

Mitteilung

der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer; hier: Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der AfD – Drucksache 16/4897

Gemäß § 50 a Absatz 2 der Geschäftsordnung habe ich im Einvernehmen mit den Antragstellern die Landesregierung gebeten, zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der AfD – Drucksache 16/4897 – die nach Artikel 71 Absatz 4 der Landesverfassung notwendige Anhörung der kommunalen Landesverbände sowie weiterer Verbände und Institutionen durchzuführen.

Die Stellungnahmen der kommunalen Landesverbände und der nachfolgenden Verbände und Institutionen liegen vor und sind nachstehend abgedruckt.

- Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg,
- Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e. V.,
- Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.,
- Bauwirtschaft Baden-Württemberg e. V.

04. 12. 2018

Die Präsidentin des Landtags

Aras



Gemeindetag
Baden-Württemberg

Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastraße 31 | 70174 Stuttgart

Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Roger Kehle
PRÄSIDENT UND HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER

Stuttgart, 23. November 2018

Gesetzentwurf der Fraktion der AfD
Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes
für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/4897)
Ihr Schreiben vom 12.11.2018, Az. 3-S453.0/11

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung des Gesetzentwurfs bedanken wir uns.

Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahmen vom 3.8.2017 und vom 21.2.2017 zu den Gesetzentwürfen der AfD vom 29.6.2017 (LT-Drs. 16/2288) und vom 1.2.2017 (LT-Drs. 16/1548):

Die Erhöhung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer auf 5 Prozent durch Gesetz vom 26.10.2011 (GBl. S. 493) erfolgte seitens des Landes seinerzeit, um den am 10.11.2011 zwischen der Landesregierung und den kommunalen Landesverbänden geschlossenen „Pakt für Familien mit Kindern“ zu ermöglichen.

Wir gehen mit Blick auf die gegenwärtig stattfindende Beratung des Nachtragshaushalts 2018/2019 des Landes und die vorausgegangenen Verhandlungen über die Finanzbeziehungen Land-Kommunen davon aus, dass es auch aktuell keinen Spielraum für das Land gibt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer wieder abzusenken.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roger Kehle'.

Roger Kehle

Gemeindetag Baden-Württemberg
Panoramastraße 31 | 70174 Stuttgart | Telefon +49 711/22572-30 | Telefax +49 711/22572-47 | roger.kehle@gemeindetag-bw.de
www.gemeindetag-bw.de



Städtetag Baden-Württemberg • Postfach 10 43 61 • 70038 Stuttgart

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg
Herrn Ministerialdirektor
Jörg Krauss
Neues Schloss Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

**Stellvertretende
Hauptgeschäftsführerin**

Az 905.15

27.11.2018

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/4897)
Aktenzeichen: 3-S453.0/8

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf der Fraktion der AfD - Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer - Stellung nehmen zu können.

Wie Sie wissen, ist die Grunderwerbsteuer einer der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer, die ganz oder teilweise zu Lasten der Kommunen geht, lehnen wir daher ab. Zumal die Steuer 2011 angehoben worden ist, um den Ausbau der Kindertagesstätten im Land zu finanzieren und der Bedarf an dieser Stelle höher ist als je zuvor.

Sofern die Absenkung der Grunderwerbsteuer ausschließlich den Landesanteil betrifft und ausschließlich mit originären Landesmitteln gegenfinanziert ist, greifen diese grundsätzlichen Erwägungen hinsichtlich der Kommunalfinanzen nicht durch. Entscheidend ist aber auch in diesem Falle die nachhaltige Finanzierung einer solchen Absenkung, die nicht ausschließlich an kurz- und mittelfristigen konjunkturellen Entwicklungen hängen darf.

Wir bitten Sie, unsere Anmerkungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Susanne Nusser

Herrn Ministerialdirektor
Jörg Krauss
Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Neues Schloß / Schloßplatz 4
70173 Stuttgart

Ministerium für
Finanzen
Baden-Württemberg
Eing. 27. Nov. 2018
Nr.:
1 2 3 4 5 6

Hauptgeschäftsführer

Stuttgart, den 26. November 2018
Az: 962.22

**Geszentwurf der Fraktion der AfD - Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des
Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer
- Drucksache 16/4897**

Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor,

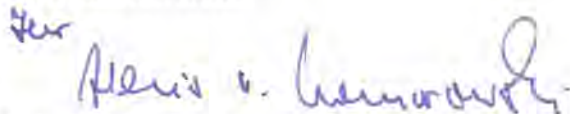
wir danken ihnen für Ihr Schreiben vom 12. November 2018.

Mit der ab 1. November 2011 erfolgten Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 auf 5 % wurden die Anteile der Land- und Stadtkreise nach § 11 Abs. 2 FAG von seinerzeit 50 % auf 38,85 % entsprechend reduziert. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass die Mehreinnahmen vollständig zugunsten des Landeshaushalts gehen.

Würde nun der Steuersatz von 5 % wieder auf 3,5 % abgesenkt und nicht gleichzeitig der Anteil in § 11 Abs. 2 FAG wieder auf 50 % erhöht, würde dies zu erheblichen Mindereinnahmen für die Kreise führen. Im Hinblick auf die Finanzausstattung der Landkreise können wir dies nicht akzeptieren.

Deshalb lehnen wir den Geszentwurf der Fraktion der AfD ab.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Alexis v. Komorowski
Hauptgeschäftsführer



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württemberg

Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg

Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Datum 22. November 2018

Ihr Ansprechpartner
Kontaktdaten

Per Email und per Telefax

Gesetzesentwurf der Fraktion der AfD zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/4897)
Ihr Aktenzeichen: 3-S453.0/11

Sehr geehrte Frau Staatsministerin Schopper,
sehr geehrter Herr Frieß,

wir danken Ihnen für die Übersendung des Gesetzesentwurfs der Fraktion der AfD zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer und nehmen für die in unserer Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg organisierten 106 Haus & Grund-Ortsvereine mit rund 170.000 Mitgliedern wie folgt Stellung:

Als führende Interessenvertretung der privaten Immobilieneigentümer in Baden-Württemberg haben wir seit Jahren die Forderung erhoben, die Grunderwerbsteuer nicht nur nicht zu erhöhen, sondern diese wieder auf das vorherige Niveau von 3,5 % abzusenken.

Daher begrüßen wir den vorliegenden Gesetzesentwurf der Fraktion der AfD ausdrücklich.

Nicht nur die ständig steigenden Kosten für die Erstellung von Wohnraum, sondern auch die sogenannten Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchkosten, Maklercourtage und Grunderwerbsteuer führen dazu, dass für viele die Realisierung des Wunsches nach den eigenen vier Wänden immer unerreichbarer wird. Diese Erwerbsnebenkosten machen zwischen 10 und 15 % des Kaufpreises aus. Für den Erwerb eines durchschnittlichen Einfamilienhauses in Baden-Württemberg fallen damit schnell 50.000 € und mehr an Erwerbsnebenkosten an, die erst einmal als Eigenkapital vorhanden sein müssen. Denn auch wenn die Finanzierungskonditionen seit Jahren günstig sind, sind die Erwerbsnebenkosten grundsätzlich nicht finanzierbar. Dazu kommt ein empfehlenswerter Eigenkapitalanteil für die eigentliche Immobilie von mindestens 20, besser 40 % des Kaufpreises, so dass im Beispielfall eines 500.000 € teuren Einfamilienhauses mindestens 150.000 € an Eigenkapital vorhanden sein müssen.

Haus & Grund Baden
Lessingstraße 10
76135 Karlsruhe
Telefon: 0721 8312810
Telefax: 0721 8312812
info@haus-und-grund-baden.de
www.haus-und-grund-baden-esg.de

Haus & Grund Württemberg
Werastraße 1
70182 Stuttgart
Telefon: 0711 23765-0
Telefax: 0711 23765-88
mail@hugw.de
www.hugw.de

2 / 2

Hinzu kommt, dass der dringend notwendige Neubau durch kumulative Effekte, nämlich der Besteuerung des Grundstückskaufs und der Besteuerung der Immobilie, besonders belastet wird.

Die Senkung der Erwerbsnebenkosten wirkt auch einer weiteren Steigerung der Mietpreise entgegen, da die Mieten umso geringer kalkuliert werden können, je geringer die Gesamtherstellungs- bzw. Gesamterwerbskosten ausfallen.

In Ansehung der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Kaufpreise steigt auch das Grunderwerbsteueraufkommen, so dass auch bei einer Herabsetzung von 5 auf 3,5 % ausreichend Steuereinnahmen realisiert werden können, wie auch das Beispiel unserer bayerischen Nachbarn zeigt. Schließlich hatte sich das Grunderwerbsteueraufkommen seit der letzten Erhöhung im Jahr 2011 bis 2017 mehr als verdoppelt, wodurch Immobilienkäufer die größte Steuerquelle im Land darstellen. Keine andere Steuerart der Länder hatte derartige Zuwächse zu verzeichnen oder ein solches Volumen erreicht.

Eine Herabsetzung der Grunderwerbsteuer ist ein einfaches und effektives Mittel weiteren Kostensteigerungen bei der Anschaffung einer Immobilie entgegenzuwirken. Damit wird der Erwerb von Wohneigentum wieder erschwinglicher und bezahlbarer Wohnraum gefördert.

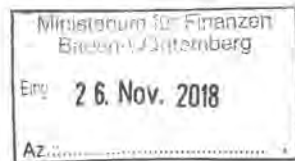
Die Stärkung der privaten Altersvorsorge durch den Erwerb von Wohneigentum und eine Steigerung der Attraktivität unseres Bundeslandes sind dabei willkommene Nebeneffekte.

Selbstverständlich stehen wir wie immer auch für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Jürgen Schrader
Vorstand
Haus & Grund Baden

gez.
Ottmar H. Wernicke
Geschäftsführer
Haus & Grund Württemberg

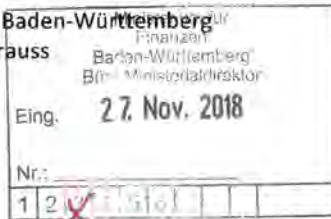


**Bund der Steuerzahler
Baden-Württemberg e.V.**

BdSt Baden-Württemberg e.V. • Postfach 70 01 52 • 70571 Stuttgart

Lohengrinstraße 4 • 70597 Stuttgart
Postfach 70 01 52 • 70571 Stuttgart

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg
Ministerialdirektor Jörg Krauss
Postfach 10 14 53
70013 Stuttgart



Telefon 07 11 - 7 67 74-0
Telefax 07 11 - 7 65 68 99

info@steuerzahler-bw.de
www.steuerzahler-bw.de

26. November 2018

Gesetzentwurf der Fraktion der AfD – Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/4897)

Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor,

für Ihr Schreiben vom 12. November 2018, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer übermittelt haben, bedanken wir uns. Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V. nimmt zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung:

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg würde eine Herabsetzung des Grunderwerbsteuersatzes von 5 Prozent auf 3,5 Prozent ausdrücklich begrüßen, da hierdurch eine langjährige Forderung des Verbandes erfüllt würde. Die Senkung der Grunderwerbsteuer wäre ein wichtiger und unseres Erachtens überfälliger Schritt zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Über Parteigrenzen hinweg besteht die Einsicht in diese Notwendigkeit. So legte die Fraktion der FDP/DVP am 27.9.2018 ebenfalls einen Gesetzentwurf (Drucksache 16/4880) zur Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent vor, die CDU fasste auf ihrem 72. Landesparteitag vor kurzem den Beschluss eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent anzustreben. Auch die SPD im Land fordert zumindest für den Ersterwerb von Wohneigentum eine Grunderwerbsteuerreduzierung. Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg hält die Senkung der Grunderwerbsteuer vor dem Hintergrund der exzellenten Finanzlage auch für finanzierbar. So stellte Finanzministerin Sitzmann in ihrer Rede zur Einbringung des Nachtragshaushalts 2018/2019 fest: „Baden-Württemberg geht es hervorragend“.

I. Grundsätze

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer der Länder, die den Erwerb einer Immobilie oder eines unbebauten Grundstückes belastet. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach

Bankverbindung
Postbank Stuttgart
IBAN: DE80 6001 0070 0007 7187 06
BIC: PBNKDE33
BW-Bank Stuttgart
IBAN: DE88 6005 0101 0002 2115 12
BIC: SOLADE33

**Überparteiliche, unabhängige
und gemeinnützige Vereinigung**
Landesverbände in allen Bundesländern
Bundesverband mit Sitz in Berlin
www.steuerzahler-bw.de

Vorstand
Dipl. oec. Z. Batenuk, Vorsitzender
Dipl. Volksw. E. Möller, stellv. Vorsitzender

Verwaltungsratsvorsitzender
Dipl.-Betriebswirt (FH) Hans-Joachim Oettinger,
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

dem Wert der Gegenleistung, was regelmäßig der Kaufpreis ist. Bei bebauten Grundstücken ist das folglich der Gesamtpreis für Grundstück und Immobilie. Für die Zahlung der Grunderwerbsteuer nimmt der Gesetzgeber zwar den Käufer und Verkäufer gemeinsam in Haftung, in der Praxis hat jedoch im Regelfall der Käufer die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Das Aufkommen der Grunderwerbsteuer fließt den Ländern zu, über den kommunalen Finanzausgleich weist das Land Baden-Württemberg den Stadt- und Landkreisen derzeit 38,85 Prozent der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer zu.

Hauptzweck der Besteuerung ist die Erzielung von Einnahmen durch den Staat zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben. Die Besteuerung muss sich dabei jedoch an bestimmten Besteuerungsgrundsätzen orientieren. Eine Steuer erlangt somit dann ihre Legitimation, wenn sie mit diesen Besteuerungsgrundsätzen im Einklang steht. Unter den Besteuerungsgrundsätzen wird der Steuergerechtigkeit, der Steuereinfachheit und einer maßvollen Steuerbelastung besondere Bedeutung zugeschrieben. Aus Sicht des Bundes der Steuerzahler ist und bleibt der Grundsatz der Steuergerechtigkeit das hochrangigste Besteuerungsprinzip. Daher kann die Erhebung einer Steuer nur dann als zulässig angesehen werden, wenn die Steuer den Anforderungen an eine gerechte Besteuerung genügt.

Nach vorherrschender Ansicht wird der Steuergerechtigkeit am besten entsprochen, wenn die Steuerzahler gemäß ihrer Leistungsfähigkeit besteuert werden. Das Leistungsfähigkeitsprinzip besagt, dass die einzelnen Steuerzahler entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit belastet werden sollen. Als wichtigster Indikator zur Bestimmung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gilt das Einkommen bzw. als konkreter Maßstab das verfügbare Einkommen. Zwar können grundsätzlich auch der Konsum oder das Vermögen als Indikatoren für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit herangezogen werden, jedoch sind beide Größen dazu weniger geeignet als das verfügbare Einkommen.

II. Grunderwerbsteuer nicht mit Leistungsfähigkeitsprinzip vereinbar

Die Grunderwerbsteuer fällt bei der Übertragung von Grundstücken an und ist daher als objektbezogene Verkehrsteuer zu charakterisieren. Folglich bleiben bei ihrer Erhebung die persönlichen Verhältnisse und die Einkommenssituation des Steuerzahlers unberücksichtigt. Das bedeutet, dass beispielsweise beim Erwerb einer Immobilie im Wert von 300.000 Euro sowohl Familien als auch kinderlose Paare oder Singles 15.000 Euro Grunderwerbsteuer zahlen müssen. Auch das verfügbare Einkommen des Steuerzahlers hat keinen Einfluss auf die Höhe der Steuerbelastung. Das zeigt, dass wesentliche Unterschiede in der persönlichen Leistungsfähigkeit keine Auswirkungen auf die Verteilung der Steuerlasten haben. Daher steht die Grunderwerbsteuer schon vom Ansatz her nicht mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip im Einklang.

Auch wenn das Vermögen – als weniger geeigneter Indikator zur Messung der Leistungsfähigkeit – herangezogen wird, ist festzustellen, dass der Erwerb von Wohneigentum nicht zwingend mit einem Zuwachs an Leistungsfähigkeit einhergeht. Denn der Immobilienkauf macht den Erwerber nicht per se leistungsfähiger, sondern wandelt zunächst gespartes Einkommen bzw. Eigenkapital in Sachvermögen um. Das heißt, dass zunächst keine Vermögensmehrung eintritt, sondern lediglich das Vermögen des Erwerbers anders zusammengesetzt ist als vor dem Erwerb von Wohneigentum. Somit besteuert die Grunderwerbsteuer nicht das Vermögen als solches, sondern allenfalls den Versuch, langfristig Vermögenszuwächse zu erzielen. Hinzu kommt, dass das für den Eigentumserwerb eingesetzte Einkommen bereits bei der Entstehung mit Einkommensteuer und

beim Sparen mit Abgeltungsteuer belastet wurde. Die Leistungsfähigkeit des Erwerbers von Wohneigentum ist somit schon vor der Zahlung der Grunderwerbsteuer hinreichend erfasst und belastet worden.

Schließlich ist der Kaufpreis einer Immobilie, der regelmäßig die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bildet, kein verlässlicher Indikator der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. So werden Familien – unabhängig von ihrer Einkommenssituation – häufig einen höheren Kaufpreis zahlen, da sie mehr Wohnfläche benötigen als Singles oder Paare ohne Kinder. Ein systematischer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und persönlicher Leistungsfähigkeit scheint also zweifelhaft zu sein. Im Ergebnis entspricht die Grunderwerbsteuer nicht den Erfordernissen des Leistungsfähigkeitsprinzips.

Zwischenfazit: Ist eine Steuer nicht mit dem Besteuerungsprinzip der gerechten Besteuerung vereinbar, so muss ihre Belastung zumindest möglichst gering sein.

III. Im Einzelnen

Zu Artikel 1 (Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer)

1. Belastungsanstieg

2011 wurde die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg von 3,5 auf 5 Prozent erhöht. Als Begründung für die Steuererhöhung führte die damalige Landesregierung die Finanzierung der Kinderbetreuung (Pakt der Kommunen für Familien mit Kindern) an. Seit 2011 hat sich das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer mehr als verdoppelt, von 943 Mio. Euro im Jahr 2011 auf rd. 1.900 Mio. Euro (lt. Steuerschätzung vom Oktober 2018) im Jahr 2018. Allein aus der Grunderwerbsteuer hat das Land – nicht zuletzt aufgrund der ständig steigenden Immobilienpreise im Südwesten – weit mehr eingenommen, als bei der damaligen Steuersatzerhöhung angedacht war. Zudem werden die Steuereinnahmen in Baden-Württemberg seit 2011 von rund 27 Mrd. Euro in diesem Jahr voraussichtlich auf über 40 Mrd. Euro gestiegen sein. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer dürfte daher möglich sein, ohne die Finanzierung der Kleinkindbetreuung zu gefährden.

1983 gab es eine großangelegte Grunderwerbsteuerreform. Steuerbefreiungen, z. B. Freibeträge bei dem Erwerb eines selbstgenutzten Einfamilien- oder Zweifamilienhauses bzw. einer Eigentumswohnung, wurden gestrichen und dafür im Gegenzug der früher gültige Grunderwerbsteuersatz von 7 Prozent auf 2 Prozent gesenkt. Inzwischen liegt der Grunderwerbsteuersatz in Baden-Württemberg bereits wieder bei 5 Prozent, ohne die früheren Ausnahmen. Damit wurde das damalige Versprechen eines moderaten Steuersatzes bei Abschaffung vieler Ausnahmen gebrochen. Hinzu kommt, dass die deutlich gestiegenen Immobilienpreise im Südwesten, die der Grunderwerbsteuer als Bemessungsgrundlage dienen, die Steuerbelastung zusätzlich erhöht haben. So wird in der Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen (BT Drs. 19/2345) nach München und Düsseldorf in Stuttgart mit 1.017 Euro/qm der höchste Preis für Bauland für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen. Beim Wohnungseigentumserwerb ist daher ein dreifacher Belastungsanstieg zu verzeichnen: Durch höhere Steuersätze, weggefallene Steuerbefreiungen und steigende Immobilienpreise. Damit hat die Grundsteuerbelastung inzwischen in Baden-Württemberg ein Niveau erreicht, das auch im internationalen Ver-

gleich (siehe hierzu: Deutsches Steuerzahlerinstitut Schrift 5 „Grunderwerbsteuer begrenzen“, Seite 55ff.) sehr hoch ist.

2. Negative Folgen einer hohen Grunderwerbsteuer

Hohe Grunderwerbsteuerbelastung hemmt die Wohneigentumsbildung

Die auf Einnahmemaximierung ausgerichtete Grunderwerbsteuerpolitik des Landes verursacht erhebliche soziale und ökonomische Folgekosten. Dies zeigt sich besonders deutlich bei der Wohneigentumsbildung und der privaten Alterssicherung. Zwar gilt der Erwerb von Wohneigentum als attraktive Form der privaten Altersvorsorge, zumal die anhaltende Niedrigzinsphase zinsgebundene Vorsorgeprodukte – wie z. B. Lebensversicherungen – massiv unter Druck gesetzt hat. Doch trotz der extrem niedrigen Zinssätze stagniert die Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg bei rund 50 Prozent. Eine Ursache hierfür könnte auch in der Grunderwerbsteuererhöhung liegen, die zusammen mit steigenden Immobilienpreisen zu höheren Belastungen führt. Dieser Belastungsanstieg hat die Nebenkosten, die beim Erwerb von Wohneigentum anfallen, stark erhöht.

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. Bei Schwellenhaushalten, für die ein Hauskauf nur unter großen Anstrengungen finanzierbar ist, können höhere Grunderwerbsteuern den Erwerb von Wohneigentum sogar zum Scheitern verurteilen.

Beispiel: Eine Familie, die sich ein Reihenhaus für 450.000 Euro kaufen möchte, zahlt derzeit hierfür 22.500 Euro Grunderwerbsteuer. Würde der Steuersatz auf 3,5 Prozent sinken, müsste die Familie „nur“ noch 15.750 Euro, mithin 6.750 Euro weniger, Grunderwerbsteuer aufbringen. Das 2018 neu eingeführte Baukindergeld hilft diesen Familien nur bedingt, da es zum einen beim Erwerb der Immobilie noch nicht zur Verfügung steht und zum anderen von Ehepaaren, die beim Erwerb (noch) keine Kinder haben, gar nicht in Anspruch genommen werden kann.

Hohe Grunderwerbsteuer belastet auch Mieter

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.

Hohe Grunderwerbsteuer ist ein 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.

Mehrfachbelastungen durch Grunderwerbsteuer

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.

Fazit: Eine Senkung des Grunderwerbsteuersatzes von 5 auf 3,5 Prozent ist überfällig und ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Zu Artikel 2 (Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich)

Über eine Änderung des Gesetzes über den kommunalen Finanzausgleich sollen die Stadt- und Landkreise und damit indirekt die Kommunen durch eine Erhöhung der Quote für die Grunderwerbsteuerüberlassung durch die Grunderwerbsteuersatzsenkung nicht schlechter gestellt werden als vor Erhöhung des Steuersatzes. Tatsächlich sind die Grunderwerbsteuerzuweisungen an die Stadt- und Landkreise seit 2011 über die höheren Grunderwerbsteuereinnahmen insgesamt aber deutlich gestiegen. Wegen der gestiegenen Immobilienpreise partizipieren die Kommunen, trotz Senkung des Umlagesatzes, mit einem Anstieg von 454 Euro in 2012 auf voraussichtlich 761 Euro in 2019 kräftig an den Grunderwerbsteuereinnahmen.

Die Beibehaltung des niedrigeren Umlagesatzes von 38,85 Prozent würde sie daher lediglich in etwa auf das Niveau zurückführen, das bei der damaligen Steuersatzerhöhung und der damit verbundenen Umlagenabsenkung auf die Stadt- und Landkreise entfiel.

Insgesamt hat sich auch bei den Kommunen die Einnahmesituation enorm verbessert. So werden die Nettosteueereinnahmen der Kommunen – und damit über die Kreisumlagen auch der Kreise – allein in den Jahren 2018 bis 2020 rund 6 Milliarden Euro höher ausfallen als 2016 geschätzt. Bei dieser hervorragenden Haushaltslage ist es aus Sicht des Bundes der Steuerzahler den Kommunen zumutbar, auch ihren Anteil an einer Entlastung der Steuerzahler zu leisten.

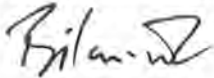
Durch eine Reduzierung der Grunderwerbsteuerbelastung wird der Erwerb von Wohnungseigentum erleichtert, eine Zunahme der Transaktionen erhöht wiederum das Grunderwerbsteueraufkommen, was einen gewissen Selbstfinanzierungseffekt bedingt.

Fazit: Die Änderung des Gesetzes über den kommunalen Finanzausgleich könnte entfallen, zumindest aber sollten die Kommunen anteilig an den Steuerausfällen durch die Reduzierung des Grunderwerbsteuersatzes beteiligt werden.

IV. Weitere Vorschläge

Sollte eine Reduzierung des Steuersatzes nicht umsetzbar sein, wäre es sachgerecht und geboten, über eine Bundesratsinitiative des Landes Baden-Württemberg den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von der Grunderwerbsteuer frei zu stellen. Jeder Steuerzahler könnte so einmal im Leben eine Immobilie grunderwerbsteuerfrei erwerben. Alternativ könnte der Gesetzgeber die bis zum 31.12.1982 existierenden Freibeträge wieder einführen und an die zwischenzeitliche Preisentwicklung anpassen. Es wären daher bei privater Selbstnutzung der Immobilie bundeseinheitliche Freibeträge von mindestens 300.000 Euro im Grunderwerbsteuergesetz zu verankern.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. oec. Bilaniuk

BADEN-WÜRTTEMBERG



Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. · Steinhäuserstr. 1 · 76135 Karlsruhe

Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Per E-Mail

Karlsruhe, den 26.11.2018

**Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer
(Drucksache 16/4897)**

Az: 3-S453.0/11

Sehr geehrte Frau Staatsministerin Schopper,
sehr geehrter Herr Frieß,
sehr geehrter Herr Krauss,

für die Übersendung des Gesetzentwurfes zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer und Ihre Einladung zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Wir, der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V., in dem über 22.600 Mitglieder in 152 Vereinen organisiert sind, nehmen zum vorgelegten Entwurf wie folgt Stellung:

Ungeachtet der Begründung der AfD-Fraktion befürworten wir eine Absenkung der Grunderwerbsteuer. Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten sind die nicht über einen Kredit finanzierbaren Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren) in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Das erschwert vor allem unteren und mittleren Einkommensgruppen den Zugang zum Wohneigentum – sei es als Alleineigentum oder als Mitglied mit Sondereigentum in einer Wohneigentümergeinschaft.

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.

Vorsitzender: Harald Klatschinsky
Steinhäuserstraße 1 · 76135 Karlsruhe · Telefon 0721/98162-0 · Telefax 0721/98162-62
baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de · bw.verband-wohneigentum.org
Bankverbindung: Sparkasse Karlsruhe · IBAN: DE15 6605 0101 0009 0328 30 · BIC: KARSDE66
Steuernummer: 35022 05706 · UST-IdNr.: DE205828198 · Vereinsregister Nr.: 100399 · Gläubiger-ID: DE45VWE00000087720

Da 90 Prozent der Erwerbsfälle bebaute Grundstücke betreffen - und bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer muss der Preis für das Gebäude mit einbezogen werden - führte die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg von 3,5 auf 5 Prozent zu einer drastischen Verteuerung des Erwerbs des selbstgenutzten Wohneigentums. Dies hat die Folge, dass die Wohneigentumsquote rückläufig war. Deutschland belegte im europäischen Vergleich 2016 den vorletzten Platz (de.statista) und Baden-Württemberg lag 2014, lt. Auskunft des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 5.10.18 (Landtagsdrucksache 16 / 4599), nur auf Rang fünf im Ländervergleich.

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. fordert seit vielen Jahren, die Rahmenbedingungen für das selbstgenutzte Wohneigentum zu verbessern, so dass auch untere und mittlere Einkommensgruppen sich für die Lebensform Wohneigentum entscheiden können. Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, der sorgt in erheblichem Maße selbst für seine Alterssicherung vor. Das selbstgenutzte Wohneigentum natürlicher Personen ist daher keine Kapitalanlage im Sinne einer sich amortisierenden Investition. Es ist vielmehr eine krisensichere Grundlage für das Leben im Gemeinwesen. Wohneigentum gibt den Gemeinden und Kommunen Stabilität und dient mittel- und langfristig der Entlastung der Sozialkassen. Es ist außerdem ein dauerhaft wirkender Konjunkturmotor, der auch auf die Quartieridentifikation in den Kommunen positiv ausstrahlt.

Eine Absenkung der Erwerbsnebenkosten eröffnet Menschen, die in bestehenden Mietwohnungen leben, den Zugang zu Wohneigentum. Nach unserer Auffassung ergeben sich hieraus mehr als Sickereffekte für den Mietwohnungsmarkt. Daher votieren wir als Verband dafür – auch und besonders aus sozialpolitischen Gründen – den Erwerb des selbstgenutztem Wohneigentum bis zu einer Höhe von 400.000 das Euro, bei einer Haltefrist von wenigstens 10 Jahren, von der Grunderwerbsteuer grundsätzlich frei zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Klatschinsky

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg Postfach 10 14 53 70013 Stuttgart					
Eing. 27. Nov. 2018					
Nr.:					
1	2	3	4	5	6

Rechnungswesen/Wirtschaftsprüfung | Hofenzollernstraße 24

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg
Herrn Ministerialdirektor Jörg Krauss
Postfach 10 14 53
70013 Stuttgart

Vorab per E-Mail: poststelle@fm.bwl.de



Hofenzollernstraße 25 · 70178 Stuttgart
Telefon: 0711 64853-0
Telefax: 0711 64853-49
www.bauwirtschaft-bw.de

26. November 2018
Tel.: 0711 64853-25
mang@bauwirtschaft-bw.de

Gesetzentwurf der Fraktion der AfD
Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 16/4897)
Ihr Aktenzeichen: 3-S453.0/11

Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.11.2018 bedanken wir uns für die Möglichkeit, zum oben genannten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

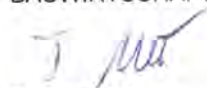
Auf Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg wurde die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg ins Leben gerufen. Ziel ist es, die Voraussetzungen für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wohnraum-Allianz hat hierfür Empfehlungen erarbeitet, die den Wohnungsbau nachhaltig voranbringen sollen. In der Sitzung am 16.10.2017 hat die Wohnraum-Allianz folgende Empfehlung abgegeben:

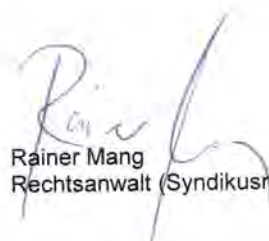
„Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, den Grunderwerbsteuersatz im Land auf 3,5 % abzusenken. Den Kommunen ist ein vollständiger finanzieller Ausgleich für die dadurch eintretende Minderung der Einnahmen zu gewähren.“

Den Gesetzentwurf, der diese Empfehlung aufgreift, halten wir inhaltlich für richtig und unterstützen ihn.

Mit freundlichen Grüßen

BAUWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.


Thomas Möller
Hauptgeschäftsführer


Rainer Mang
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)

Volksbank Stuttgart eG
Kto: 215 469 020 · BLZ 600 901 00
IBAN: DE42 6009 0100 0215 4690 20
BIC: VORADE33

Stz.: Stuttgart