

Bewegung bei der Grunderwerbsteuer

Ein Diskussionsentwurf aus dem Bundesfinanzministerium sieht vor, dass die Länder die Steuersätze senken können. Es geht um Milliardenbeträge. NRW reagiert skeptisch – für einen solchen Schritt sei eine Grundgesetzänderung nötig.



VON GEORG WINTERS

DÜSSELDORF | Mit großer Zufriedenheit hat der Bund der Steuerzahler in NRW auf Pläne aus dem Bundesfinanzministerium reagiert, den Ländern mehr Spielraum bei der Gestaltung der Grunderwerbsteuer zu geben: „Die Entlastung für selbst genutztes Wohnen ist längst überfällig. Umso mehr begrüßt es der Bund der Steuerzahler NRW, dass die Diskussion um die Grunderwerbsteuer jetzt dahingehend Fahrt aufnimmt“, erklärte der Vorstandsvorsitzende Rik Steinheuer. Er forderte NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk auf, sich dafür starkzumachen, „dass die in der Runde der Finanzministerien von Bund und Ländern diskutierten Pläne, den Erwerb ei-

ner selbst genutzten Immobilie bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten, auch von NRW unterstützt werden“.

Gerade für junge Familien werde es mit den deutlich höheren Zinsen und dem rasanten Anstieg der Materialkosten noch schwieriger, Wohneigentum zu erwerben. Hiermit breche auch ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge weg. Steinheuer sprach sich dafür aus, den Erwerb von Wohneigentum komplett von der Grunderwerbsteuer zu befreien.

Nach jahrelangen Diskussionen um Veränderungen bei der Grunderwerbsteuer bringt ein Diskussionsentwurf aus dem Bundesfinanzministerium, der unserer Redaktion vorliegt, neue Bewegung in die Diskussion. Darin heißt es unter anderem: „Die Länder haben die Befugnis, für Rechtsvorgänge, in denen der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist und das Grundstück nach dem Erwerb den eigenen Wohnzwecken des Erwerbers dienen soll, einen ermäßigten Steuersatz zu bestimmen.“

Damit käme auch Klarheit in eine juristische Debatte, die seit Jahren über den bereits vorhandenen Gestaltungsspielraum der Länder geführt wird. Während im Grundsteuergesetz nur ein einheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent genannt wird, steht im Artikel 105 des Grundgesetzes, dass die Länder die Befugnis haben, den Steuersatz selbst zu bestimmen. Das hat aber bisher nur dazu geführt, dass einzelne Länder über den im Bundesgesetz genannten Steuersatz hinausgegangen sind. Nordrhein-Westfalen beispielsweise gehört zu den fünf Ländern, die mit einem Satz von 6,5 Prozent bundesweit ganz vorn liegen (siehe Landkarte). Das heißt beispielsweise: Bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro fallen in Nordrhein-Westfalen 19.500 Euro Grunderwerbsteuer an – immerhin 9000 Euro mehr als in Bayern und Sachsen. Das ist in Zeiten, in denen das Bauen und Kaufen wegen hoher Zinsen und Baukosten ohnehin viel teurer geworden ist, ein zusätzlicher Hemmschuh beim Immobilienerwerb.

Was passiert nun in NRW? Finanzminister Marcus Optendrenk reagierte mit Unverständnis auf die Ankündigungen aus Berlin: „Ich finde es befremdlich, dass Bundesfinanzminister Lindner sich unabgestimmt zur Ausgestaltung von Ländersteuern äußert.“ Die Schaffung einer Öffnungsklausel für länderspezifische Steuersätze, durch die der Hauskauf reduziert oder gar nicht besteuert erfolgen könnte, erfordere nach dem Verständnis der Länder eine

Grundgesetzänderung. Einen Vorschlag, wie eine derartige Regelung aussehen könnte, habe Lindner bislang nicht unterbreitet.

Abseits dieser politischen Diskussionen würde beispielsweise ein kompletter Wegfall der Grunderwerbsteuer die Länder viele Milliarden Euro kosten. Deutschlandweit betragen die Einnahmen aus dieser Steuerquelle im vergangenen Jahr mehr als 17 Milliarden Euro; davon entfielen auf Nordrhein-Westfalen fast 3,85 Milliarden Euro. Viel Geld, auf das Länder wohl nur unter Schmerzen verzichten könnten. Als Armin Laschet noch Ministerpräsident in Nordrhein-Westfalen und die Partei des heutigen Bundesfinanzministers sein Koalitionspartner an Rhein und Ruhr war, hatte NRW eine Initiative gestartet, eine Öffnungsklausel ins Bundesgesetz einzuarbeiten. Die war indes gescheitert, nach Einschätzung von Steuerexperten auch deswegen, weil NRW für die entstehenden Steuerausfälle eine Kompensation durch den Bund gefordert habe.

Der Eigentümerverband Haus und Grund begrüßte die Initiative prinzipiell. Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer seien überfällig. „Allerdings wird mit der Beschränkung auf Selbstnutzer verkannt, welche Bedeutung private Immobilienerwerber für die Schaffung von Wohnraum haben. Privatpersonen bieten zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland an“, erklärte der Verband.

INFO

Wesentlicher Faktor bei Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten Die Grunderwerbsteuer gehört neben den Maklerkosten und den Notar- und Gerichtsgebühren zu den wesentlichen Nebenkosten.

Gesamtaufwand Zusammengerechnet machen diese Nebenkosten noch einmal einen Aufschlag von acht bis zwölf Prozent des Kaufpreises aus.