häuser. Diesem Trend muss die Landesregierung konsequent entgegentreten. Deshalb schlagen die Verbände folgende Alternativen vor:

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schlagen die Verbände hierzu Folgendes vor:

1. Schnellstmögliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent, sowohl bei eigengenutzten als auch bei vermieteten Immobilien.

2. Darüber hinaus soll sich die Landesregierung auf Bundesebene für eine Grunderwerbsteuerreform einsetzen, die den Bundesländern eine flexiblere Gestaltung ermöglicht (Öffnungsklausel). Etwa die Einführung von Freibeträgen oder gestaffelten Steuersätzen.

   Von dieser Öffnungsklausel sollte das Land Niedersachsen anschließend Gebrauch machen, um weitere steuerliche Entlastungen für den selbstgenutzten Ersterwerb von Wohnimmobilien sowie den geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.

3. Bis diese Voraussetzungen im Bund geschaffen werden, sollte das Land zur Förderung des selbstgenutzten Ersterwerbs und des geförderten Wohnungsbaus in eigener Verantwortung Förderprogramme auf den Weg bringen. Die gewährten Zuschüsse sollten sich prozentual an dem grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis orientieren.

   Für den Fall des selbstgenutzten Ersterwerbs sollte dabei die Kinderzahl im Haushalt berücksichtigt und eine Kaufpreisobergrenze festgelegt werden.

Zwecks Gegenfinanzierung sollte das Land Niedersachsen auf Bundesebene darauf hinwirken, dass Share-Deals abgeschafft bzw. bestehende Regelungslücken geschlossen werden. Die hieraus zu erzielenden Einnahmen können zur Kompensation entstehender Mindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer eingesetzt werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Entlastungen mit einer Ausweitung der Grundstücks- und Immobilientransaktionen zu rechnen ist, wodurch der Gegenfinanzierungsbedarf weiter geschmälert werden dürfte.

_____ _____

VDW Niedersachsen-Bremen e.V. Bund der Steuerzahler Niedersachsen / Bremen e.V.

_____

Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.