



Haushalts- und Finanzausschuss (64.) Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

2. Dezember 2014

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:00 Uhr bis 18:15 Uhr

Vorsitz: Christian Möbius (CDU) (HFA)

Protokoll: Rainer Klemann, Nadine Filla-Hombach, Christoph Filla, Beate Menekes,
Dr. Hildegard Müller, Heinz-Uwe Müller, Stefan Ernst, Ulrike Schmick,
Karin Wirsdörfer; Franz-Josef Eilting (Federführung)

Verhandlungspunkt:

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

5

Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 16/7147

In Verbindung mit:

Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 16/7170

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Die Sachverständigen tragen zunächst ihr Statement vor und beantworten anschließend die Fragen der Abgeordneten.

Eine Übersicht über die Wortbeiträge der Sachverständigen und die schriftlichen Stellungnahmen ist den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW	Dr. Christian von Kraack	16/2387	6, 42
Architektenkammer NRW	Dr. Christian Schramm	16/2374	7, 44
Ingenieurkammer-Bau NRW	Dr. Hubertus Brauer	16/2379	8, 45
IHK NRW	Achim Hoffmann	16/2377	9, 46
Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag	Hubert Kersting	16/2380	10, 47
Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung	Dr. Katja Rietzler	16/2376	11, 48
Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln	Dr. Oliver Arentz	16/2359	12, 49
Institut der deutschen Wirtschaft Köln	Ralph Brügelmann	16/2382	14, 49
Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband NRW (BFW NRW)	Martin Dornieden	16/2395	15, 50
Verband Freier Berufe im Lande NRW	André Busshuven	16/2384	16
Immobilienverband Deutschland, Region West (IVD West)	Ralph Paß	16/2370	17, 51
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW)	Jürgen Gnewuch	-	18, 41

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
Verband Wohneigentum NRW	Michael Dröge	16/2362	20, 51
Haus & Grund NRW	Erik Uwe Amaya	16/2378	20, 52
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888	Thomas Tewes	16/2373	22, 53
Bauindustrieverband NRW	Tobias Siewert	16/2386	23, 53
Baugewerbliche Verbände	Rolf Zimmermanns	16/2363	24
Zentraler Immobilien Ausschuss	Richard Schmitz	16/2385	24
Ring Deutscher Siedler	Gerd Maubach	-	26
Katholische Familienheimbewegung	Andreas Hesener	16/2339	26, 54
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	Dr. Lutz Aengevelt	16/2404	27, 55
CREATiVA Finanzmakler GmbH	Karsten Schiefelbein	16/2364	29, 55
Notare Drususgasse, Köln	Dr. Jens Tersteegen	16/2368	31, 57
Bund der Steuerzahler NRW	Heinz Wirz	16/2361	32, 59
Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband NRW	Manfred Lehmann	16/2375 (Neudruck)	34, 59

Weitere Stellungnahme:

Organisationen/Verbände	Stellungnahmen
Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, Landesverband NRW	16/2354

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
kle

Vorsitzender Christian Möbius: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich begrüße Sie zur 64. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses und zur 80. Sitzung des Ausschusses für Kommunalpolitik. Die gesamte Sitzung ist öffentlich. Daher begrüße ich auch die Vertreterinnen und Vertreter der Medien sowie die sonstigen Zuschauerinnen und Zuschauer sowie den Stenografischen Dienst.

Ich weise darauf hin, dass diese Anhörung ins Internet gestellt wird und Sie sich einen Livestream auf der Internetseite www.landtag.nrw.de anschauen können.

Mein besonderer Gruß gilt den Sachverständigen und ihren Begleitungen, die unserer Einladung für die heutige Sitzung gefolgt sind.

Die Tagesordnung haben Sie mit der Einladung 16/983 erhalten. Wir führen heute durch:

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 16/7147

In Verbindung mit:

Keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu Lasten junger Familien

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 16/7170

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen –

Der Gesetzentwurf und der Antrag wurden durch das Plenum am 10. September 2014 zur federführenden Beratung an den Haushalts- und Finanzausschuss sowie zur Mitberatung an den Ausschuss für Kommunalpolitik, den Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Mittelstand und Handwerk sowie den Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr überwiesen.

Die heutige Anhörung führen der Haushalts- und Finanzausschuss und der Ausschuss für Kommunalpolitik in gemeinsamer Sitzung durch. Die weiteren Fachausschüsse sind nachrichtlich in diese Anhörung eingebunden.

Den Damen und Herren Sachverständigen, die unserer Einladung gefolgt sind, möchte ich an dieser Stelle bereits ganz herzlich danken. Sie können davon ausgehen, dass Ihre schriftlichen Stellungnahmen von den Kolleginnen und Kollegen gelesen worden sind. Ich bitte Sie daher, in Ihren mündlichen Ausführungen von maximal drei Minuten nur das Ihnen Wichtige noch einmal herauszustellen.

Auf Ihren Tischen finden Sie ein Tableau, das eine Zuordnung der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen sowie einen Vorschlag für eine Reihenfolge Ihrer mündlichen Statements enthält.

Dann können wir auch direkt mit der Anhörung beginnen. Entsprechend dem Tableau rufe ich als Erstes die kommunalen Spitzenverbände auf und darf ich als ersten Sachverständigen Herrn Dr. Christan von Kraack um seine Stellungnahme bitten.

Dr. Christian von Kraack (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Ich werde mich bemühen, die drei Minuten einzuhalten, und möchte drei große Punkte ansprechen: erstens die Frage nach der Sachverhaltsdarstellung der Wirkungen des vorgelegten Gesetzentwurfs, zweitens die kommunale Betroffenheit und drittens die kommunalen Forderungen.

Die Sachverhaltsdarstellung des Gesetzes ist grundsätzlich korrekt. Wir gehen davon aus, dass die erwarteten Mehreinnahmen von 400 Millionen € damit wohl erzielt werden dürften. Das haben auch verschiedene andere Sachverständige dargestellt. Wir rechnen sogar mit einem Betrag von etwas über 500 Millionen €. Das Aufkommen ist auch relativ stabil. Die Veranlagungsfälle und die Bemessungsgrundlagen entwickeln sich kontinuierlich. Was diesen Punkt angeht, dürfte der Gesetzentwurf in seiner Darstellung zutreffend sein.

Die Frage ist, ob er negative Wirkungen auslöst, beispielsweise auf junge Familien. Als kommunale Spitzenverbände stellen wir fest, dass junge Familien insbesondere dadurch entlastet werden können, dass wir die Ausgaben des Staates zurückfahren. Hier sprechen wir allein über die Einnahmen. Wenn wir auf Einnahmen verzichten würden, ist es – rein neutral, jenseits der aktuell diskutierten Steuer – tatsächlich so, dass wir sie durch Kredite ersetzen müssten. Ein Einnahmeausfall oder auch ein Einnahmeerhöhungsausfall würde daher nicht zu einer Entlastung führen, sondern durch erhöhte Kredite kompensiert werden. Das wäre also volkswirtschaftlich nicht positiv.

Die Frage der kommunalen Betroffenheit ist eine andere. Es ist traditionell so, dass die Kommunen 23 % von vier Siebteln des Aufkommens über den kommunalen Steuerverbund erhalten. Diese 23 % von vier Siebteln entsprechen 13,14 % des Mehraufkommens. In diesem Fall sind das wahrscheinlich zwischen 60 und 70 Millionen €. Diesen Betrag sollen die Kommunen nach dem jetzigen Gesetzentwurf allerdings nicht erhalten. Er soll zwar ab dem GFG 2016 in das GFG überführt werden, allerdings aus diesem mittels einer Betrachtung wieder entnommen werden – so lesen wir jedenfalls die Begründung des Gesetzentwurfs – und zur zusätzlichen Refinanzierung des Stärkungspaktes genutzt werden.

Das Ergebnis wäre somit, dass das Land sich zusätzlich aus der Stärkungspaktfinanzierung zurückzöge und die Kommunen 30 bis 34 % an ihrer eigenen Rettung mittragen müssten, obwohl die Kommunen untereinander nicht solidarverpflichtet sind; denn anders als Bund und Länder hat eine Kommune nicht für ihre Nachbar-

kommune einzustehen. Die einzige Solidargemeinschaft finden wir hier im Gebiet des Kreises über die Umlage. Ansonsten ist es tatsächlich so, dass die Kommunen ihre Zuständigkeiten in ihrem Bereich mit den ihnen zugewiesenen Finanzmitteln wahrzunehmen haben. Eine Solidarfinanzierung des Stärkungspaktes scheidet an dieser Stelle aus – erst recht eine größere.

Daher verdient die aktuelle Erhöhungsabsicht bei dieser Maßgabe der Mittelverteilung nicht unsere Zustimmung als kommunale Spitzenverbände. Stattdessen regen wir an, den kommunalen Anteil an der Grunderwerbsteuer in Zukunft dadurch zu sichern, dass man den Anteil im Gesetz über die Grunderwerbsteuer, wie auch im Saarland üblich, aufteilt und den Kommunen direkt den Anteil an der Bemessungsgrundlage zuweist, und zwar wiederum in den Steuerverbund, also mittelbar, um in Zukunft dafür zu sorgen, dass solche Maßnahmen, wie sie hier angesprochen werden, in diesem Umfang nicht mehr möglich sind und stattdessen ein klares Bekenntnis dazu erfolgen muss, ob die Kommunen ihren Anteil direkt bekommen oder nicht. Momentan ist es den GFG 2016 ff. überlassen.

Dies führt dazu, dass wir angesichts dieser Ungewissheit die vorgeschlagene Grunderwerbsteuererhöhung nicht mittragen können.

Dr. Christian Schramm (Architektenkammer NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Abgeordneten! Sehr verehrte Damen und Herren! Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat grundsätzlich Verständnis dafür, dass die Regierungskoalition zur weiteren Konsolidierung des Landeshaushalts auf zusätzliche Mittel zurückgreifen muss. Wir erheben aber grundsätzliche und auch spezielle Bedenken.

Zum einen haben wir es mit einer höheren Belastung des Wohnungsmarktes in den erhitzten Zentren zu tun. Dadurch wird es in teuren Lagen noch teurer. Das führt zu dem Problem, dass deshalb weiter in der Peripherie auf unbebaute Grundstücke zurückgegriffen wird. Es entspricht natürlich nicht den städtebaulichen Zielsetzungen unseres Landes, wenn in preiswerten Außenlagen mehr investiert wird als zur Stärkung der Innenstädte.

Außerdem gibt es für den Bestand eine investitionshemmende Wirkung. Es wird also weniger in den Bestand investiert – sprich: saniert –, weil die Kosten dafür höher werden.

Des Weiteren haben wir für Nordrhein-Westfalen Bedenken, dass wir, die wir in unserem Land im Vergleich zu anderen Bundesländern teilweise schon sehr hohe Gewerbesteuern haben, Investoren abschrecken, hierherzukommen. Vergleichen wir die Situation einmal mit Bayern. Dort beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 %. Dies ist sicherlich wirtschaftsfördernd und steht natürlich einer Wirtschaftsförderung im Lande Nordrhein-Westfalen entgegen. Wir haben die Sorge, dass wir uns damit in den eigenen Finger schneiden und eine schlechte Wirtschaftspolitik bzw. Investitionspolitik unterstützen.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
fiho

Unser größtes Problem ist aber der soziale Wohnungsbau. Wir haben in den vergangenen Jahren erlebt – ich bin selbst freischaffender Architekt im Ruhrgebiet –, dass es immer schwieriger wird, Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu begeistern. Sie sehen anhand der geringeren Mittelabflüsse selbst, dass die Attraktivität des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, den wir dringend brauchen – das gilt speziell für Altenwohnungen und Behindertenwohnungen –, und somit auch die Investitionstätigkeit immer mehr abgenommen hat. Durch die günstigen Bedingungen auf dem jetzigen Kapitalmarkt ist es nämlich uninteressant geworden, öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, geschweige denn, solche Objekte in Düsseldorf oder Köln zu bauen. Das spricht sozialpolitisch gegen die Gruppe derjenigen, die bedürftig sind, solche Wohnimmobilien zu bekommen. Es wird Investoren davon abschrecken, hier in solche Immobilien zu investieren.

Aus diesem Grund raten wir dringend dazu, die Grunderwerbsteuer möglicherweise bei einer Erhöhung zu differenzieren. Das heißt, dass man diesen Bereich herausnimmt oder sogar steuerlich begünstigt, jedenfalls Modelle findet, um die Attraktivität des jetzt schon sehr angeschlagenen öffentlich geförderten Wohnungsbau zugunsten der anstehenden Investitionen zu stärken.

Wir haben die Hoffnung, dass durch entsprechende Abstimmungen unter anderem im Bundesrat Gesetzesmöglichkeiten geschaffen werden, dieses durchzuführen. Ähnlich ist es bei der Bildung von Eigentum für junge Familien. Auch hier sollte man versuchen, zu differenzieren, da die Belastung mittlerweile so groß ist, dass es hier sonst zu sozialen Ungerechtigkeiten kommen würde.

Ich denke, das sind die beiden entscheidenden Punkte, die wir vonseiten der Architektenkammer vortragen. Wir möchten diesem Gesetzentwurf nicht entschieden widersprechen, wir denken aber, dass bestimmte Parameter in die heutige Investitionslandschaft nicht hineinpassen.

Dr. Hubertus Brauer (Ingenieurkammer-Bau NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Auch die Ingenieurkammer sieht in diesem Gesetzentwurf kritische Punkte. Er steht unter dem programmatischen Dreiklang Ausgaben senkung, notwendige Investitionen und Einnahmenverbesserungen. Ich glaube, in dieser Reihenfolge sollte man an die Dinge herangehen.

Sie haben bereits 2010 mit Erfolg eine Grunderwerbsteuererhöhung beschlossen. Sie haben das Ziel weitgehend überschritten. Deswegen kann man eigentlich nicht von einem Einnahmenschwund sprechen. Sie haben vielmehr bis jetzt schon Einnahmenvorteile zu verzeichnen.

Was hat sich seit 2010 geändert? – Die Zinspolitik hat sich geändert. Zurzeit befinden wir uns in einer Phase des niedrigsten Zinssatzes bzw. der Minuszinssatzpolitik in der Bundesrepublik. Das hat dazu geführt, dass wir eine Fluchtbewegung in das „Betongold“ haben, zumindest in den Zentren von Nordrhein-Westfalen.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
fiho

Wenn Sie jetzt eine Grunderwerbsteuererhöhung setzen, dann wird diese Steuererhöhung weiterhin kontraproduktiv sein, weil sie diese Fluchtbewegung ins Betongold noch weiter verteuert. Darüber hinaus wird eine Steuererhöhung in den strukturschwachen Gebieten die Konjunktur in der Bauwirtschaft erheblich schwächen.

Diese kontraproduktive Wirkung hat auch der Bauminister erkannt. Nach Presseberichten sind ja die Folgen für den sozialen Wohnungsbau durchaus gravierend. Es ist angedacht, Ausnahmen zu schaffen, um den sozialen Wohnungsbau davon zu befreien.

Damit wird die Sache aber nicht besser. Grundsätzlich wäre das zu begrüßen, aber letztendlich wird in der Gesetzgebung ein weiteres Loch in den Käse gebohrt. Man sollte vielmehr die Schlupflöcher in den § 1 Abs. 2a in Verbindung mit § 6a des Grunderwerbsteuergesetzes schließen. Dann hätte man auch hier durchaus eine Steigerung der Steuereinnahmen zu verzeichnen.

Die Steuererhöhung mit gleichzeitiger Schlupflochpolitik rückt auch die Grunderwerbsteuer in die Nähe der Verfassungsmäßigkeit, genauso wie die Erbschaftsteuer und die Grundsteuer. Insbesondere bei der Grundsteuer steht das Land Nordrhein-Westfalen auf der Reformbremse und verhindert notwendige Investitionen zur Ausgabensenkung. Das ist einfach der falsche Weg.

Im Grunde genommen stimmen wir der Aussage zu, dass Mehreinnahmen für den Landeshaushalt zur Verfügung gestellt werden müssen – dies aber wirklich nur in dem Dreiklang, den ich anfangs angesprochen habe.

Zum jetzigen Zeitpunkt halten wir es bei den steigenden Preisen in den Ballungsgebieten für eine weitere Verteuerung der Immobilienstruktur. Zudem wird in den schwächeren Gebieten eine weitere Bremse für den Strukturwandel eingebaut. Insofern lehnen wir diesen Gesetzentwurf zum jetzigen Zeitpunkt und in der jetzigen Struktur ab und plädieren dafür, eine grundsätzliche Strukturänderung in der Grunderwerbsteuer vorzusehen und das mit einer Bundesratsinitiative zu verbinden.

Achim Hoffmann (IHK NRW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Zunächst einmal darf ich mich im Namen der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen für die Teilnahme an der heutigen Ausschusssitzung bedanken und möchte ergänzend auf unsere Stellungnahme hinweisen. Dieser können Sie entnehmen, dass die Industrie- und Handelskammern den Gesetzentwurf zur Anhebung des Steuersatzes ablehnen.

Allerdings möchte ich eingangs betonen, dass wir natürlich die Konsolidierung des Landes und die Anstrengungen des Landes zur Konsolidierung des Haushaltes grundsätzlich begrüßen. Gesunde Staatsfinanzen sind eine wichtige Voraussetzung für eine gesunde und gute Wirtschaft hier in Nordrhein-Westfalen.

Unserer Meinung nach kann die Rückführung des Defizits allerdings nur mit einer umfassenden Überprüfung der Ausgaben und des Leistungsspektrums erfolgen. Steuererhöhungen sind unserer Ansicht nach an dieser Stelle kontraproduktiv.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
fiho

Meine Damen und Herren, durch die geplante Erhöhung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer wird es der Wirtschaft zusätzlich erschwert, ihre Fachkräfte für die Zukunft zu sichern. Schon heute wird im Berufsleben von den Arbeitnehmern eine erhebliche Mobilität verlangt und bei der Ausübung der Arbeit erwartet, dass sie jederzeit ihren Arbeitsplatz bzw. ihren Wohnort wechseln.

Werden diese Standortwechsel mit zusätzlichen Kosten oder im Nachhinein mit höheren Mieten verbunden, so nimmt unter Umständen die Fachkraft dieses Angebot eines neuen Arbeitsplatzes nicht an und wird natürlich auch keinen Unternehmenswechsel vollziehen. Das hat im Endeffekt zur Folge, dass hier bei uns die Fachkräfte fehlen und wir diese Fachkräfte im Süden und in anderen Teilen der Republik wiederfinden.

Andersherum: Aber auch die Unternehmer selbst sind natürlich von solchen Steuererhöhungen betroffen, und zwar nicht nur bei Neuinvestitionen, sondern auch bei Betriebserweiterungen oder Sitzverlagerungen. Deutliche Verschlechterungen gibt es zudem für die Inhaber von mittelständischen Familienunternehmen, die im Rahmen der Unternehmensnachfolge jetzt den Übergang planen oder auch einen Nachfolger außerhalb der Familie suchen. Bei einem Generationenwechsel wird es also zukünftig zu erheblichen Verschlechterungen kommen.

Meine Damen und Herren, Ziel der Wirtschafts- und Finanzpolitik dieses Landes muss es sein, durch attraktive steuerliche Rahmenbedingungen die Wirtschafts- und Investitionstätigkeit im Land und durch den Zuzug von Fachkräften im Land zu unterstützen. Mit der jetzigen Steuerbelastung, die wir nicht nur bei der Anhebung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer sehen – hier spielen auch die Grundsteuer B und die Gewerbesteuer eine Rolle –, sehe ich das Land Nordrhein-Westfalen zunehmend ins Hintertreffen geraten. Daher bitte ich, von dieser Erhöhung des Steuersatzes abzusehen.

Hubert Kersting (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Das NRW-Handwerk lehnt die von den Regierungsfractionen beabsichtigte Anhebung der Grunderwerbsteuer ab. Erst vor wenigen Jahren – in 2011 – ist die Grunderwerbsteuer angehoben worden. Eine erneute Erhöhung dieser Steuerart um mehr als ein Drittel würde ein neues, zusätzliches Wachstumshemmnis schaffen; denn sie verteuert Investitionen.

Wir halten die Konsolidierungsanstrengungen des Landes für richtig und sinnvoll, um das Verbot der strukturellen Verschuldung aus der Landesverfassung einzuhalten und auch, um der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen gerecht zu werden. Der Weg dorthin sollte aber nicht über Steuererhöhungen, sondern im Rahmen einer längerfristigen Wachstums- und Konsolidierungsstrategie beschritten werden.

Die geplante Anhebung geht in die falsche Richtung. Gerade in einer Situation der zurückgehenden Konjunkturerwartungen wirken Steuererhöhungen prozyklisch und

beschleunigen tendenziell den Rückgang der Wirtschaftsdynamik. Insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen – wie im Handwerk – stellen Grundstücke und Gebäude ein wichtiges Produktionsmittel dar, da sich diese häufig im Unternehmensbesitz befinden. Eine geplante Erhöhung wird nun dazu führen, dass die Unternehmen flächenrelevante Transaktionen und damit betriebsnotwendige Anpassungen unterlassen oder aufschieben.

Auch begünstigt die Grunderwerbsteuer tendenziell den Erwerb unbebauter zulasten bebauter Grundstücke und damit den Neubau gegenüber dem Bestand.

Die geplante Anhebung stellt unter dem Strich einen unnötigen und neuen Minusfaktor für den Wirtschaftsstandort NRW dar. Sie beeinträchtigt die ansässigen Unternehmen, potenzielle Investoren und hinzuziehende Fachkräfte gleichermaßen, zumal sich NRW in der Anhebung mit dem Saarland und Schleswig-Holstein an die Belastungsspitze der Bundesländer setzen würde.

Zusammenfassend ist aus Sicht des Handwerks zu sagen: Negative Auswirkungen sind im Bereich der Baukonjunktur, der kleinräumlichen Entwicklung, des Strukturwandels und der CO₂-Reduzierung zu erwarten.

Dr. Katja Rietzler (Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Steuererhöhungen sind immer ein zweischneidiges Schwert. Wir sehen allerdings auch weiterhin einen erheblichen Konsolidierungsbedarf, wenn man die Schuldenbremse ab 2020 ernst nimmt. Diesbezüglich hat man theoretisch nur zwei Herangehensweisen, nämlich zum einen auf der Einnahmen- und zum anderen auf der Ausgabenseite.

Wenn man sich ansieht, dass wir in Nordrhein-Westfalen – das gilt auch fürs übrige Deutschland – doch noch erhebliche Mehrbedarfe haben, beispielsweise bei Investitionen, und dass die Staatsquote in Deutschland im Vergleich zu den 90er-Jahren um 3 Prozentpunkte des Bruttoinlandsprodukts zurückgegangen ist, dann kann man zumindest partiell über eine einnahmenseitige Konsolidierung nachdenken. Der Bundesrat hat dies auch im Jahr 2013 gefordert, als gefordert wurde, den Spitzensteuersatz anzuheben und die Vermögensteuer wieder zu erheben. Dies ist derzeit nicht durchsetzbar.

So bleibt dem Land auf der Einnahmenseite – ich sehe einmal von Studiengebühren ab, die zu Recht abgeschafft wurden – eigentlich nur eine Anhebung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer. Das haben bis auf Bayern und Sachsen bisher alle Länder gemacht, und zwar zum Teil mehrfach. Ab 2015 dürfte es, wenn NRW den Steuersatz anheben sollte, drei Länder mit einem Steuersatz von 6,5 % und drei weitere mit einem Steuersatz von 6 % geben. Das wäre also nicht so ungewöhnlich.

Man muss auch berücksichtigen – das aber nur ganz am Rande –: Im Länderfinanzausgleich erwachsen Ländern mit überdurchschnittlichen Steuersätzen daraus keine Nachteile, weil die Bemessungsgrundlage herangezogen wird.

Es wird hier oft davon gesprochen, wer alles belastet ist. Es ist richtig, dass Steuererhöhungen immer irgendjemanden belasten. Das Alternativszenario, das man be-

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)

02.12.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)

fi

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

trachten würde, wäre allerdings nicht die Situation ohne Maßnahme, sondern die Situation mit einer entsprechenden Ausgabenkürzung. Da würde es sicherlich zu Belastungen kommen. Man stelle sich nur vor, die oft zitierten jungen Familien hätten auf einmal schlechtere Bedingungen bei der Kinderbetreuung, oder die Ausstattung der Schulen wäre auf einmal schlechter.

Man kann die Steuererhöhung nicht mit „Weitermachen wie bisher“ vergleichen. Schließlich brauchen wir Maßnahmen bis 2020.

Ich muss mich auch dem Kollegen der kommunalen Spitzenverbände anschließen. Ich hatte die Stellungnahmen etwas oberflächlich gelesen und bin davon ausgegangen, dass die Erhöhung auch den Kommunen zugutekommt. Ich finde, darauf wäre sehr zu achten. Angesichts der Situation in vielen Ruhrgebietsstädten muss auf jeden Fall ein nennenswerter Teil bei den Kommunen ankommen.

Zur Aussage, dann würden alle ihre Tätigkeit nach Bayern verlagern: Ich glaube, bei der Standortwahl spielt noch eine Reihe anderer Rahmenbedingungen eine Rolle, beispielsweise die Lohnhöhe oder der Ausbildungsgrad der Beschäftigten. Ich denke, dass die Ausweichreaktionen bei einer Anhebung der Grunderwerbsteuer eher begrenzt sein dürften; denn diese fällt nur einmal an, und die Bemessungsgrundlage ist immobil. Die Inzidenz, also die tatsächliche Belastung dieser Steuer, ist auch nicht eindeutig geklärt. Es ist schwierig, das wissenschaftlich zu untersuchen. Es kommt sicherlich zu Umverteilungen zwischen Verkäufern und Käufern und Wirkungen zwischen Provisionen und Kaufpreisen. Meiner Meinung nach kann man nicht eindeutig beantworten, wer am Schluss wirklich mehr belastet wird.

Wir dürfen auch nicht vernachlässigen, dass wir derzeit ein Zinsniveau haben, das im historischen Vergleich unglaublich niedrig ist, auch für lange Zinsbindungsfristen, sodass es auch auf diesem Wege zu einer kompensierenden Entlastung kommt.

Dr. Oliver Arentz (Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Wie mehrfach angedeutet, dient die Grunderwerbsteuer im Grunde genommen nur der Einnahmengenerierung. Das ist zunächst völlig legitim, und dagegen ist auch nichts einzuwenden. Allerdings ist die Steuererhöhung nicht kostenlos. Sie wird Ausweichreaktionen zeitigen, die zu Verzerrungen insbesondere auf dem Immobilienmarkt führen. Diese müssen transparent gemacht und dem Bürger dargelegt werden, damit der Bürger bei seiner Wahlentscheidung darüber abstimmen kann.

Was die Steuerinzidenz angeht, kann man grundsätzlich sagen, dass auf angespannten Märkten in der Tendenz die Käufer die Steuerlast tragen, wohingegen auf entspannten Märkten zum überwiegenden Teil die Verkäufer die Steuerlast tragen. Das gilt ganz unabhängig davon, wer formal nachher laut Kaufvertrag dafür haftet.

Ganz wesentlich ist für uns Ökonomen die Frage, ob die Individuen dadurch ihre Pläne ändern müssen. Das heißt, auch wenn ich mir aufgrund der Grunderwerbsteuererhöhung kein Eigenheim leisten kann, also keine Steuer zahle, bin ich durch die Steuer belastet.

Das trifft insbesondere die sogenannten Schwellenhaushalte, die aufgrund ihrer Einkommens- und/oder Vermögenssituation nur unter großen Anstrengungen Wohneigentum bilden können. Entweder schmälert die Grunderwerbsteuer die Eigenkapitalbasis und damit die Chancen auf einen zinsgünstigen Kredit, oder für die Grunderwerbsteuer muss ein zusätzlicher Kredit aufgenommen werden.

In NRW liegen ungefähr 30 % aller Haushalte bei einem Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 2.600 €; dabei sind in der Tendenz besonders viele Schwellenhaushalte anzutreffen. Nicht alle sind Schwellenhaushalte – und auch in anderen Klassen kann es Schwellenhaushalte geben –, aber hier sind sie verstärkt anzutreffen. Zu den Schwellenhaushalten gehören häufig die immer wieder angesprochenen jungen Familien, die aufgrund ihrer Lebenssituation finanzielle Einschnitte hinnehmen und höheren Belastungen ausgesetzt sind. Diese Situation ist aufgrund des Lebenszyklus allerdings nicht zwingend konstant.

Die Grunderwerbsteuer benachteiligt ganz klar die Immobilie als Anlageklasse, beispielsweise auch bei der Altersvorsorge. Hier gibt es aus meiner Sicht massive Interessenkonflikte, wenn man sich die Förderinstrumente der privaten Altersvorsorge und das Eigenheimrentengesetz, den sogenannten Wohn-Riester, anguckt. Hier werden gerade Familien mit Kindern gefördert, damit sie Eigenheim erwerben können. Der Förderhöchstsatz bei einer vierköpfigen Familie mit zwei minderjährigen Kindern liegt bei ungefähr 900 €. Wenn man sich das ausrechnet, sieht man, dass allein die Grunderwerbsteuererhöhung zum Teil ein Vielfaches dieser Fördersumme schluckt.

Das heißt, man kann diese Interessenkonflikte tolerieren, muss sie aber ansprechen.

Städtebauliche Maßnahmen, die einen Eigentümerwechsel voraussetzen, werden dadurch verteuert. Das gilt insbesondere, wenn Projektträger zwischengeschaltet werden müssen. Wenn das Ganze nicht durch komplexe Konstruktionen umgangen werden kann, kann es zu einer Kette von Grunderwerbsteuervorfällen kommen, so dass sich die Maßnahmen erheblich verteuern werden. Das ist für städtebauliche Maßnahmen ein Problem sowohl in Boomregionen als auch in Leerstandsregionen, und beides haben wir in NRW.

Die Grunderwerbsteuer vergrößert, wie schon angesprochen, die Preisdifferenz zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Der Neubau in der Peripherie wird in der Tendenz begünstigt. Das hat Nebenwirkungen, was Mobilitätskosten, Umweltbelastung, also die Zersiedelung, zusätzliche Flächenversiegelung etc., angeht. Das kann man in Kauf nehmen, man muss es nur offen ansprechen.

Es kann auch sein, dass die Grunderwerbsteuer zu einem Teil auf die Mieter umgelegt wird. Hier ist die Belastung durch die Abzugsfähigkeit eines Großteils der Grunderwerbsteuerkosten als Anschaffungs- und Herstellungskosten allerdings nicht eins zu eins umzurechnen, sondern sie ist geringer.

Grundsätzlich wird mit der zweiten Grunderwerbsteuererhöhung seit 2011 der Trend fortgesetzt, Immobilien verstärkt zu besteuern. Das ist aus politischer Sicht nachvollziehbar, weil Immobilien eben nicht weglaufen können; sie sind immobil. Es führt auf

Dauer aber zu den beschriebenen Ausweichreaktionen, die irgendwann kumulieren und sich insbesondere dann sehr negativ auswirken, wenn das aktuelle Zinstief beendet sein sollte, weil dann auch die Belastung für die Immobilienwirtschaft drastisch ansteigt.

Ralph Brügelmann (Institut der deutschen Wirtschaft Köln): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, zum Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Wir sehen die Erhöhung der Grunderwerbsteuer kritisch. Wir empfinden es nicht als positiv, ausgerechnet dort den Steuerkeil zwischen Angebot und Anfrage zu vergrößern, wo der Staat in weiten Bereichen auch Förderpolitik betreibt, nämlich zum Erwerb von Wohneigentum. Das ist ein Gegensatz, der unterbleiben sollte. Man sollte nicht auf der einen Seite fördern und auf der anderen Seite besteuern.

Wenn der Staat besteuert, dann müssen wir sehen, dass im Wohnerwerb sehr oft bereits Umsatzsteuer enthalten ist. Das mag auf den ersten Blick verwundern; denn der Grunderwerb, Immobilienerwerb ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Ja, das ist richtig. Aber alle Unternehmen, die umsatzsteuerfreie Umsätze tätigen, haben im Zusammenhang mit diesen Umsätzen kein Recht zum Vorsteuerabzug. Wenn der Verkäufer also Materialien einkauft oder Werkaufträge an Dritte vergibt, dann bekommt er mit Umsatzsteuer belastete Rechnungen, darf die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen und schlägt sie dann eben auf den Preis für den Käufer auf. Wenn darauf noch einmal Grunderwerbsteuer kommt – und das ist der Fall –, führt dies zu einer Doppelbelastung. Wir würden sagen: Das ist eine ungerechtfertigte Doppelbelastung.

Wenn wir uns weiterhin ansehen, wer von der potenziellen Doppelbelastung besonders stark betroffen ist, dann stellen wir fest, dass das tendenziell bei dem Erwerb der Fall ist, bei dem die Bauleistung einen hohen Anteil an der Gesamtsumme hat und die Immobilie, der Grunderwerb eine geringe. Das ist ganz klassisch beim Kauf von Eigentumswohnungen so, bei denen die Grundstücke den geringsten Anteil ausmachen. Wer ist der Eigentumswohnungskäufer? – Das sind die sogenannten Schwellenerwerber, nämlich die schon angesprochenen jungen Familien. Natürlich kann man sich auch die Luxuseigentumswohnung kaufen. Aber der Umkehrschluss, dass sich eine junge Familie die große Villa mit Garten kauft, trifft eher selten zu. Wir sehen das kritisch.

Darüber hinaus sehen wir Steuererhöhungen generell als kritisch an. Es wurde bereits erwähnt, dass die Steuererhöhung fiskalische Ursachen hat – Sanierung des Haushalts. Die Sanierung des Haushalts ist eine von uns durchaus befürwortete Intention, aber bitte nicht über Steuererhöhungen.

Wir haben schon diverse Stellungnahmen zu den Auswirkungen von Steuererhöhungen gehört. Dazu möchte ich noch etwas ergänzen: Es ist richtig, dass gefordert wurde, den Spitzensteuersatz anzuheben und die Vermögensteuer wieder einzuführen. Aber die Steuern haben langfristig negative Auswirkungen auf das Wachstum.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
me

Hier fallen Konjunktur und Wachstum ganz grundlegend auseinander. Konjunktur meint die höhere Auslastung eines gegebenen Produktionspotenzials, einer gegebenen Kapazität durch mehr Nachfrage. Wachstum aber meint das Wachstum der Kapazität selbst. Dafür müssen sich die Investitionsrenditen schlichtweg rechnen, sonst haben Sie kein Wachstum. Hier wirken sich Steuererhöhungen schädlich aus.

Die Lösung der Politik in der Vergangenheit – das ist auch klassisch das, was Keynes vorschlägt – waren Schulden. Wir sind bundesweit mittlerweile bei 2 Billionen €. Die Schuldenbremse hat dem ein Ende gemacht. Auch NRW hat einen hohen Schuldenstand. Trotzdem ist es Zeit, mit diesem Ausweg – leider – Schluss zu machen.

Das IW hat vorgeschlagen, nicht die Grunderwerbsteuer oder den Spitzensteuersatz zu erhöhen, nicht die Vermögensteuer wieder einzuführen, sondern die Länder sollen im Rahmen der Neuordnung des Finanzausgleichs, der jetzt ohnehin ansteht, ein individuelles Zuschlagsrecht zur Einkommen- und Körperschaftsteuer bekommen. Dann können die Landespolitiker alle Ausgabenbedarfe, die sie anmelden, vor ihren Wählern rechtfertigen und auch damit eventuell verbundene Steuererhöhungen, wenn sie denn notwendig sind. Dann erhalten sie von ihren Wählern ein ganz individuelles Plazet dafür, ob gewollt ist oder nicht.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Ich dachte, Steuererhöhungen sind immer schlecht!)

Martin Dornieden (Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband NRW [BFW NRW]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Wir danken Ihnen herzlich für die Möglichkeit, heute Stellung nehmen zu dürfen. Der BFW spricht sich entschieden gegen die Anhebung der Grunderwerbsteuer aus und hält den Weg auch für grundsätzlich falsch. Dafür wollen wir Ihnen einige Gründe nennen:

Sie wissen, dass die Preise sowohl für Mieten als auch für den Erwerb von Eigentum in einigen Zentren in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren stärker gestiegen sind. Wie wollen Sie den Menschen erklären, dass Sie auf der einen Seite ein Bündnis für Wohnen gründen, zu dem wir als Partner eingeladen worden sind, um darüber zu diskutieren, wie wir Wohnraum günstiger machen können, während Sie – dieselbe Landesregierung, die mit uns darüber diskutiert, wie wir das Wohnen günstiger machen – auf der anderen Seite die Grunderwerbsteuer nach 2011 zum zweiten Mal anheben? Das können wir nicht nachvollziehen. Wir wissen auch nicht, wie man das den Menschen erklären soll.

In dem Bündnis für Wohnen haben wir bis heute kein Instrument gefunden, das auch nur annähernd in der Lage wäre, die nochmalige Anhebung um 1,5 % zu kompensieren. Das heißt, hier führt ein politischer Beschluss einseitig zu einer Verteuerung der Immobilienpreise und damit natürlich auch der Mieten. Wenn Sie es ernst damit meinen, Mieten und Preise günstig zu halten oder vielleicht sogar zu reduzieren, dann können Sie nicht die Grunderwerbsteuer anheben. Das passt nicht zusammen.

Wir gehen im Übrigen davon aus, dass die Anhebung der Grunderwerbsteuer dazu führen wird, dass das Bauvolumen nicht in dem Ausmaß steigen kann, wie es sonst steigen würde. Das heißt, dem Land gehen Steuereinnahmen dadurch verloren, dass einfach weniger gebaut wird. Insofern: Einfach gerechnet führt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu einer Erhöhung der Einkünfte, aber nicht langfristig, nur kurzfristig. Und wir behaupten, die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer wären mindestens genauso hoch, wenn man uns machen ließe und das Bauen nicht durch zusätzliche Auflagen verteuern würde.

Wir haben anhand einer unabhängigen Studie nachgewiesen, dass die Abgabepreise für Immobilien seit dem Jahr 2007 allein durch politische Maßnahmen um 18,5 % gestiegen sind. Damit wollen wir Ihnen vor Augen führen, dass die Politik selbst maßgeblich verantwortlich für die Preisanstiege ist.

Wenn Sie es ernst damit meinen, die Preise niedrig zu halten, dann sollten wir zusammen darüber diskutieren: Welche Regulierungen können wir zurücknehmen? Und was können wir unternehmen, um die Preise niedrig zu halten? Dazu rufen wir Sie alle herzlich auf.

Damit ist die Anhebung der Grunderwerbsteuer gerade für die Haushalte mit schwächeren Einkünften – Herr Dr. Arentz hat es eben ausgeführt – ein Schlag ins Gesicht. Insbesondere jene Haushalte, von denen wir in vielen politischen Reden immer hören, dass sie geschützt werden sollen, werden damit nicht geschützt. Wie rechtfertigen Sie das – mit welchen Argumenten? Wir verstehen es nicht. Wir haben mal ausgerechnet, dass eine Familie schon jetzt bei einem Erwerb eines Einfamilienhauses für 200.000 € – da reden wir nicht über das Spitzenpreissegment – ca. 25.000 € für Nebenkosten bereitstellen muss. Das ist wahnsinnig viel Geld, und das verbaut vielen jungen Menschen den Einstieg in die selbst genutzte Immobilie.

Darin sind wir uns wiederum alle einig, dass es im Interesse der Gemeinschaft, der Gesellschaft ist, dass junge Menscheneine eine Immobilie erwerben, somit Eigentum aufbauen und sich selbst und ihre Familie für das Alter absichern können. Insofern ist unser dringender Appell, darüber nachzudenken und auch bitte mit uns darüber zu diskutieren: Was können wir demnächst tun, um Bauen wirklich einmal günstiger und nicht wieder teurer zu machen? – In dem Sinne danken wir für die Anhörung und für das geliehene Wort.

André Busshuven (Verband Freier Berufe im Lande NRW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer trifft jeden, der sich mit dem Gedanken trägt, Eigentum zu erwerben. In der Regel sind dies diejenigen in unserer Gesellschaft, die leistungsfähig und -willig sind und sich ein sehr ehrgeiziges Ziel gesetzt haben, nämlich für ihre Familien und für sich zu sorgen. Das Sorgen kann im privaten Erwerb von Eigentum oder im Erwerb von Eigentum für die beruflichen Zwecke liegen.

Die 266.000 selbstständigen Freiberufler mit ihren 687.000 Arbeitnehmern und 29.000 Auszubildenden – das entspricht immerhin einem Drittel der Selbstständigen

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
mr-ad

in unserem Bundesland, die zudem drittgrößter Ausbildungsplatzanbieter nach Industrie, Handel, Handwerk, vor öffentlichem Dienst und Landwirtschaft sind – sind sowohl privat als auch beruflich von diesem Gesetzentwurf betroffen.

Wichtig sind aus freiberuflicher Sicht unter anderem die folgenden drei Punkte:

Erstens. Die freien Berufe – das müssen Sie wissen – haben grundsätzlich keine Kompensationsmöglichkeit für die Grunderwerbsteuererhöhung. Denn Ärzte, Apotheker, Ingenieure, Notare, Patentanwälte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Tierärzte, Wirtschaftsprüfer und Zahnärzte, aber auch Krankenhäuser können aufgrund vorgegebener und festgeschriebener Budgets, Fallpauschalen oder staatlicher Gebührenordnungen Leistungspreise bzw. Honorarrechnungen nicht ändern oder anpassen. Deshalb wirken sich Steuererhöhungen direkt negativ auf die wirtschaftliche Kalkulation aus.

Zweitens. Eigentumsbildung junger Familien ist ein ganz wichtiger Punkt. Denn junge Familien nehmen für die Eigentumsbildung eine Fremdfinanzierung oft bis zur Belastungsgrenze in Anspruch. Herr Dr. Arentz hat bereits darauf hingewiesen. Schon bei geringfügigen Einnahmeverlusten geraten Sie in eine existenzbedrohende Lage. Da können selbst scheinbar geringfügige Beträge schwerwiegende Folgen haben. Das mag man nicht glauben, aber das ist leider wahr.

Drittens. Tendenz zu weiteren Kostensteigerungen: Wir glauben, dass die Grunderwerbsteuererhöhung nicht isoliert betrachtet werden darf, da sie einen Bestandteil einer umfassenden langfristigen Entscheidung des Erwerbers darstellt. Im Hinblick auf die Tendenz zu weiteren Kostensteigerungen – unter anderem durch Modernisierungsbedarf, Energieeffizienz und Grundsteuer – muss eine ganzheitliche Belastungsprüfung der Betroffenen erfolgen.

Im Ergebnis müssen wir leider – trotz der durchaus nachvollziehbaren haushalts- und finanzpolitischen Ziele – den Gesetzentwurf ablehnen.

Ralph Paß (Immobilienverband Deutschland, Region West [IVD West]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Verehrte Kollegen! Auch der IVD lehnt die Grunderwerbsteuererhöhung grundsätzlich ab. Möglicherweise machen Sie sich aber Gedanken über modifizierte Formen.

Was ist die heutige Zielsetzung? Die Konsolidierung des Haushalts. Ich habe das Gefühl, dass andere Zielsetzungen etwas weit aus dem Blick geraten sind. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene sind doch die Stichworte: bezahlbares Wohnen, Bildung von Wohnungseigentum – Altersvorsorge –, aber auch Entlastung der Mietermärkte bzw. das wichtige Thema „Mobilität“, hier Transaktionskosten, die verteuert werden.

Was sind bisher die Antworten der Politik – nicht nur hier im Saal und nicht nur von dieser Landesregierung, sondern auch von Vorgängerregierungen? Wegfall degressiver AfA, Wegfall Eigenheimzulage, aktuell Mietpreisbremse, Bestellerprinzip, laufend verschärfte EnEV und jetzt Grunderwerbsteuererhöhung: 2012 von 3,5 auf 5 %, satte 42,86 %, wenn man das mal umrechnet, 2015 von 5 auf 6,5 %, noch einmal

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
mr-ad

30 %. Das macht in der Summe 72,86 %. Das sind Zahlen, die ich betriebswirtschaftlich noch nie irgendwo gehört habe, außer in der Politik.

Das Problem ist, dass all die Negativeffekte zurzeit durch die Niedrigzinspolitik der EZB etwas überdeckt werden. Das heißt, man merkt es nicht so deutlich; aber das wird sich irgendwann ändern. Das hat Herr Dr. Arentz schon hervorgehoben. Deshalb zündet das Wohnbauförderprogramm der Landesregierung auch nicht so richtig, weil auch das von der Niedrigzinspolitik überdeckt wird.

Was ist das Ergebnis? Das haben wir schon mehrfach gehört: Zum einen werden die Mieten steigen, aber auch die Kaufpreise. Das heißt, der Gesamtkaufpreis inklusive Transaktionskosten wird deutlich steigen. Wir haben auch gehört, wen das betrifft. Ich kann nur empfehlen, vielleicht mal in das benachbarte Ausland, in Richtung Niederlande zu gucken. Dort hat man schon Programme aufgelegt, indem man die Grunderwerbsteuer auf Privatimmobilien von 6 auf 2 % abgesenkt hat.

Es hat in der Bundesrepublik auch schon sehr viel höhere Grunderwerbsteuersätze gegeben. Ich darf daran erinnern, dass die Grunderwerbsteuer 1986, wenn ich es richtig im Kopf habe, von 7 auf 2 % gesunken ist. Bei den 7 % gab es allerdings damals eine Menge Ausnahmetatbestände, die dann alle weggefallen sind. Deswegen: Die 2 % hatten durchaus Hintergründe. Nur, die scheinen offensichtlich etwas in Vergessenheit geraten zu sein.

Fazit: Wir lehnen die Grunderwerbsteuererhöhung grundsätzlich ab. Wenn Sie sich gar nicht dazu hinreißen lassen, auf etwas anderes überzugehen, empfehle ich zumindest dringend, private Haushalte, also Schwellenhaushalte und junge Familien, oder den Erwerb von privatem Wohnungseigentum herauszunehmen.

Jürgen Gnewuch (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen [VdW]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich spreche für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen. Die Mitgliedsunternehmen sind unterschiedlicher Rechtsform, Anteilseignerschaft, vor allen Dingen Genossenschaften, aber auch kommunale, kirchliche, industrieverbundene Unternehmen, die umfangreich Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften.

Die Grunderwerbsteuer ist für die Wohnungsunternehmen ein Kostenfaktor; der Eigentumswechsel wird besteuert. Diese Wohnungsunternehmen haben als Geschäftstätigkeit ihre Wohnungsbestände zu bewirtschaften und – so sagt es die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag – und die Vermietbarkeit zu gewährleisten, insbesondere die Vermietung zu vertretbaren Mietpreisen vorzunehmen, also für breite Schichten der Bevölkerung. Das ist die zentrale Aufgabe dieser Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die Grunderwerbsteuer besteuert die Transaktion Ankäufe: Wenn man zum Beispiel gerade beabsichtigt, neu zu bauen, seniorengerecht zu bauen, Quartiersentwicklung zu betreiben, ist die Grunderwerbsteuer hemmend, wenn sie höher ist. Genauso ist die Grunderwerbsteuer beim Verkauf von Grundbesitz ein wichtiger Faktor.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
mr-ad

Die höhere Grunderwerbsteuer belastet den Wohnungsmarkt, gerade wenn bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. In der jetzigen Zeit ist es das Ziel, gerade in Ballungsgebieten und nachfrageintensiven Städten günstigen Wohnraum zu schaffen.

Wie soll man da an Grundstücke kommen, die dann in der Weise geförderten Neubau zulassen? Im Rahmen der Wohnungsbauförderung wird dieser Neubau grundsätzlich gefördert; auf der anderen Seite aber steht eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer dem entgegen.

Eine Immobilie ruft Kosten hervor. Es gibt Anforderungen an eine Immobilie, beispielsweise regenerative Energien zu nutzen und energetisch zu sanieren. Bei all diesen Dingen sind die Wohnungsunternehmen gefordert. Das kostet Geld. Auf der anderen Seite fordert auch der demografische Wandel, dass Neubauten barrierefrei sind. Sie müssen auch anderen Ansprüchen genügen, dass Senioren darin wohnen können.

Die Grunderwerbsteuer belastet auch die Quartiersentwicklung. Gerade Ankäufe, wie sie im Rahmen der Stadtentwicklung vorgenommen werden, führen zu einer höheren Steuerbelastung, auch wenn dann in einzelnen Regionen Schrumpfungsprozesse eintreten. Wegen einer höheren Grunderwerbsteuer lohnt es sich dann noch weniger, dort zu investieren.

Wir meinen natürlich auch, dass gerade förderberechtigte Personen die Chancen nutzen sollten, eigenen Grundbesitz zu schaffen. Dem steht aber natürlich eine 1,5%ige Erhöhung entgegen.

Insgesamt verweise ich noch einmal auf eine Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung aus dem Jahr 2012 mit dem Titel „Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder“.

Wenn es nicht möglich ist, auf diese Erhöhung zu verzichten, dann plädieren wir für weitere Befreiungstatbestände. Es wurde hier schon angesprochen, dass 1983 eine Reform stattfand. Man ist dabei von 7 % auf 2 % heruntergegangen. Es gab damals aber bei 7 % – jetzt sind wir wieder fast bei 7 % – deutlich mehr Befreiungstatbestände.

Insofern plädieren wir dafür, dass für sinnvolle Umstrukturierungen, betriebswirtschaftlich sinnvolle Zusammenführungen beispielsweise von Genossenschaften, eine Befreiung eingeführt wird. Wenn eine Zusammenführung von Genossenschaften stattfindet, wird mindestens ein Unternehmen mit seinem Wohnungsbestand komplett mit Grunderwerbsteuer belastet. Das ist ein erheblicher Kostenfaktor. Es gibt zwar eine Befreiungsvorschrift, die aber gerade für Genossenschaften ins Leere geht, weil die immer eine bestimmte Anteilseignerschaft – 90 bzw. 95 % – voraussetzt.

Ein weiterer Befreiungstatbestand wäre sicherlich auch für einen bestimmten Personenkreis zu schaffen. Da sind Schwellenhaushalte angesprochen. Generell gibt es in Nordrhein-Westfalen eine Wohnraumförderung. Sie ist an Einkommensgrenzen ge-

bunden. Auf der anderen Seite steht eine Grunderwerbsteuersatzerhöhung dem entgegen.

Unser Fazit: Nimmt man das Ziel ernst, bezahlbaren Wohnraum – auch im Rahmen von Neubauten – zu schaffen, dann sollte auf eine Grunderwerbsteuersatzerhöhung verzichtet werden.

Michael Dröge (Verband Wohneigentum NRW): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Liebe Kollegen! Der Verband Wohneigentum als einer der größten Verbände des selbstnutzenden Wohneigentums lehnt die Grunderwerbsteuervermehrung rundweg ab. Hier werden für den Wohneigentümer einerseits Signale gesetzt, durch Förderung als Baustein seiner Alterssicherung Wohneigentum zu schaffen, während gleichzeitig gegenteilige Signale durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer verbreitet werden.

Es ist mir auch aufgefallen, dass gerade gesagt wurde: Die Grunderwerbsteuer fällt nur einmal an. Ja, sie fällt einmal beim Erwerb an. Wir haben aber in den letzten Jahren festgestellt, dass die „Karriere“ eines Wohneigentümers sich sehr stark verändert hat, womit auch Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer gegeben sind. Während in der Vergangenheit aufgrund der Altersentwicklung in der Regel die Generation der Kinder von Ersterwerbenden die Immobilien übernommen haben – hier gab es Ausnahmetatbestände –, ist eine Entwicklung in der Weise eingetreten, dass ein Wohneigentümer in der Regel in seinem Leben drei Mal mit Grunderwerbsteuer konfrontiert wird.

Er beginnt mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung, die dann, wenn sie veräußert wird, der Bestandteil für den Erwerb eines kleineren oder größeren Grundobjektes ist. Im Alter wird – aufgrund der nicht gegebenen Barrierefreiheit eines großen Bestandes des Wohneigentums – häufig darüber nachgedacht, sich noch einmal zu verändern. So haben wir einen Effekt, der dazu führt, dass der Bürger mehrfach mit dem Tatbestand der Grunderwerbsteuer konfrontiert wird und dass es nicht nur einen einmaligen Effekt einer derart drastischen Erhöhung gibt. Wir haben gerade die Prozentzahlen von Herrn Pass dargestellt bekommen.

Insofern sehen wir eine so große Diskrepanz zwischen den Förderungen des Wohneigentums als Bestandteil einer Altersvorsorge im Verhältnis zu der jetzigen Erhöhung, dass wir sie ablehnen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung zu der heutigen Anhörung. Ich vertrete heute nicht nur Haus & Grund Rheinland, sondern auch Haus & Grund NRW. Wir haben derzeit in NRW immerhin 200.000 Haus- und Wohnungseigentümer, die vermieten, sowie Kauf- und Bauwillige, die insbesondere von dieser Grunderwerbsteuervermehrung betroffen sind. Im nächsten Jahr gilt das übrigens auch für die Kollegen aus Köln, die dann wieder beitreten werden.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
hum-mer

Es wird Sie sicherlich nicht überraschen, dass wir die erneute Erhöhung ebenfalls ablehnen. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum gerade SPD und Grüne einen erneuten Beitrag dazu leisten wollen, dass bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen nicht möglich sein wird; denn die Grunderwerbsteuererhöhung betrifft nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter.

Mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer summieren sich die Kaufnebenkosten auf eine Größenordnung von mehr als 10 %. Gerade in Zeiten einer generell zunehmenden Mobilität, die sich auch auf das Arbeits- und Berufsleben erstreckt, wird sich eine höhere Grunderwerbsteuer kontraproduktiv auswirken. Wer einen häufigen Arbeitsplatzwechsel einkalkulieren muss, wird vom Erwerb Abstand nehmen, wenn er die Kaufpreisnebenkosten nicht in den Kaufpreis einer Anschlussveräußerung einrechnen kann. Somit wird er einen Verlust erleiden.

Dramatischer sieht es für die zahlreichen strukturschwachen Regionen in Nordrhein-Westfalen aus, die sich wegen extrem niedriger Mieten und hoher Leerstände gut ausfindig machen lassen. Schon heute besteht in diesen Regionen – Minister Groschek hat dieses Wort geprägt – die Gefahr sogenannter Eigentümerarmut. Zwar können Eigentümer ein Haus oder eine Wohnung ihr eigen nennen; allerdings können diese Immobilien mangels Nachfrage weder zum Verkauf noch zur Vermietung angeboten werden. Diese Abwärtsspirale in diesen Regionen wird weiter zunehmen – mit der Konsequenz, dass die betroffenen Noch-Eigentümer keine Investitionen für Instandsetzung oder Modernisierung leisten werden, weil es wirtschaftlich unverantwortlich wäre.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit möchte ich jetzt hier nicht noch einmal auf die finanzielle Mehrbelastung beim Grundstückskauf – insbesondere für junge Familien – eingehen. Hierzu möchte ich auf die schriftliche Stellungnahme verweisen.

Allerdings möchte ich gerne auf die Auswirkungen auf die Miete hinweisen. Nach den Berechnungen des Wohnkostenberichts 2014, den Haus & Grund Rheinland sowie Haus & Grund Westfalen beim Forschungsinstitut InWIS in Auftrag gegeben haben, erfordert die Grunderwerbsteuererhöhung um 1,5 % in der Kalkulation eines Investors eine höhere Nettokaltmiete von 13 Cent pro m² im Monat. Das sind heute schon bei der anfänglichen Nettokaltmiete insgesamt immerhin 46 Cent pro m² im Monat. Ab Januar wird sich das dann auf 60 Cent pro m² im Monat erhöhen. Das heißt also, wenn man das auf einen 70-m²-Wohnung umrechnet, dass ein Mieter allein für die Grunderwerbsteuer 504 € zahlen wird.

Wie Sie wissen, wird die Mietpreisbremse dauerhaft nicht für Neubauten gelten, sodass diese Vermieter die Kosten der Grunderwerbsteuer vollständig in die neue Vertragsmiete einspeisen werden. Wenn wir davon ausgehen, dass 70 % der Betriebskosten – so ebenfalls die Berechnungen von InWIS – ausschließlich durch politische Entscheidungen, durch Gesetze, Verordnungen und Satzungen, verursacht sind, leisten SPD und Grüne einen erneuten Beitrag für höhere Kosten.

Haus & Grund NRW, der VdW und der BFW haben mit dem nordrhein-westfälischen Ministerium für Bauen und Wohnen – das haben wir vorhin schon gehört – das

Bündnis für bezahlbares Wohnen NRW ins Leben gerufen. Ziel des Bündnisses war es, einen Beitrag für bezahlbares Wohnen zu leisten. Aber die geplante Grunderwerbsteuererhöhung verstößt ganz klar gegen dieses Kernziel.

Schön wäre es, wenn Ihr Minister Groschek nicht versuchen würde, sich landauf und landab über Kampfbegriffe wie „Mietpreisexplosion“, „Luxusgettos“ oder „Wohnungsnot“ zu profilieren, sondern sich ganz klar gegen die Grunderwerbsteuererhöhung ausspricht.

Nicht zuletzt hat auch die Bundesbauministerin, Dr. Hendricks, großartig angekündigt, dass Konversionsgrundstücke erhalten werden, um bezahlbare Neubauwohnungen realisieren zu können. Da kommt Ihre Grunderwerbsteuererhöhung natürlich gerade zur rechten Zeit. Wenn Sie, sehr geehrte Abgeordnete von SPD und Grünen, bezahlbares Wohnen ernst meinen und dies nicht nur in den Wahlkämpfen in den Fokus ihrer Politik stellen, müssten Sie Ihren eigenen Antrag ablehnen.

Thomas Tewes (Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordneten! Vielen Dank. – Auf die 200.000 Eigentümer, die Herr Amaya angesprochen hatte, satteln wir noch 26.000 drauf, insbesondere aus dem großen Ballungsgebiet der einzigen Millionenstadt in NRW, Köln.

Es wurde schon viel gesagt. Ich möchte einiges kurz unterstreichen. Sie machen mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer für viele Schwellenhaushalte den Erwerb des Eigentums vor allem in Ballungsgebieten unmöglich. Sie wissen selbst, dass die Grunderwerbsteuer zum größten Teil durch den Eigenkapitalanteil beim Erwerb finanziert werden muss. Das heißt, sie wird nicht über Darlehen finanziert.

Studien zeigen, dass beispielsweise bei einer Eigenkapitalquote von 40 % und bei einem Steuersatz von 6,5 % das Eigenkapital allein durch die Grunderwerbsteuer zu fast 17 % beansprucht wird. Diese Prozentsätze können sich viele Schwellenhaushalte nicht mehr leisten. Ich kann Herrn Amaya nur unterstützen, denn es ist in gewisser Weise unehrlich, zu sagen – ich zitiere noch einmal das Bundesministerium für Bauen –:

„Die auch zukünftig notwendige Bautätigkeit in Neubau, Ausbau und Bestand muss verstärkt auf die Städte gelenkt werden. Ansatzpunkte hierfür sind die Entwicklung neuer Formen innerstädtischen Eigentums besonders für Familien mit Kindern, die Bereitstellung von Wohnbauland sowie die im Vergleich zum Umland intensivere Förderung des Wohnens in den Ballungskernen.“

Das machen Sie mit der Grunderwerbsteuer und durch die Preisgestaltung in den Städten unmöglich. Ganz im Gegenteil: Sie fördern den Erwerb in den Städten noch mit einem sogenannten Stadtbonus. Je nach Größe holen Sie sich über die Grunderwerbsteuer bis zu einem Viertel dieses Bonus wieder zurück. Das müssen Sie den Leuten erst einmal erklären.

Wir sind auch der Meinung, dass es vermehrt Umzüge ins Umland geben wird. Demnächst werden Sie mit dem LEP der Zersiedelung der Außenbereiche einen

Riegel verschieben. Dadurch machen Sie es den Leuten auch unmöglich, ins Umland zu ziehen.

Wir sind konsequent gegen diese Erhöhung, weil sie mit 6,5 % eine Höhe erreicht hat, die massive negative Auswirkungen haben wird. Wir sind sicher, dass die Folgeerscheinungen dieser Erhöhung der Grunderwerbsteuer später mindestens genauso hoch sind wie die Einnahmen, die Sie durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer generieren.

Tobias Siewert (Bauindustrieverband NRW): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete! Vonseiten der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen sehen wir die Erhöhung der Grunderwerbsteuer entsprechend kritisch und lehnen diese durchweg ab.

Der erste Grund dafür ist, dass wir Nordrhein-Westfalen in einer Wachstums- und Investitionsschwäche sehen, die sich sowohl auf die privaten und öffentlichen Investitionen als auch auf die Bauwirtschaft im Speziellen bezieht. Wir sehen das in einem Langzeitvergleich. Das haben auch schon externe Studien und unsere eigenen Berechnungen hervorgebracht. In 2014 tritt das Ganze noch deutlicher zutage.

Das heißt, man muss diese Erhöhung der Grunderwerbsteuer auch als eine wirtschaftspolitische Maßnahme sehen, die wir in Zeiten einer abklingenden Konjunktur für definitiv falsch halten. Wir erwarten eine Wirtschaftspolitik, die Investitionen fördert und Wachstum generiert, anstatt die Konjunktur zusätzlich abzuwürgen.

Wir sehen in Nordrhein-Westfalen in diesem Jahr die Bauwirtschaft gerade in den Bereichen betroffen, die von einer Grunderwerbsteuererhöhung belastet würden. Der Wohnungs- und Wirtschaftsbau ist insbesondere im Vergleich zum Deutschlandtrend, aber auch mit Blick auf vergleichbare Bundesländer, in Nordrhein-Westfalen in diesem Jahr deutlich schlechter aufgestellt als in anderen Bundesländern. Insofern handelt es sich gerade bei den privaten Investoren um eine Frage für den Standort Nordrhein-Westfalen, bei der es um Investitionen, Steuern und damit letztlich wieder um Steuereinnahmen geht.

Jedes Unternehmen, das in Nordrhein-Westfalen expandieren, investieren und Beschäftigung sichern möchte, in einen neuen Standort investieren möchte, neue Produktions- und Lagerhallen entstehen lassen und damit auch für Bau- und Folgeinvestitionen sorgen möchte, ist von dieser Grunderwerbsteuererhöhung betroffen. Insbesondere in den Grenzregionen zu Niedersachsen und Rheinland-Pfalz, die mit erheblich niedrigeren Grunderwerbsteuersätzen belastet sind, sehen wir Effekte, die sich durchaus auf eine Standortverlagerung beziehen könnten.

Das heißt: Die Wirtschaft, die 2014 ohnehin schon wenig in Bauleistungen investiert, wird dann gegebenenfalls durch eine höhere Steuer aus dem Land gedrängt. Dadurch wird die Konjunktur weiter abgewürgt.

Mit Blick auf den Wohnungsbau möchten wir uns den bereits getätigten Stellungnahmen anschließen. Wir sehen es auch als unsere Aufgabe, mehr neue Wohnungen zu bauen und damit auch die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu ent-

spannen. Allerdings sprechen wir auf Bundes- und Landesebene immer wieder über das Thema „Steigerung von Baukosten“. Mit einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer haben wir eine originär vom Staat geschaffene Steigerung der Baukosten erreicht. Das Land muss hierfür auch die Verantwortung tragen. Dass sich diese Steuererhöhung auf eine geminderte Rentabilität von Investitionen bezieht und Mieten steigen lässt, erscheint uns wahrscheinlich.

Gerade im Bereich des Eigenheims, des kleinen Häuschens für finanzschwache Familien möchten wir auch noch einmal auf das Thema „Altersvorsorge“ hinweisen, die lange Zeit vom Staat propagiert und auch finanziell gefördert wurde. Dieser Traum vom Eigenheim wird gerade für finanzschwache Familien zunehmend verteuert. Dies spannt den Wohnungsmarkt auch an, da dadurch keine Wechsel in den Wohnungen stattfinden können.

Das heißt: Zusammengefasst sehen wir eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer erstens als kein gutes Zeichen für den Standort Nordrhein-Westfalen. Wir sehen uns als Bauwirtschaft gerade in den ohnehin schon belasteten Bereichen Wohnungsbau und Wirtschaftsbau dadurch stärker belastet. Wir sehen Unternehmen und auch Wohnungsunternehmen, die in Wohnungen und neue Anlagen investieren wollen, durch die Verteuerung deutlich stärker belastet.

Rolf Zimmermanns (Baugewerbliche Verbände): Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Vielen Dank. – Es ist bereits alles gesagt, nur noch nicht von jedem. Insofern möchte ich mich im Wesentlichen den Ausführungen meines Vorredners anschließen.

Darüber hinaus möchte ich zwei Punkte herausarbeiten. Zum einen möchten wir auf diese Wertungswidersprüche hinweisen, die dadurch entstehen, auf der einen Seite Maßnahmen zu ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um auf der anderen Seite durch die geplante Grunderwerbsteuererhöhung diese Bestrebungen vollumfänglich zunichte zu machen.

Dann möchte ich den Benchmark-Gedanken ins Spiel bringen. Es ist modern, immer über Benchmarking zu reden. Wenn wir uns die benachbarten Niederlande anschauen, müssen wir feststellen, dass es dort eine deutlich höhere Wohnungs- und Hauseigentumsquote als hier gibt. Der Zustand ist ohnehin schon traurig genug. Durch Maßnahmen wie die Grunderwerbsteuererhöhung werden die Möglichkeiten für NRW, gleichzuziehen oder das zu verbessern, noch weiter konterkariert. Wir müssen eigentlich das Gegenteil tun.

Richard Schmitz (Zentraler Immobilien Ausschuss): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordneten! Herzlichen Dank. – Es wird wohl keinen verwundern, dass der Zentrale Immobilien Ausschuss die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ausgesprochen kritisch sieht. Eine Grunderwerbsteuererhöhung belastet Private und Unternehmen über Gebühr. Die Belastung mit Grunderwerbsteuer führt zu einem Liquiditätsabfluss, dem kein Gegenwert gegenübersteht.

Bei den Privathaushalten bewirken höhere Grunderwerbsteuern zudem eine geringere Mobilität. Insbesondere in Zeiten eines Facharbeitskräftemangels sollte die Mobilität der Arbeitnehmer nicht durch steuerliche Fehlanreize reduziert werden – schon gar nicht in einem Flächenland wie Nordrhein-Westfalen.

Diejenigen, die mobil bleiben wollen, werden so vom Erwerb einer Immobilie abgeschreckt und nehmen die Mietwohnungsmarkt in Anspruch. Ihr Investitionspotenzial bleibt einerseits ungenutzt, andererseits verschärfen sie damit die in Teilen angespannte Lage am Mietwohnungsmarkt zusätzlich.

Eine Grunderwerbsteuererhöhung belastet weniger Wohlhabende stärker als Wohlhabendere. Je nach Größe des Vermögens ist eine Belastung in identischer absoluter Höhe von größerer oder geringerer Relevanz. Der Zentrale Immobilien Ausschuss und die Deutsche Bundesbank haben hierzu eine gemeinsame Datenanalyse durchgeführt. Sie zeigt, dass viele Haushalte ihre gesamte finanzielle Leistungsfähigkeit bündeln müssen, um überhaupt eine Wohnimmobilie zu erwerben. Hier fällt jeder Euro an zusätzlicher Belastung ins Gewicht.

Eine Grunderwerbsteuererhöhung erschwert damit typischerweise jungen Familien den Weg zum Eigentum. Vielfach haben Interessenten schon Probleme, die Eigenkapitalerfordernisse der Kreditinstitute zu erfüllen. Wenn es aber vielen schon schwerfällt, der finanzierenden Bank 25 % oder gar 30 % Eigenkapital nachzuweisen, woher bitte sollen dann die noch zusätzlichen Prozente für die Transaktionskosten kommen?

Die Verteuerung der Übertragung von Grundstücken trifft die gesamte Bevölkerung, jedoch ohne Rücksicht auf die tatsächliche steuerliche Leistungsfähigkeit. Nicht nur diejenigen, die ihre eigenen Wohnimmobilien erwerben, werden belastet, auch Wohnungsbaugesellschaften, Siedlungsgesellschaften etc., die den Wohnungsneubau vorantreiben sollen, müssen die zusätzlich erhöhten Transaktionskosten aufbringen. Diese fließen zwangsläufig in die jeweiligen Kalkulationen ein. Damit wird Neubau weniger rentabel oder aber die Mieten steigen. Ich glaube, es bedarf relativ wenig Phantasie, dass eher die Mieten steigen. Wenn das nicht der Fall ist, wird es keinen Neubau geben.

Je höher die Grunderwerbsteuer ist, desto mehr erschwert sie effiziente Ressourcenallokation auch in Unternehmen. Jede Erhöhung schadet damit dem Wirtschaftsstandort Nordrhein-Westfalen und kann sich im Hinblick auf eine nachhaltige Haushaltssanierung als kontraproduktiv erweisen.

Dass Unternehmen Steuern zahlen – ich glaube, da sind wir uns alle einig –, ist grundsätzlich richtig. Sie sollten sie aber vor allem dann zahlen, wenn sie Gewinne machen. Grundstückstransaktionen werden aber auch dann belastet, wenn Unternehmen noch im Aufbau sind oder wenn sie aufgrund einer Unternehmenskrise umstrukturiert werden müssen. In allen Fällen kommt es damit zu kontraproduktiven Liquiditätsabflüssen. Vielfach werden heute noch ineffiziente Strukturen aufrechterhalten, weil es wegen der Transaktionskosten noch teurer wäre, umzustrukturieren und dabei Grundstücke zu übertragen.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
schm

Schließlich ist die Grunderwerbsteuer im Hinblick auf ihr jährliches Aufkommen äußerst volatil und von daher ungeeignet, eine nachhaltige Sanierung des Haushalts zu bewirken. So war das bundesweite Aufkommen der Grunderwerbsteuer 1999 nur um rund 5 % geringer als in 2011, obwohl zwischenzeitlich eine Vielzahl der Bundesländer den Steuersatz deutlich erhöht hat. Eine derart konjunkturabhängige Steuer dürfte wegen ihrer prozyklischen Wirkungen im Krisenfall die Haushaltsprobleme verstärken und im Aufschwung zu übertriebenen Ausgaben verleiten.

Zusammengefasst: Auf der einen Seite nehmen Sie gravierende Nachteile in Kauf, ohne auf der anderen Seite eine entsprechende Einnahmesicherheit zu haben. Von daher lehnen wir die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ab.

Gerd Maubach (Ring Deutscher Siedler): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Der Bund Deutscher Siedler freut sich natürlich, heute in einer solchen Runde zu sitzen, und zwar deshalb, weil die Argumente, die es gegen die Grunderwerbsteuer gibt, uns voll aus dem Herzen sprechen. Wir, die wir täglich mit den eben genannten jungen Familien und Schwellenhaushalten zu tun haben, die innerhalb der Finanzierung heute schon so weit sind: Bei Grunderwerbsteuer von 6,5 % plus Makler, die heute schon zwischen 3 und 5 % nehmen, und dazu Notarkosten usw., liegen wir bei einem Erwerb bei ca. 10 bis 12 %, die aus dem Eigenkapital finanziert werden müssen.

Die Familien, die wir betreuen und mit denen wir heute bauen, bekommen sehr häufig öffentliche Förderung. Das heißt, auf der einen Seite fördert das Land Nordrhein-Westfalen, auf der anderen Seite wird es mehr Grunderwerbsteuer einziehen und bekommen. Deshalb sind wir der Meinung, dass für viele unserer Familien, für viele unserer Haushalte eine, wie es scheint, relativ geringe Summe von 1,5 % tatsächlich ein großes Problem darstellen würde. Deswegen sind wir natürlich ganz massiv gegen die Erhöhung der Grunderwerbsteuer.

Andreas Hesener (Katholische Familienheimbewegung): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir sind ein Interessenverband in den fünf nordrhein-westfälischen Bistümern. Auch wir lehnen die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ab. Jeder Verbraucherschützer und auch jeder, der es mit einer vernünftigen, soliden Beratung ernst meint, weiß, dass man sparen und Eigenkapital haben muss. Eine Familie, die vor vier oder fünf Jahren vielleicht überlegt hat, sich ein Haus zu kaufen oder zu bauen, muss jetzt durch die geplante Erhöhung auf einmal 9.000 bis 10.000 € mehr aufbringen. Wenn wir von den viel zitierten Schwellenhaushalten sprechen, dann ist das eine unglaublich hohe Summe, die man nebenbei in vier Jahren zusammensparen muss. Das ist für viele Familien überhaupt nicht möglich.

Als Zweites ist auch das Thema „Vermögensbildung“ wichtig. Überall wird darüber geredet, dass Familien etwas für die Altersvorsorge tun müssen. Wohneigentum ist da sicherlich auch ein geeignetes Mittel. Da sagt vielleicht der eine oder andere, dass der Marktwert eines Hauses heute gar nicht festzustellen ist, wie es einmal in zehn, 20 oder 30 Jahren aussieht. Doch eines weiß ich bestimmt: Ich wohne dort

mietfrei; ich muss keine Miete mehr bezahlen. Es ist auch so, dass Eigentümer in der Regel im Alter mehr Vermögen zur Verfügung haben als Mieter.

Noch zum Thema „Wohnungsbauförderung“ Vieles ist schon gesagt worden; ich möchte nicht alles wiederholen. Die Eigentumsförderung ist in den letzten Jahren im Land drastisch zurückgefahren und auch stark reglementiert worden. Wir regen an – das ist ein Kompensationsvorschlag –, die Grunderwerbsteuer auf andere Weise einzuholen, indem man die Verkaufsfälle erhöht und vielleicht einmal darüber nachdenkt, auch in Schrumpfungregionen Anreize zu schaffen – Eigentümerarmut war eben das Stichwort –, dass man dort versucht, die Förderung wieder auszuweiten, damit sich vielleicht die eine oder andere Familie dort Wohneigentum leisten kann. Denn mit der jetzigen Erhöhung wird Folgendes passieren: Die Familien werden versuchen, aufs Land zu gehen, um sich Grundstücke zu kaufen und dort weniger Grunderwerbsteuer zahlen zu müssen, als sie in den Städten zahlen müssten.

Außerdem muss man die Situation in den Ballungsrandzonen der Städte sehen. Familien suchen sich immer den Wohnraum, der familiengerecht ist, und das ist oft Wohnen im Eigentum. In den Städten ist es heute aufgrund der Wartelisten leider so, dass nicht immer qualitativer Mietwohnungsraum für Familien zu finden ist, der dann noch bezahlbar ist.

Kurz noch eine persönliche Anmerkung. Ich weiß nicht, ob sie hier hingehört. Ich persönlich finde es nicht sonderlich verantwortlich, dass man eine solche Grunderwerbsteuererhöhung erst kurz vor Jahresende bekanntgibt. Denn auch wir stellen in unseren Beratungen fest, dass viele Familien auf uns zukommen und jetzt nervös werden. Es gibt sicherlich die eine oder andere Familie, die aufgrund dieser kurzfristigen Ankündigung jetzt eine Entscheidung trifft, die sie vielleicht hätte noch nicht treffen, sondern worüber sie noch ein wenig hätte nachdenken sollen.

Dr. Lutz Aengevelt (Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Dies ist eine Expertenanhörung. Ob ich ein Experte bin oder nicht, mögen Sie beurteilen. Zu meiner Person: Ich bin seit fast 50 Jahren in der Immobilienbranche tätig, bin Geschäftsführer des Unternehmens, das meinen Namen trägt. Oder umgekehrt: Ich trage den Namen des Unternehmens.

Ich hatte das Glück, Experte zu sein oder angehört und eingeladen zu werden bei der Abschaffung der Grunderwerbsteuer im Bundestag unter dem Vorsitz von Frau Matthäus-Maier. Damals, meine Damen und Herren – die einen oder anderen werden sich daran erinnern –, ging es darum, eine hoch komplizierte siebenprozentige Grunderwerbsteuer mit negativem Steueraufkommen zu beseitigen. Es kam dabei ein Kompromiss heraus, dass die Grunderwerbsteuer 1982 auf 2 % zurückgefahren wurde mit dem Effekt: Es musste niemand mehr unehrlich sein.

Die Grunderwerbsteuer wurde geschluckt, das Thema war erledigt. Ich erinnere noch an ein winziges Detail von Herrn Sarrazin, der Folgendes fertiggebracht hat: Im Rahmen des Länderfinanzausgleichs werden die Länder, die eine geringere Grund-

erwerbsteuer haben als beispielsweise NRW, so gestellt, als hätten sie eine höhere Grunderwerbsteuer in ihrem Einkommen.

Was stellen wir als Experten fest? – Zunächst einmal stellen wir fest, was viele hier schon gesagt haben, dass insbesondere die Schwellen- und die jungen Haushalte ganz konkret von der Grunderwerbsteuererhöhung so betroffen sind, dass sie wahrscheinlich in vielen Fällen ihren Erwerbwunsch verschieben oder hinten anstellen. Ich mache das einmal an ganz einfachen Zahlen fest:

Bei einem Objekt im Wert von 300.000 € – das ist keine gewählte Zahl, sondern circa 60 % aller in Nordrhein-Westfalen beurkundeten Kaufverträge liegen unterhalb von 300.000 € – fallen 4.500 € zusätzliche Grunderwerbsteuer an. Schwellenhaushalte brauchen zwei bis drei Jahre dafür, um diesen Zusatzbetrag, den sie normalerweise nicht kreditiert bekommen, sondern, wie schon mehrfach ausgeführt wurde, der aus dem Eigenkapital zu erbringen ist, anzusparen. In der Zeit steigen leider die Grundstückspreise, leider die Baupreise und auch leider die Kaufpreise um angenommen mindestens zwei bis drei Prozent, das macht dann noch einmal eine Preiserhöhung von 6 %. Das heißt, zu den 4.500 € Grunderwerbsteuererhöhung kommen 18.000 € zusätzliche Kosten an ganz normalen Steigerungsraten hinzu. Das sind 22.500 €. Das ist für einen jungen Haushalt fast nicht vertretbar.

Was passiert hingegen im professionellen Marktsegment? Was ist das? – Das sind die Investments, die Gewerbeimmobilien. Seitdem die Grunderwerbsteuer in vielen Ländern von 3,5 % auf 5 % angehoben wurde, nämlich seit dem Jahre 2011, stellen wir fest, dass die Anzahl der sogenannten Sharedeals steigen, die Anzahl der Assetdeals gleich bleibt oder zum Teil sogar sinkt.

Was sind Sharedeals? – Entschuldigen Sie bitte das englische Wort, es hat sich so eingebürgert. – Das ist eine Immobilie, die sich in einer Kapitalgesellschaft oder in einer Personengesellschaft befindet. Werden weniger als 95 % der Anteile übertragen, ist der Vorgang grunderwerbsteuerfrei. Meine Damen und Herren, am Ausgang finden Sie eine blaue Handreichung, in der ich die Entwicklung der sogenannten Sharedeals aufgezeigt habe, die steuerfrei bleiben.

Das hat folgende Konsequenzen: Erstens. Die sogenannten Sharedeals werden in den Marktberichten der Gutachterausschüsse nicht erfasst. Die Gutachterausschüsse sind, wie wir alle wissen, gebildet worden, um Transparenz in den Immobilienverkehr hineinzubringen. Wenn 20 bis 30 % aller Deals von den Gutachterausschüssen gar nicht erfasst werden, dann sind deren Berichte fern von der Realität. Das ist das Allererste.

Ein Beispiel: Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf – dem habe ich zehn Jahre lang angehört; das ist eine ehrenwerte Truppe – berichtete im Jahr 2013, dass das Transaktionsvolumen in Düsseldorf zurückgegangen sei. Meine Damen und Herren, das ist grober Unfug, die wissen es nur nicht besser. Das Transaktionsvolumen ist von 3 Milliarden € in 2011 auf 4,2 Milliarden € in 2013 heraufgegangen. Das heißt, im Bereich der sogenannten Sharedeals haben wir eine hundertprozentige Markttransparenz. Wer das will, soll so weitermachen.

Ich zeige Ihnen an konkreten Zahlen, was in der Stadt Düsseldorf passiert ist. Im Jahr 2011 betrug das Transaktionsvolumen in Immobilien rund 3 Milliarden €, davon waren 89 Millionen €, rund 3 %, sogenannten Sharedeals. Die Grunderwerbsteuer steigt dann von 3,5 % auf 5 %. Es erfolgt quasi eine Verdoppelung der sogenannten Sharedeals im Jahr darauf in 2012 auf 170 Millionen €, bei einem Gesamttransaktionsvolumen von 3,6 Milliarden €. Im Jahr 2013 beträgt das Gesamttransaktionsvolumen in Düsseldorf 4,2 Milliarden €; die Sharedeals machen 20 % bzw. 844 Millionen € aus. Die Tendenz setzt sich weiter fort.

Ich habe eine ganz persönliche Anfrage hier: Das Land Nordrhein-Westfalen hat in diesem Jahr – indirekt – vier WestLB-Immobilien verkauft mit einem Volumen von 350 Millionen €. Ich weiß nicht, ob das ein Share- oder ein Assetdeal war. Sie werden es herausfinden können.

Ähnliches geschah in Frankfurt. Der Frankfurter Markt ist noch professioneller. Im letzten Jahr gab es einen Transaktionsumsatz von 6 Milliarden €; ein Drittel davon waren sogenannten Sharedeals, also rund 2 Milliarden €. Im Jahr davor war das deutlich weniger als die Hälfte, Tendenz steigend.

Dritte Konsequenz: Ist eine Immobilie erst einmal in einer Gesellschaftsform – in einer Personengesellschaft oder in einer Kapitalgesellschaft – gehalten, dann wird sie dort auch bleiben. Das bedeutet, dass bei den Folgetransaktionen wieder keine Grunderwerbsteuer anfällt. Die Transaktion ist grunderwerbsteuerbefreit. Gehen Sie davon aus, dass eine normale Immobilie fünf Mal im Laufe ihres Lebenszyklus umgeschlagen wird. Dann entgeht diesem Staat fünf Mal die Grunderwerbsteuer. Denn die heutige Schwelle, die wir erreichen werden – oder hoffentlich nicht erreichen –, führt zur vermehrten Steuervermeidung und vermutlich dazu, dass das erwartete Steueraufkommen in der prognostizierten Höhe nicht zustande kommen wird.

Karsten Schiefelbein (CREATIvA Finanzmakler GmbH): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich darf mich zunächst für die Einladung zur heutigen Anhörung recht herzlich bedanken und möchte die mir damit gegebenen Möglichkeiten nutzen, um die zunehmenden Ungerechtigkeiten durch die weiter steigende Grunderwerbsteuer beim Immobilienerwerb in Nordrhein-Westfalen aus der Sicht Betroffener aufzuzeigen.

Eine derartig hohe Grunderwerbsteuer trifft besonders die Bürger und Handwerker, die sich an der Schwelle dazu befinden, überhaupt Wohneigentum erwerben zu können oder in den Betrieb zu investieren. – Das sind nicht meine Worte, sondern die Worte von Thorsten Schäfer-Gümbel, der sich im Sommer dieses Jahres in Hessen zu der dortigen Erhöhung auf 6 % geäußert hat. Er bezeichnet bereits 6 % als „derartig hoch“.

Kurz zu unserem Fachgebiet: Wir sind unabhängige Finanzierungsberater und treffen dabei meist auf ganz normale Durchschnittsverdiener, die sich ein Eigenheim zur eigenen Nutzung wünschen. So kann ich quasi von der Basis berichten.

Bezüglich der Grunderwerbsteuererhöhung sollte man sich zunächst stets vor Augen halten, dass diese weitere Belastung erst einmal genau diejenigen trifft, die erst in Zukunft Eigenheimbesitzer werden möchten, das heißt Menschen, die sich ein eigenes Zuhause erst noch erwirtschaften müssen und nicht schon haben.

Der gefährliche Irrtum liegt bei der Grunderwerbsteuer oft darin, dass diese mit den Gesamtkosten eines Immobilienerwerbs in einen Topf geworfen wird. Dadurch ergibt sich dann der Eindruck, die Grunderwerbsteuer wirke lediglich wie eine allgemeine Verteuerung des Eigenheims um 1,5 %. Dabei unterscheiden Banken jedoch bei der Finanzierungsprüfung zwischen Substanzkosten und Blankokosten.

Zu den Substanzkosten gehören hierbei nicht nur der Grund und Boden sowie die Steine, sondern auch zum Beispiel immaterielle Investitionen wie Anschlusskosten, das Architektenhonorar oder auch die in den Baukosten enthaltene Mehrwertsteuer. Die wesentliche Eigenschaft der Substanzkosten ist dabei ihr einmaliges Auftreten und der damit verbundene nachhaltige, bleibende Wert. Bei einem Weiterverkauf der Immobilie werden diese daher folgerichtig in einem Wertgutachten eines Sachverständigen berücksichtigt und von den Banken entsprechend als beleihungsfähig angesehen.

Ganz anders verhält es sich mit den Blankokosten, die bei jedem Weiterverkauf der Immobilie erneut anfallen und daher für den Käufer und damit für die finanzierende Bank keinen Gegenwert darstellen. Dabei stellt die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen bereits heute die höchste Position dieser Blankokosten dar.

In unserer täglichen Arbeit müssen wir nun zunehmend feststellen, dass junge Familien über die auch vom Verbraucherschutz völlig zu Recht empfohlene Mindesteigenkapitaldecke von 20 % fast nur noch dann verfügen, wenn es zu großzügigen Schenkungen durch das Elternhaus kommt. Die Erwerbsnebenkosten, also die Blankokosten, erreichen mittlerweile derart hohe fünfstelligen Beträge, dass eigene Sparanstrengungen, selbst nach zehn Jahren und mehr, nicht zu einer ausreichend hohen Eigenkapitalausstattung mehr führen.

Ich verweise hierbei auf die von uns eingereichten Unterlagen zu dieser Anhörung. Im dort aufbereiteten Praxisbeispiel bringt es eine junge Familie ohne Elternzuschuss selbst bei einer Sparrate von immerhin 500 € monatlich gerade einmal auf ein Eigenkapital von 3 %, wenn immerhin sieben Jahre gespart wird. Man muss sich einmal vor Augen führen: Die ersten fünf Sparjahre sind in diesem Praxisbeispiel quasi vollkommen wertlos, da sie allein für die Deckung der Grunderwerbsteuer und der Notar- sowie Gerichtskosten verloren sind.

Immer häufiger sind unsere Kunden daher trotz solider Haushaltsführung und diszipliniertem Sparverhalten gezwungen, risikoreiche Finanzierungen bis zu 100 % und mehr des Kaufpreises auf sich zu nehmen. Dies führt naturgemäß zu deutlichen Zinsverschlechterungen, sodass sich die geplante Grunderwerbsteuererhöhung für diese Menschen gleich doppelt in Form einer gestiegenen Finanzierungssumme einerseits und einer zusätzlichen Zinsverteuerung andererseits auswirkt. Ich könnte jetzt Beispiele vortragen, an denen man sehr schön erkennen kann, dass teilweise

Konstellationen entstehen, bei denen diese 1,5%ige Erhöhung zu Mehrkosten von insgesamt 5 % führen kann.

Noch schlimmer ist das finanzielle Risiko, in das gerade junge Familien getrieben werden. Es lässt sich nun einmal nicht von der Hand weisen, dass es zu Umständen kommen kann, bei denen ein Verkauf, eventuell sogar ein Notverkauf, des Eigenheims unvermeidbar wird, beispielsweise bei beruflicher Veränderung oder Trennung. In diesem Fall besteht bei Finanzierungen mit zu geringer Eigenkapitaldecke das Risiko, dass der Verkaufserlös nicht die Restforderung der Bank abdeckt. Dann droht im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung und damit der finanzielle Ruin.

Die Politik muss meiner Meinung nach dringend Lösungen für junge Familien in Form einer Entlastung von gegenwertfreien Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf finden. Durch die weitere Erhöhung der aus meiner Sicht bereits heute viel zu hohen Grunderwerbsteuer – man könnte sie auch Eigenkapitalvernichtungsteuer nennen – macht sich die Politik ansonsten mitverantwortlich für steigende finanzielle Risiken bei Familien. Diese haben vielmehr den berechtigten Anspruch, das mühsam angesparte Eigenkapital auch tatsächlich für den Kaufpreis und nicht für die explosionsartig gestiegenen Nebenkosten einsetzen zu können.

Um es abschließend noch einmal zu betonen: Vermögende Immobilienkäufer leiden unter der geplanten Erhöhung am allerwenigsten. Für denjenigen, der 40 % Eigenkapital mitbringt, wird sich die Lage durch die Grunderwerbsteuererhöhung nicht wesentlich verändern. Hauptleidtragende sind Familien mit Kindern, denen nicht das Glück zuteilwurde, dass reiche Eltern üppige Finanzspritzen für das eigene Häuschen bereithalten. Diesen Familien nimmt man mit der explosionsartig gestiegenen Grunderwerbsteuer das hart angesparte und so dringend benötigte Eigenkapital ab.

Ich appelliere daher an die politisch Verantwortlichen: Sorgen Sie für eine gezielte Entlastung für Familien bei der Grunderwerbsteuer, zum Beispiel in Form einer Verringerung des Steuersatzes beim Erstkauf oder in Form einer Verringerung pro Kind! Auch eine zeitliche Streckung der Steuerschuld auf beispielsweise zehn Jahre könnten hier eine dringend benötigte Entlastung bringen.

Dr. Jens Tersteegen (Notare Drususgasse, Köln): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung. – Ganz kurz zu meiner Person: Ich bin Notar in Köln. Als Notar bin ich immer der Neutrale. Das bin ich auch heute. Ich bin für keine Lobby und für keinen Verband hier. Heute möchte ich aber einmal das Wort für diejenigen ergreifen, die mir ganz wichtig sind, nämlich die Normalbürger. Ich habe eben gelernt, dass man sie „Schwellenhaushalte“ nennt. Würden ich das meinen Mandanten sagen, fänden sie das wahrscheinlich relativ irritierend.

Obwohl ich ein Kölner Großstadtnotariat führe, sitzen bei mir häufig die Mandanten, die nur geringere oder mittlere Einkommen haben, aber trotzdem eine eigene Immobilie erwerben wollen, weil ihnen das sehr wichtig ist – nicht nur emotional, sondern auch, um Altersversorgung etc. zu schaffen. Ich erlebe es immer wieder – zum Teil in schockierendem Maße –, dass sie dafür tatsächlich einen erheblichen Teil ihres Fa-

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
kle

milieneinkommens verbrauchen. Beispielsweise werden Urlaube auf Dauer gestrichen. Vor Kurzem hatte ich den Fall, dass Ehemann und Ehefrau beide je einen zusätzlichen 400-€-Job annahmen, um die Finanzierungskosten der Immobilie decken zu können.

Abgesehen davon, dass das wirtschaftlicher Wahnsinn ist, sieht man daran, dass es gerade auch denjenigen mit den mittleren und kleineren Einkommen wichtig ist, Immobilien zu erwerben. Letztlich ist es ja auch gesellschaftspolitisch wichtig und sinnvoll, dass sie das tun.

Deswegen plädiere auch ich als Notar und insofern heute für den Normalbürger sprechend dafür, die Grunderwerbsteuer nicht zu erhöhen. Wir haben eben schon gehört, dass alles teurer wird. Die Baukosten werden höher. Die Kaufnebenkosten sind insgesamt gestiegen. 1,5 % mehr heißt bei einem Kaufpreis von 300.000 €, dass die Leute 4.500 € mehr zahlen – zusätzlich zu den 15.000 €, die sie sowieso schon zahlen.

Das macht es zumindest für viele der Mandanten, die bei mir sitzen, schwierig, noch Immobilien zu erwerben. Möglicherweise macht es das für sie auch unmöglich – insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass ihr Verkäufer, der Bauträger oder der sonstige Immobilienanbieter, seine Kosten, also seine um 1,5 % höhere Grunderwerbsteuer, auch wieder auf die Käufer abwälzt.

Deswegen plädiere ich dafür, die Grunderwerbsteuer nicht zu erhöhen. Wenn Sie mir bei der Nichterhöhung nicht folgen können, plädiere ich zumindest dafür, zu differenzieren und beispielsweise zu sagen: Bei Erwerbskosten unter 500.000 € setzen wir die Grunderwerbsteuer mit 5 % an; bei Erwerbskosten über 500.000 € setzen wir die Grunderwerbsteuer mit 6,5 % an. – Ebenso könnte man auch danach differenzieren, ob es sich um eine eigengenutzte oder eine fremdgenutzte Immobilie handelt: eigengenutzt 5 %; fremdgenutzt 6,5 %.

Ich hatte im Vorfeld mit einigen von Ihnen E-Mail-Kontakt und habe diese Differenzierungs-idee da schon einmal vertreten. Daraufhin haben viele von Ihnen geantwortet, das sei verfassungswidrig, weil dem Land die Gesetzgebungskompetenz dafür fehle. Sie können meiner schriftlichen Stellungnahme entnehmen – ich will das jetzt nicht juristisch ausführen –, dass ich das zumindest mit guten Argumenten anders sehe. Meines Erachtens muss man den Gesetzgeber des Grundgesetzes da nicht so wörtlich nehmen. „Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer“ heißt durchaus auch, dass Sie da differenzieren dürfen.

Bei den Zahlen – unter 500.000 € 5 %; über 500.000 € 6,5 % – ist das Differenzierungskriterium völlig klar. Die Unterscheidung zwischen „eigengenutzt“ und „fremdgenutzt“ ist ein ähnliches Differenzierungskriterium. Auch dort wird nur an eine Tatsache angeknüpft, die feststellbar ist. – Und das dürfen Sie tun.

Heinz Wirz (Bund der Steuerzahler NRW): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für die Einladung, die uns überhaupt nicht überrascht hat, weil wir mit einer Steuererhöhungsdebatte noch im Laufe dieses Jah-

res gerechnet hatten. Wir gingen auch davon aus, dass es die Grunderwerbsteuer treffen würde – allen Dementis zum Trotz.

Jetzt reden wir von einer Steuererhöhung von sage und schreibe 30 %. Gemessen an dem Steuersatz von 3,5 %, der noch bis 2011 gegolten hat, handelt es sich um eine Steuererhöhung von immerhin 86 % – und das Ganze innerhalb eines Zeitraums von etwas mehr als drei Jahren. Meine Damen und Herren, das ist starker Tobak. Das ist das absolut falsche Signal. Deshalb lehnt der Bund der Steuerzahler diese drastische Steuererhöhung ab.

Es gibt gute Gründe, die gegen die geplante Steuererhöhung sprechen. Die Argumente sind hier in dieser Runde ausgetauscht worden. Sie wurden insbesondere von den Vertretern der Immobilienwirtschaft dargestellt. Auch wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme zwölf Argumente zusammengetragen. Bezüglich der Einzelheiten verweise ich auf diese Ausführungen, um Wiederholungen zu vermeiden.

Ursprünglich wollte ich hier auf drei Aspekte eingehen, und zwar insbesondere auf die von Herrn Dr. Aengevelt hervorragend dargestellte Problematik des Sharedeals. Ich möchte das einmal so zusammenfassen, dass die Kleinen durch die Steuererhöhung massiv geschöpft werden, während die Großen verschont werden und sich der Besteuerung insgesamt überhaupt entziehen können.

Ich hätte auch gerne einmal eine plausible Antwort auf die Frage, wie denn die geplante 30%ige Erhöhung zu dem erklärten politischen Willen der Koalition passt, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Erhöhung der Erwerbsnebenkosten durch diese Steuererhöhung steht unseres Erachtens in einem krassen Widerspruch zu dieser politisch geäußerten Absicht.

Höhere Erwerbsnebenkosten verteuern natürlich das Wohnen. Sie erhöhen die Kaltmiete – zusätzlich zu dem ohnehin drastischen Anstieg der Wohnnebenkosten. Dieser drastische Anstieg der Wohnnebenkosten ist, wie wir wissen, insbesondere auf die erhebliche und flächendeckende Erhöhung der Grundsteuer zurückzuführen, die zum Teil auch vom Land zu verantworten ist. In diesem Kontext lehnen wir die weitere Vertuierung der Wohnkosten durch die 30%ige Erhöhung der Grunderwerbsteuer als schlicht unsozial ab.

Der zweite Aspekt, der hier noch eine Rolle spielt, meine Damen und Herren, ist, dass es in der Gesetzesbegründung heißt, die Steuererhöhung diene der Einhaltung der Schuldenbremse. – Ich behaupte, das ist bloß ein frommer Wunsch.

Wir sind fest davon überzeugt und haben in diesem Hause auch wiederholt darauf hingewiesen, dass die Konsolidierung des Landeshaushaltes durch Steuererhöhungen nicht funktionieren wird. Es gibt weltweit keinen einzigen empirischen Beleg dafür – und der wird hier in Nordrhein-Westfalen auch nicht gelingen –, dass ausschließlich Einnahmenverbesserungen nachhaltig zum Haushaltsausgleich beitragen können.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
fiho

Im Gegenteil: Mehreinnahmen wecken insbesondere in Demokratien früher oder später Begehrlichkeiten, führen zu Mehrausgaben und schließlich – das wissen wir auch – zu immer höheren Schulden. In Sachen Haushaltskonsolidierung führt kein Weg daran vorbei, dass Ausgaben gekürzt werden müssen.

Meine Damen und Herren, in diesem Zusammenhang ist vielleicht noch folgender Hinweis passend: Die höheren Erwerbsnebenkosten können nur einmal ausgegeben werden. Das heißt, sie fehlen dann anderweitig. Sie können zum Beispiel nicht mehr für die Finanzierung von Wohnungen ausgegeben werden. Das trifft dann oft unmittelbar das Handwerk, den Handel und die Dienstleister. Das muss dann auch Auswirkungen auf das Gewerbesteueraufkommen, das Einkommensteueraufkommen und das Umsatzsteueraufkommen haben.

Uns kommt es jedoch mehr darauf an, dass die 30%ige Erhöhung der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung definitiv unwirksam bleiben wird.

Als Fazit möchten wir zusammenfassend sagen, dass die Risiken und Nebenwirkungen des Gesetzesvorhabens zu gravierend sind, als dass man das Wagnis unternehmen sollte. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist unseres Erachtens wohnungspolitisch unsozial, wirtschaftlich verfehlt und wird auch in puncto Haushaltskonsolidierung wertlos bleiben. Das sind allesamt gute Gründe, von diesem Vorhaben der Erhöhung der Grunderwerbsteuer Abstand zu nehmen.

Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband NRW): Die Deutsche Steuer-Gewerkschaft sieht das geplante Gesetz als einen Beitrag zur nachhaltigen Haushaltssanierung und damit als unvermeidlich an. Steuererhöhungen sind zu keinem Zeitpunkt und für niemanden angenehm und werden, glaube ich, auch von niemandem gern beschlossen.

Trotzdem ist festzustellen, dass für eine Haushaltssanierung eben nicht nur eine Ausgabenkontrolle erforderlich ist, sondern auch die Ausschöpfung aller Steuerquellen. Das ist einerseits mit einer Steuererhöhung – im Übrigen der einzigen Möglichkeit des Landes –, wie hier vorgenommen, andererseits – als Steuer-Gewerkschaft darf ich das sagen – mit einer Besserstellung der Steuerverwaltung möglich.

Die verwaltungstechnische Umsetzung dieser Steuererhöhung bzw. -änderung ist unproblematisch. Für die Finanzverwaltung wird sich kein Mehraufwand ergeben. Von daher erwarten wir hier keine zusätzlichen Belastungen.

Fest steht aber auch: Mit einer erhöhten Steuer wird die Ausweichneigung der Bürgerinnen und Bürger ansteigen. Vor dem Hintergrund ist zu befürchten, dass wir Vermeidungsstrategien neu aufarbeiten müssen.

Zur Auswirkung der Grunderwerbsteuererhöhung wäre festzuhalten, dass sicherlich viele von den Dingen, die hier vorgetragen worden sind, den Kern treffen. Andererseits sollte unseres Erachtens beachtet werden, dass man, wenn man vom Land Investitionen, und zwar wertprägende Investitionen, im Wohnumfeld und in die soziale Infrastruktur verlangt, auch die Finanzierung dieser Maßnahmen im Auge behalten

muss. Das können nicht immer nur die anderen sein, das müssen in dem Fall vielleicht auch die Erwerber sein.

Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre in diesem Bereich mag vielleicht auch ein interessantes Schlaglicht sein. Ich hatte bei der Anhörung den Eindruck, man würde dafür allein die staatlichen Handhabungen verantwortlich machen. Im Gegensatz dazu ist aber auch eine deutliche Marktentwicklung festzustellen. Vor dem Hintergrund sind Preissteigerungen mit Sicherheit nicht nur auf steuerliche Verfahrensweisen des Landes zurückzuführen.

Ein Aspekt, den man bei der Gesamtfinanzierung im Auge behalten sollte, ist, dass das Steueraufkommen des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich der Grunderwerbsteuer im Jahr 2013 1,7 Milliarden € betrug. Es trägt somit ganz massiv zur Finanzierung des Landes bei.

Wir sind uns als Steuerfachleute natürlich über Gesetzgebungskompetenzen im Klaren. Dennoch haben auch wir den Wunsch an die Landesregierung, mit Initiativen an den Bund heranzutreten und bei der Grunderwerbsteuer an der einen oder anderen Stelle Verbesserungen vorzunehmen.

Es wurden bereits eine Reihe von Ideen zur Einfamilienhausbesteuerung vorgeschlagen. Auch wir können uns einen differenzierten Steuersatz oder eine Steuerfreistellung eines Ersterwerbers vorstellen. Wir möchten daran erinnern – und das ist dann schon wieder der Beginn eines Blicks in die Steuerhistorie –, dass im Jahr 2006 die Eigenheimzulage gestrichen worden ist und damit genau der Personenkreis am meisten zum Subventionsabbau dieses Landes beigetragen hat, der jetzt an dieser Stelle besonders belastet ist.

Vor diesem Hintergrund täte eine Sonderregelung not. Eine Gegenfinanzierung, damit das Gesamtvolumen nicht infrage gestellt wird, bietet ohne Zweifel die Streichung der Sonderregelung des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes, die auch nicht mehr nachvollziehbar ist. Ich möchte das einmal einsortieren: Mit dem Ansteigen des Grunderwerbsteuersatzes wird der Vorteil, der sich hinter dieser Vorschrift verbirgt, immer größer und somit auch immer weniger verantwortlich. Hier wären Initiativen erforderlich.

Abschließend der angekündigte Blick in die Steuerhistorie: Als 1998 die Vermögensteuer ausgesetzt wurde, hat man im Gesetzgebungsverfahren beschlossen, dass zwei Steuerarten die Länder entschädigen sollen. Dazu gehören die Grunderwerbsteuer – damals wurde der Satz auf 3,5 % erhöht – und die Erbschaftsteuer. Für die Erbschaftsteuer darf bis heute festgestellt werden, dass die Steuereinnahmen bundesweit mittlerweile nur noch 4,2 Milliarden € betragen und damit trotz steigender Vermögensübergänge unter den Einnahmen liegen, die 2002 zu erzielen waren.

Angesichts dessen hat der Bund bis heute sein Versprechen nicht eingelöst, die Länder aus der Vermögensteuer heraus schadlos zu stellen. Es ist bedauerlich, dass bei der Grunderwerbsteuer über die Steuersatzgestaltung eine entsprechende Anpassung erfolgen muss – aber der Bund ist hier in der Mitverantwortung, und ich meine, das Land Nordrhein-Westfalen sollte ihn ganz klar daran erinnern.

Vorsitzender Christian Möbius: Danke schön, Herr Lehmann. – Damit sind wir am Ende der Runde der Stellungnahmen. Erste Wortmeldungen der Kolleginnen und Kollegen Abgeordneten liegen mir bereits vor, um Fragen an die Sachverständigen zu adressieren. – Als Erstes für die FDP-Fraktion Herr Kollege Brockes.

Dietmar Brockes (FDP): Vielen Dank, meine Damen und Herren Sachverständigen, für dieses doch sehr eindeutige Meinungsbild, das Sie uns heute geliefert haben. Nur zwei von 23 Sachverständigen, nämlich die beiden von der Gewerkschaftsseite, haben sich hier für das Vorhaben ausgesprochen. Alle anderen haben insbesondere deutlich gemacht, welche negativen Folgen es für mittlere und geringe Einkommen hat und wie unsozial die Politik damit ist.

Ich möchte deshalb meine Nachfrage – schließlich waren Ihre Aussagen in dem Bereich sehr eindeutig – insbesondere an die Vertreter der Bauwirtschaft richten, und zwar an Herrn Siewert und Herrn Zimmermanns, was die Auswirkungen auf die Bauindustrie angeht.

Das Wachstum in Nordrhein-Westfalen ist ohnehin schon schwächer aufgestellt als der Bundesdurchschnitt. Wenn ich es richtig in Erinnerung habe, dann sieht das im Baugewerbe noch einmal schlechter aus, insbesondere im Hochbau. Meines Wissens hinken sowohl der gewerbliche als auch der private Bau in Nordrhein-Westfalen heute schon deutlich hinterher.

Insofern wüsste ich gerne von Ihnen, ob Sie dies bestätigen können, wie sich ihrerseits die Situation im Vergleich zu den Wettbewerbern in anderen Bundesländern darstellt und welche Auswirkungen das Gesetzesvorhaben auf die Wirtschaft und die Beschäftigten in Ihren Betrieben haben wird.

Vorsitzender Christian Möbius: Danke schön, Herr Kollege Brockes. Ich weise nur darauf hin, dass wir die Auswertung der Anhörung erst am 11. Dezember vornehmen. Dies als einleitender Hinweis. – Jetzt erteile ich Herrn Kollegen Kuper für die CDU-Fraktion das Wort.

André Kuper (CDU): Zunächst einmal darf ich namens der CDU-Fraktion allen Sachverständigen für ihre Stellungnahmen herzlich danken.

Ich habe zwei bzw. drei Fragen, die sich allesamt an die kommunalen Spitzenverbände richten, zunächst einmal an Herrn Dr. von Kraack. Meine erste Frage richtet sich aber auch an Herrn Hoffmann von der IHK.

Wie bewerten Sie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Bezug auf die Attraktivität der NRW-Kommunen als Wohn-, aber auch als Arbeitsstandort angesichts der Tatsache, dass NRW bereits heute kommunales Höchststeuerland ist?

Frage zwei: Wir erleben aktuell eine Knappheit an Wohnungen für Studenten. Außerdem wird die Wohnungsknappheit durch die Flüchtlingsbewegungen, die wir der-

zeit erleben, verschärft. Das heißt, wir werden mehr und mehr Wohnraum benötigen. Wie sehen Sie die Wirkung dieser Steuermehrbelastung in dem Zusammenhang?

Meine dritte Frage bezieht sich auf die kommunale Beteiligung an der Grunderwerbsteuererhöhung. Im letzten Jahr ist ja der Kommunal-Soli eingeführt worden. In dem Zusammenhang lobte man sich, weil das Land Millionen an Eigenleistung einbringt und sich beteiligt. Aber wie ist das zu bewerten, zumal hier in der Formulierung eine eindeutige Regelung fehlt? Und wohin fließen die Finanzeinnahmen an dieser Stelle? Wie bewerten Sie das, Herr von Kraack?

Dr. Marcus Optendrenk (CDU): Auch ich darf mich bei allen herzlich bedanken, die sich die Zeit genommen haben, uns hier sachverständig zu beraten.

Herr Lehmann, in der Runde ist mehrfach angesprochen worden, dass die Verlagerung hin zu Sharedeals dazu führt, dass man nicht eins zu eins davon ausgehen kann, dass das Steueraufkommen nominal weiter so steigt. Wenn das zutreffend ist, hat man doch relativ ähnliche Effekte wie bei der Tabaksteuer. Einerseits kommt es zu Vermeidungseffekten, andererseits hat man Schwierigkeiten zu erklären, warum der Staat immer noch weiter an der Steuerschraube dreht. Ich habe nicht verstanden, was Ihre Motivation ist, trotzdem so positiv zu diesem Vorhaben zu stehen. Schließlich thematisieren Sie auch am Schluss die Frage von möglichen Ausnahmen, was bei anderen aufgrund deren Argumentation nachvollziehbar ist.

Dann frage ich mich, wie das mit der Klage der Deutschen Steuer-Gewerkschaft in Einklang steht, das Steuerrecht würde immer komplexer. Sie haben hier meiner Meinung nach eher nach einem Weg gesucht, zum einen das Sachliegen zu relativieren und zum anderen Ihren Kolleginnen und Kollegen den Arbeitsplatz zu sichern. Dabei sind wir beide doch auf dem gleichen Weg, eher festzustellen, dass es schwierig sein wird, in Zukunft genügend qualifiziertes Personal zu bekommen.

Meine zweite Frage richtet sich an Herrn Tersteegen. Vielleicht könnten Sie doch einmal – Sie haben das in Ihrer Stellungnahme etwas knapp gehalten – etwas zur verfassungsrechtlichen Dimension sagen. Denn bei der Festlegung des Grunderwerbsteuersatzes stellt sich die Frage, ob man mehrere Sätze definieren darf. Das wäre für den Gesetzgeber ein entscheidender Punkt, wenn es beispielsweise um Zwischenlösungen geht. Wenn wir selbst die Gesetzgebungskompetenz hätten, könnten wir uns natürlich ganz anders bewegen, als wenn wir daran ernsthaft zweifeln müssten. Insofern bitte ich da um Argumente.

Volker Jung (CDU): Wir haben in den Stellungnahmen der Experten schon einiges dazu gehört, wie die Auswirkungen auf den Wohnraum im ländlichen Raum aussehen. Wir haben von leerfallenden Kommunen gerade im ländlichen Raum gehört. Ich selbst bin auch kommunalpolitisch aktiv, und in meinem Wahlkreis gibt es eine Menge Kommunen, die momentan Programme auflegen – beispielsweise „Jung kauft Alt“ –, um dem entgegenzuwirken. Junge Familien bekommen einen Anreiz, älteren Wohnraum zu kaufen.

Vor diesem Hintergrund frage ich insbesondere Herrn von Kraack als Vertreter der kommunalen Spitzenverbände: Wir schätzen Sie die Wirkungen der Erhöhung der Grunderwerbsteuer gerade in Bezug auf diese Programme ein? Ist das – zweitens – nicht ein indirekter Griff in die Tasche der Kommunen? Und erhöht das nicht – drittens – zusätzlich den Druck auf den ländlichen Raum?

Bernhard Schemmer (CDU): Auch von meiner Seite aus einen recht schönen Dank. Ich habe eine Frage an Frau Rietzler, weil ich das nicht so ganz verstanden habe. In Nordrhein-Westfalen ist es seit 2006 zu einer Erhöhung des Haushaltsvolumens von 48 auf 64 Milliarden € gekommen; parallel dazu stiegen die Steuereinnahmen. Das heißt, in diesem relativ kurzen Zeitraum verzeichnen wir eine Erhöhung um 33 %. Ich habe es intellektuell nicht verstanden, warum man jetzt neue Einnahmen braucht, um den Ausgaben nachzukommen, anstatt einen Weg zu suchen, wie man beispielsweise bei den Ausgaben im konsumtiven Bereich spart.

Zweite Anmerkung: Ich beobachte im gewerblichen Bereich, dass ganze Unternehmen verkauft werden. Das läuft in der Regel so ab – wir haben gerade schon über Sharedeals gesprochen –, dass beim Verkauf ganzer Unternehmen die Veräußerung der dazugehörigen Immobilien grunderwerbsteuerfrei erfolgt. Wenn aber der kleine mittelständische, sich entwickelnde Unternehmer irgendwo eine Halle, einen Gewerbebetrieb kauft, ist dieser Kauf im Gegensatz dazu grunderwerbsteuerpflichtig.

Eine ähnliche Situation haben wir im Bereich des Wohnungsbaus. Wenn der selbstständige Handwerksmeister Müller etwas an den selbstständigen Handwerksmeister Meier verkauft, dann besteht eine Grunderwerbsteuerpflicht. In diesen Tagen reden wir über den wie auch immer organisierten Verkauf der Gagfah an die Deutsche Annington. Das wird garantiert so laufen, dass es über eine wie auch immer geartete Lösung grunderwerbsteuerfrei sein wird. Ich stelle an die kommunalen Spitzenverbände und an die IHK die Frage: Begünstigt das nicht die Großen, und belastet das nicht die Kleinen?

Meine letzte Frage richte ich insbesondere an die Ingenieurkammer Bau und die Architektenkammer. Wie muss ich die Diskussion der letzten Tage verstehen, bei der der für Wohnungsbau zuständige Minister nunmehr fordert, den öffentlich geförderten Wohnungsbau von einer Grunderwerbsteuer freizustellen, nachdem er nur wenige Tage vorher im Landeskabinett an der Erhöhung der Grunderwerbsteuer mitgewirkt hat?

Ralf Witzel (FDP): Auch von meiner Seite aus ein herzliches Dankeschön an die vielen Sachverständigen für ihre eindrucksvollen Argumente. Ich möchte von der Beantwortung der Fragen, die ich jetzt stellen möchte, natürlich niemanden ausschließen, glaube allerdings aufgrund der Bezüge in den gehaltenen Vorträgen, dass bei einigen ein besonderes Antwortinteresse vorliegen könnte.

Zunächst einmal möchte ich die Investitionstätigkeit und die Belastungen von Immobilien, Immobilieneigentum, Immobilienübertragung und Immobilienerstellung durch die Politik ansprechen. Diese Frage möchte ich insbesondere an Herrn Amaya von

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)

02.12.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)

fi

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Haus & Grund und Herr Dornieden vom BFW richten. Herr Dornieden, sofern ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie in einem Halbsatz eine relativ aktuelle Studie erwähnt. Ich glaube, Sie sprachen eben von 18,5 % politisch induzierten Kosten für die Immobilienwirtschaft. Vielleicht können Sie dazu noch ein paar Ausführungen machen.

Ich komme zu meinem zweiten Fragekomplex. Es ist fast eine Verdoppelung von 3,5 auf 6,5 %, wenn man beide Schritte der Erhöhung und nicht nur die letzte von 5 auf 6,5 % sieht. Trotzdem wird, obwohl das absolut betrachtet Beträge im höheren vierstelligen Bereich sind, manchmal gesagt, diese seien in Relation zu den Gesamtkosten einer Immobilie nicht ganz so relevant.

Gerade der Hinweis auf das momentan günstige Zinsumfeld kommt häufig. Deshalb möchte ich nachfragen – insbesondere in den Ausführungen von Herrn Dr. Aengevelt, Herrn Schiefelbein und Herrn Wirz habe ich Bezüge dazu gesehen –: Ist es eine Ausnahmekonstellation, dass sich ein Schwellenhaushalt – wie er eben bezeichnet wurde – oder die junge Familie den Erwerb einer eigenen Immobilie noch einmal überlegen muss, oder betrifft das schon eine repräsentative, eine größere Zahl von Leuten? Können diejenigen nicht – den Befürwortern der Grunderwerbsteuererhöhung folgend, zu denen ich nicht gehöre, aber die es ja gibt – diese 7.500 oder 10.000 € Verteuerung vielleicht auch anderweitig aufbringen?

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Vielen Dank an die Sachverständigen für Ihre Vorträge. Eine Bitte vielleicht für das nächste Mal: Wir haben die Stellungnahmen tatsächlich gelesen. Das dann noch zu wiederholen, ist, glaube ich, nicht so sinnvoll.

Herr Dr. Schramm und Frau Dr. Rietzler, wir haben jetzt sehr viel darüber gesprochen, dass eine 1,5%ige Erhöhung zu einer Kostensteigerung führt. Das ist relativ einfach nachzuvollziehen. Aber inwieweit wirkt sich die Kostenentwicklung – Sie haben oft auf die Neubaumaßnahmen abgestellt, da unterstelle ich eine 60- bis 80%ige Fremdfinanzierung – unter Einbeziehung der Grunderwerbsteuererhöhung, der jetzigen Zinsentwicklung und der sonstigen Nebenkostenentwicklung im Zehnjahresverlauf am Markt tatsächlich aus?

Herr Dr. von Kraack, wie soll das Land aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände künftig Maßnahmen wie die Erhöhung von Hilfen für die Flüchtlingsarbeit aufgrund des Flüchtlingsgipfels, die offenen Ganztagsgrundschulen, die Schulsozialarbeit, die Entlastung beim Stärkungspakt in einer Größenordnung von 440 Millionen € pro Jahr und andere Dinge finanzieren – zusätzliche Forderungen im Zusammenhang mit der Inklusion und weitere konnexitätsverdächtige Fragen einmal außen vor gelassen?

Herr Brügelmann, Sie haben vorgeschlagen, dass Nordrhein-Westfalen auf die Steuererhöhung verzichten und sich stattdessen Mehreinnahmen aus dem Länderfinanzausgleich sichern solle. Plädieren Sie also dafür, dass die anderen Bundesländer – beispielsweise auch Sachsen – dann mit weniger Einnahmen, mit Ausgabenkürzun-

gen zurechtkommen müssen? Dann wäre die These der CDU, dass Sachsen wirtschaftlich besonders unterwegs ist, nicht mehr zu halten.

Letzte Frage: Herr Lehmann, ist Ihnen bekannt, dass Herr Groschek Mitglied der SPD-Landtagsfraktion, wahlweise Mitglied der grünen Landtagsfraktion wäre und insofern an der Beschlussfassung zu den Anträgen der Grünen und der SPD für das Plenum zur Grunderwerbsteuererhöhung mitgewirkt hat, wie es Herr Schemmer vorhin vorgetragen hat?

Marc Herter (SPD): Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Sehr verehrte Sachverständige, auch von der SPD-Fraktion einen ganz herzlichen Dank für Ihre schriftlichen und Ihre mündlichen Stellungnahmen. Auch wenn wir landesgesetzlich nur die Kompetenz haben, den Satz zu bestimmen, herzlichen Dank auch für Ihre systematischen Anregungen, die Sie uns gegeben haben. Mir scheint es durchaus in einem Verhältnis zueinander zu stehen, diese Fragestellung auch in Richtung Bund zu diskutieren.

Meine vier Fragen gehen in Richtung der kommunalen Spitzenverbände. Herr Dr. von Kraack, nachdem Herr Kuper dankenswerterweise auf die Frage des kommunalen Anteils eingegangen ist, würde mich einfach einmal interessieren, wie hier im Hause in der Zeit von 2006 bis 2010, also während der CDU/FDP-Koalition, mit dem kommunalen Anteil an der Grunderwerbsteuer umgegangen worden ist.

Die zweite Frage bezieht sich auf Ihre Stellungnahme. Wenn wir voraussetzen – das ist erklärter Wille beider Regierungsfractionen –, dass nur während der Laufzeit des Stärkungspaktes der entsprechende Vorwegabzug getätigt werden soll, nämlich für die Ausfinanzierung der zweiten Stufe des Stärkungspakts, würden Sie es dann zumindest als kommunal nützlich bezeichnen, dass das Geld in den Stärkungspakt gesteckt wird? Dabei ist es egal, wie man es betrachtet, ob die Mittel den Städten der zweiten Stufe zugutekommen oder ob in die entsprechende Absenkung der Abundanzabgabe für die Zahlstädte investiert wird.

Interessant fand ich Ihre Erwägungen hinsichtlich der Frage eines gespaltenen Steuersatzes, aber nicht so, wie es hier für den Erst- und den Zweiterwerb diskutiert worden ist, sondern in einen festen Landesanteil und einen festen Kommunalanteil. Die 6,5 % – „zerlegen“ ist für die Steuerexperten nicht der richtige Begriff – müssten ja dann, so wie Sie es vorgetragen haben, in 0,9 und 5,4 % aufgeteilt werden. Können Sie dazu noch ein paar Ausführungen machen?

Zwei Sachverständige haben hier – ich nenne es einmal so – die 82er-Operation erwähnt, Satz und Bemessungsgrundlage. Wie stellt sich das aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände dar?

Dietmar Schulz (PIRATEN): Ich danke auch im Namen der Piratenfraktion den Sachverständigen herzlich sowohl für die schriftlichen als auch für die kurzen mündlichen Ausführungen.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
me

Insbesondere drei Themenkomplexe möchte ich noch einmal ansprechen. Einmal geht es um den Aspekt der Sharedeals, den Herr Dr. Aengevelt in Bezug auf die Konkretisierung – bezogen auf verschiedene Hotspots – angeführt hat, den ebenfalls Herr Lehmann ansprach, und auch Herr Dr. Brauer hat den Aspekt in Bezug auf § 1 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz angesprochen.

Liegen Ihnen dreien Erkenntnisse darüber vor, ob sich der Bereich Sharedeals und die Steigerung in den letzten Jahren – Herr Dr. Aengevelt, Sie hatten da eher die Hotspots wie Berlin, Düsseldorf und Frankfurt im Auge – in irgendeiner Form auch auf das Flächenland Nordrhein-Westfalen hoch- oder runterbrechen lässt? Gibt es Erkenntnisse darüber, wie sich das in der Fläche auswirkt? Eine 20%ige Steigerung im Bereich von Sharedeals in 2013 in Düsseldorf muss nicht heißen, dass das landesweit der Fall ist. Gleichwohl spielen die Steuervermeidungsmöglichkeiten eine ganz wesentliche Rolle.

Da ich von vielen Sachverständigen – bei aller Ablehnung der Grunderwerbsteuererhöhung, unter anderem wegen dieser Aspekte – gehört habe, dass man vielleicht einmal an § 1 Grunderwerbsteuergesetz herangehen sollte, stellt sich für mich die Frage, ob man die Grunderwerbsteuererhöhung nicht wenigstens bis zu dem Zeitpunkt zurückstellen sollte, zu dem auf der Bundesebene über die entsprechende Eliminierung von Steuervermeidungsmöglichkeiten nachgedacht worden ist oder man sogar vonseiten des Landes Nordrhein-Westfalen initiativ geworden ist. Diese Frage richtet sich durchaus an jeden, der sich zu einer Antwort berufen fühlt.

Frau Dr. Rietzler, Herr Dr. Arentz und Herr Brügelmann, liegen Ihnen, weil Forschungsinstitute in der Regel entsprechende Evaluierungen auch im Basisbereich vornehmen – hier: Grunderwerbsteuererhöhung – konkrete Erkenntnisse aus der Betrachtung zurückliegender Jahre im Zusammenhang mit den bisherigen Grunderwerbsteuererhöhungen vor?

Und wenn ja, in welchem Umfang, was den Einfluss der Grunderwerbsteuererhöhung auf die Mieterhöhungen angeht? Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass hier ein sehr differenziertes Bild gezeichnet worden ist, und zwar auf der einen Seite im Bereich der Eigentumswohnungs- oder Eigenheimerwerke wie auf der anderen Seite in Bezug auf die Grunderwerbe im Zusammenhang mit Vermietungsobjekten.

Vorsitzender Christian Möbius: Danke schön, Herr Kollege Schulz. – Wir gehen am besten die Reihe der Sachverständigen durch, fangen aber diesmal außer der Reihe mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen an, weil Herr Gnewuch seinen Flieger erreichen muss und uns, wie ich weiß, um 17:30 Uhr verlassen muss. Deshalb schlage ich vor: Herr Gnewuch, wenn Sie noch etwas mitteilen möchten, können Sie das gerne tun, auch wenn Sie nicht direkt angesprochen worden sind.

Jürgen Gnewuch (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Ich fühle mich nicht direkt angesprochen. Ich glaube, die Dinge

sind genannt. Wenn Fragen an mich sind, gerne, aber ansonsten habe ich keine Ergänzungen.

Vorsitzender Christian Möbius: Vielen Dank. – Dann kommen wir jetzt zu Herrn Dr. Christian von Kraack, der wohl auch am meisten angefragt worden ist.

Dr. Christian von Kraack (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW): Wir schätzen es immer, wenn man den Sachverstand der kommunalen Spitzenverbände besonders beansprucht, und beantworten gerne die hier gestellten Fragen.

Zuerst die Fragen vonseiten der CDU-Landtagsfraktion in Sachen Attraktivität des kommunalen Standorts, Attraktivität insbesondere des ländlichen Raums in Nordrhein-Westfalen: Man kann nur noch mal unterstreichen, dass die Bedenken der kommunalen Spitzenverbände gegen den vorliegenden Gesetzentwurf weniger daher rühren, dass wir Druck auf den ländlichen Raum befürchten. Wir gehen davon aus, dass die negativen Wirkungen dieser Steuererhöhung vor dem Hintergrund zu relativieren sind, dass die Grundsteuer B einen sehr viel höheren und jährlich anfallende Belastungsbeitrag darstellt, zumal das Belastungsniveau 1982 mit Leitzinsen – darauf kommen wir vielleicht gleich noch – im Bereich von 9 bis 10 % und einer Grunderwerbsteuer von 7 %, wie es Herr Aengevelt schon zutreffend gesagt hat, sehr viel höher war. Das ist nicht das große Problem.

Man könnte sogar behaupten, die Grunderwerbsteuererhöhung wird eher Druck auf die großen Städte, also auf die Räume, in denen hohe Bemessungsgrundlagen vorliegen, ausüben. Wenn Sie eine teure Immobilie haben, ist die absolute Wirkung einer Erhöhung um 1,5 % sehr viel größer als im ländlichen Raum, wo Immobilien vergleichsweise günstig sind. Man könnte sich sogar die Frage stellen, ob die Erhöhung nicht eher ein Zersiedlungsansatz wäre.

Unsere Bedenken rühren vielmehr daher, dass die Kommunen ihren Anteil – so will ich das mal nennen – an der Steuererhöhung nicht bekommen sollen. Denn wir stellen fest, die Kommunen leben unter einem hohen Konsolidierungsdruck. Auch die Kommunen, die nicht im Stärkungspakt sind, fordern ihren Beitrag ein, erhöhen selbst die Grundsteuer B und wollen natürlich auch ihren üblichen Anteil im Steuerverbund erhalten, der jetzt ausgeblendet werden soll. Das sind unsere grundlegenden Bedenken. Hier sehen wir das Potenzial für einen Finanzierungsrückzug des Landes aus dem Stärkungspakt. Das war 2011 bei dem ersten Erhöhungsschritt der Grunderwerbsteuer anders. Damals sind die Kommunen direkt voll beteiligt worden. Deswegen haben wir die Grunderwerbsteuererhöhung seinerzeit unterstützt.

Zu den Fragen von Herrn Mostofizadeh, wie das Land Maßnahmen etwa im Flüchtlingsbereich ohne diese Erhöhung finanzieren soll: Ich kann nur noch mal verdeutlichen, wir sehen die Finanzierungsnotwendigkeit. Die kommunalen Spitzenverbände verstehen die Sinnhaftigkeit von Steuererhöhungen und schließen sich Herrn Lehmann deutlich an. Die Alternative wären momentan nur neue Schulden. Wir sehen nicht die Bereitschaft zur Ausgaben- oder Aufgabenrückführung des Staates. Das

heißt, es ist nur die Frage: Finanzieren wir das aus, oder gehen wir bei einem vergleichsweise attraktiven niedrigen Zinsniveau in Schulden – mit der Folge, dass wir uns im Sinne einer Zeitbombe ein Zinsrisiko bei Zinserhöhungen in der Zukunft einkaufen? Das bedeutet: Solange man nicht an die Aufgaben- oder Ausgabenseite geht, solange ist eine Steuererhöhung auf jeden Fall sinnvoller als alles andere.

Wir müssen auch sehen, dass die Kommunen die Grundsteuer B ebenfalls angehoben haben. Wenn wir dem Land die Notwendigkeit einer Steuererhöhung an sich absprechen würden, jenseits der Frage, ob die Kommunen daran zu beteiligen sind, wäre das wahrscheinlich auch aus kommunaler Sicht geradezu unredlich. Natürlich muss das Land an seiner einzigen Steuerschraube – es hat nur bei der Grunderwerbsteuer ein Steuersatzkompetenzrecht – drehen können. Insofern ist eine Grunderwerbsteuererhöhung wahrscheinlich keine Katastrophe. Man muss auch klar sagen – das hat auch Herr Herter angesprochen –, dass wir 1982 tatsächlich eine Grunderwerbsteuer von 7 % hatten, auch effektiv, verglichen mit der heutigen Bemessungsgrundlage.

Lassen Sie mich kurz referieren, was damals passiert ist! Es gab einen Steuersatz von 7 %, der aus einer Landessteuer von 2,5 % und einem kommunalen Steuerzuschlagsrecht auf die Bemessungsgrundlage von 4,5 % bestand. Auf das Landesaufkommen von 2,5 % fielen tatsächlich 1982 nach dem alten Recht umgerechnet 118 Millionen € an. 122 Millionen € waren es 1983, als der Landesanteil, bundeseinheitlich festgesetzt, auf 2,0 % ging. Diese Änderung ist allein durch den Wegfall von Steuerbefreiungstatbeständen bedingt. Der gesamte Rest, die anderen 5 bzw. 4,5 %, sind der Wegfall des kommunalen Steuerzuschlagsrechts, das damals einen Wert von 417 Millionen Mark oder 213 Millionen € hatte.

Das heißt, man kann sagen, 1982 sind nicht die Steuern gesenkt worden, sondern die Kommunen sind schlechter gestellt worden. Man hat einen Teil der Steuer wegfallen lassen. Das war ein reiner Steuersatzeffekt und nicht der Effekt des Wegfallens von Befreiungstatbeständen. Wir hatten also 1982 eine Grunderwerbsteuer, verglichen mit der heutigen Bemessungsgrundlage und allen Befreiungstatbeständen, von 7 %, und wir hatten eine Bundesbank – ich habe gerade nochmal nachgeschaut –, die am 18. März 1982 bekannt gegeben hat, dass sie die Leitzinsen von 10 auf 9,5 % senkt. Insgesamt lag man bei 16 %. Das muss man sich vor Augen führen.

Heute kommen wir bei einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5 % und einem 12-Monats-Euribor von, glaube ich, 0,34 %, wenn wir auf eine 20-Jahre-Finanzierung gehen, wir auf 3 % oder 2,5 %. Alles in allem liegt das Niveau deutlich niedriger als 1982. Das bedeutet, ich kann das nur noch mal unterstreichen: Die Befürchtungen der kommunalen Spitzenverbände resultieren nicht aus der Erhöhung an sich, sondern daraus, dass die Kommunen bei ihrer weiteren Konsolidierung nicht durch ihren Anteil an dieser Erhöhung unterstützt werden.

Ich gehe noch auf die Frage von Herrn Herter nach der Zeit zwischen 2005 und 2010 ein. Es ist allgemein bekannt, dass die Kommunen die Wiedereinführung der kommunalen Beteiligung an der Grunderwerbsteuer 2010 begrüßt und als wichtigen und richtigen Schritt gesehen haben. Wir haben das auch vorher immer eingefordert. Ge-

rade die Ankündigung hier, nach dem Auslaufen des Stärkungspaktes das Ganze in den Steuerverbund zu geben, ohne eine Befrachtung vorzusehen, dürfte man zweifelsohne als kommunal günstiges Potenzial bewerten. Ab dann – aber nicht schon jetzt – würden die Kommunen profitieren.

Aus diesem Grund möchte ich auf Herrn Herters letzte Frage eingehen. Es ist für uns sehr wichtig, das kommunale Steuerpotenzial oder den kommunalen Steueranteil durch ein klares Bekenntnis zu einer Steuererlegung, Steueraufteilung im Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer, das hier zu beschließen ist, zu sichern, indem wir vielleicht zum Ausdruck bringen: Das Land hat einen gewissen Anteil im Umfang seines bisherigen Anteils an der Bemessungsgrundlage, und das gilt auch für die Kommunen.

Gemessen am jetzigen Aufkommen entspräche der kommunale Anteil momentan 0,9 vom Hundert der Bemessungsgrundlage. So etwas könnte man – wie im Saarland und früher auch in Bremen – auch im Gesetz zum Ausdruck bringen. Diese Summe könnte man nachher dem kommunalen Steuerverbund im Gemeindefinanzierungsgesetz zuführen. Das wäre aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ein wichtiger Schritt, der es ermöglichen würde, direkt festzulegen, was um die Jahreswende 2020/2021 mit dem Geld passierte. Man könnte jetzt schon definieren, was ab dann gilt. Das kann man momentan nicht. Im Augenblick steht in der Begründung des Gesetzentwurfs von SPD und Grünen nur sybillinisch, dass Näheres in den GFG 2016 ff. geregelt wird. – Das ist für uns keine gute Grundlage.

Dr. Christian Schramm (Architektenkammer NRW): Zur Frage von Herrn Schemmer: Herr Minister Groschek hat im Nachgang diese Erleichterung im sozialen Wohnungsbau angesprochen. Ich denke mal, das basiert teilweise auf Anregungen aus unserem Hause. Wir pflegen traditionell einen sehr engen Kontakt – seitdem ich Vizepräsident bin, ist es der fünfte Minister, mit dem wir es, in Anführungsstrichen, zu tun haben – und haben durch das Bündnis für Wohnen ständig Berührungspunkte.

Wir haben mit Bedauern gesehen, dass durch diese Erhöhung der Grunderwerbsteuer unser eigentliches wohnungspolitisches Ziel aus dem Ruder laufen würde. Um in gewisser Weise eine „Notbremse“ zu ziehen, um zumindest das zu retten, was noch zu retten ist, haben wir darum gebeten, hier etwas zu machen. Dem ist das Ministerium wohl auch nachgekommen und hat dann darüber beraten.

Unabhängig davon aber wurde uns – entgegen der Meinung von Herrn Dr. Tersteegen – gesagt, dass es sich hierbei um Bundesrecht handele. Wenn es eine Ausnahme zu diesem Gesetz geben sollte, dann – das wurde uns von unseren Hausjuristen mitgeteilt – müsse eine Initiative auf Bundesebene, im Bundesrat, stattfinden, um diese Ausnahmeregelung überhaupt ermöglichen zu können. Nach meinem Kenntnisstand ist es so, dass sich Minister Groschek jetzt dafür einsetzen möchte, dass es, wenn eine Änderung erfolgt, hier eine Anpassung geben könnte. – Das zu dem Thema der unterschiedlichen Bewertung der Grunderwerbsteuer in Bezug auf die Hilfe für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau und auch für den Eigenheimbau für Bezieher geringerer Einkommen.

Zur Frage von Herrn Mostofizadeh, was die tatsächlichen Erhöhungsfaktoren in Bezug auf Baumaßnahmen anbelangt, müssen wir feststellen, dass die Erhöhungen beim Bau immer höher sind als bei Industrieprodukten. Das hängt einfach damit zusammen, dass der Lohnanteil im Baugewerbe ein ganz anderer als bei sonstigen Industrieunternehmen ist. Was die Kosten anbelangt, ist es im Ergebnis fast das Gleiche, ob der Malermeister eine Tapete oder Zeitung an die Wand klebt: Der Lohnanteil liegt bei 80 %. Ähnlich ist es auch in anderen Bereichen. Da sind unsere Anteile wesentlich höher. Wir haben es beim Bauen in den letzten Jahren – trotz eigentlich stagnierender Preise in vielen anderen Bereichen – immer noch mit einer nicht aufzuhaltenden Erhöhung zu tun, weil dieser Faktor dort eine Rolle spielt.

Des Weiteren ist es natürlich so, dass es auch durch technisch höhere Anforderungen zu nicht unerheblichen Baukostensteigerungen gekommen ist. Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die in zunehmendem Maße eingeführten Energieeinsparverordnungen bzw. technischen Vorschriften, was Geräte anbelangt. Dabei geht es auch um Baustellensicherheit, SiGeKo. All diese Dinge – auch Schalldämmung, erhöhter Schallschutz und erhöhter Wärmeschutz – sind dazugekommen. Sie führen natürlich zu einer Qualitätsverbesserung. Im Endeffekt müssen Sie aber vom Verbraucher bezahlt werden.

In dem jetzt in dieser Woche erschienenen Artikel im „SPIEGEL“ wird ganz heftig gegen Dämmungen argumentiert. Auch das ist ein Thema, das wir als Architekten in der Architektenkammer mit der dena auszudebatten haben, um endlich einmal Klarheit zu schaffen bzw. um technische Neuerungen etwas einzudämmen, die ständig ergänzt werden, aber teilweise nur marginal zu Verbesserungen führen.

Nichtsdestotrotz aber ist es so, dass wir ständige Erhöhungen im Baukostenbereich haben. Ich gehe einmal davon aus, dass sie zwischen ein und anderthalb Prozent liegen. Wenn jetzt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer hinzukommt, erhöht sich dieser Faktor um einiges. Dann wird es für viele gerade im grenzwertigen Finanzierungsbereich schwierig werden, ihr Eigenheim zu bauen oder sich Eigentum anzuschaffen.

Ich bin freischaffender Architekt und habe viel mit Bauinteressierten aus dem mittelständischen, aber auch aus dem sozial schwächeren Bereich zu tun, die sich ein Eigenheim anschaffen wollen. Da wird manchmal sehr grenzwertig finanziert. Dann fällt so etwas natürlich ins Gewicht und erschwert die Investitionsbereitschaft.

Dr. Hubertus Brauer (Ingenieurkammer-Bau NRW): Zunächst einmal sage ich an Herrn Schemmer gerichtet: Was sich der Minister so gedacht hat, entzieht sich meiner Kenntnis. Es wird aber einiges für das Sprechen, was Herr Schramm hinsichtlich der Bedürfnisse der Bauwirtschaft und des Wohnungsbaus ausgeführt hat. Letztendlich wird er wohl auch den Spagat erkannt haben, vor dem das Land Nordrhein-Westfalen steht, schnell zu Steuererhöhungen bzw. Liquidität zu kommen. Das, was vorgesehen ist, ist sicherlich, wie wir von der Steuer-Gewerkschaft gehört haben, ein probates Mittel, um an das Geld heranzukommen. Andererseits wird er aber auch die Problematik gesehen haben, die heute in der Diskussion hier vorgetragen worden ist.

Darin kam zum Ausdruck, dass damit letztendlich auch bestimmte Risiken verbunden sind.

Ich komme zur Frag von Herrn Herrmann bezüglich der Sharedeals. Herr Aengevelt hat eigentlich sehr deutlich ausgeführt, dass es hier keine Transparenz gibt. Ich nehme an, dass die Notare ihre Pflicht gut erfüllen und das melden, was meldepflichtig ist. Diese Deals werden aber bei den Gutachterausschüssen nicht erfasst. Nur wer im Immobilienmarkt unterwegs ist, kann an der Differenzdarstellung, die Herr Aengevelt glaubhaft dargestellt hat, erkennen, wo diese Differenzen entstehen.

Wenn man auch einmal über das ganze Land schaut, ist zunehmend festzustellen, dass Verkäufe an Gesellschaften auch im ländlichen Bereich stattfinden, die aber in keiner Statistik auftauchen. Das ist ein Hinweis dafür, dass hier von den derzeitigen legalen Grunderwerbsteuerbefreiungen Gebrauch gemacht worden ist.

Man muss sich letztendlich einmal die in § 6a GrEStG enthaltenen Steuervergünstigungen – das bezieht sich auf Umstrukturierungen in Konzernen – ansehen. Ein Schelm denkt sich Schlechtes dabei, wenn er in der Presse von heute liest, dass in Luxemburg ansässige Unternehmen mit Grund und Boden in Deutschland gute Gewinne machen, diese hier nicht versteuern und dann auch noch – wenn tatsächliche Immobilienverkäufe stattfinden – um die Grunderwerbsteuer herumkommen. Das alles ist, denke ich, ein Unding im Verhältnis zu den Dingen, über die wir heute hier gehört haben. Es ist auch ein Unding im Hinblick auf diejenigen, die letztendlich die Grunderwerbsteuer zahlen.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer; daran ist nichts Schlechtes zu sehen. Wir alle zahlen auch unsere Umsatzsteuer. Wenn wir aber diese Schieflage sehen, erkennen wir, dass wir mit einem Schnellschuss nicht weiterkommen. Bevor eine Bundesratsinitiative gestartet wird, sollte abgewartet werden, bis das Bundesverfassungsgericht über die Schieflage bei der Grunderwerbsteuer und der Erbschaftsteuer entschieden hat. Dann wissen wir, wohin der Hase läuft; denn auch da liegt der Hase im Pfeffer. Wenn wir bei der Grunderwerbsteuer jetzt weitere Befreiungstatbestände einführen, ohne auf eine vernünftige Bemessungsgrundlage zu kommen, wird es Schwierigkeiten in Bezug auf die Verfassung geben.

Vorsitzender Christian Möbius: Vielen Dank, Herr Dr. Brauer. Hinsichtlich des Bundesverfassungsgerichts steht, glaube ich, noch eine Entscheidung in der Woche vor Weihnachten aus.

(Dr. Hubertus Brauer [Ingenieurkammer-Bau NRW]: Am 17. Dezember!)

Achim Hoffmann (IHK NRW): Die Industrie- und Handelskammern wurden bezüglich zwei Stellen angesprochen. Dazu möchte ich auch gerne Stellung nehmen. Einmal ging es um die Attraktivität des Wohnlandes bzw. des Wirtschaftsstandortes Nordrhein-Westfalen. Dazu sage ich nur als Randbemerkung: Die Industrie- und Handelskammern führen ein Fachkräfte-Monitoring durch, bei dem schon jetzt feststellbar ist, dass wir eigentlich in jedem dritten Unternehmen Fachkräfte benötigen.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
hum-mer

Wenn man den demografischen Wandel hinzunimmt, werden wir in Nordrhein-Westfalen bis 2030 etwa 750.000 Fachkräfte in Nordrhein-Westfalen suchen. Das wird nicht nur in Nordrhein-Westfalen so sein, sondern sicherlich werden auch andere Bundesländer wie Bayern und Baden-Württemberg, die als Wirtschaftsstandorte relativ stark sind, vor dem gleichen Problem stehen. Damit kommen wir natürlich zu dem Punkt „Attraktivität eines Bundeslandes“.

Dazu kann ich vonseiten der Wirtschaft eigentlich nur feststellen, dass wir zunehmend ein Hochsteuerland werden. Das betrifft die jetzt angekündigte Grunderwerbsteuererhöhung, aber auch die Gewerbesteuer und die Grundsteuer B. Ich will hier nur am Rande sagen: In Nordrhein-Westfalen gibt es die erste Kommune, die im Haushalt offiziell bei der Grundsteuer einen Hebesatz von über 1.000 % aufweist. Das heißt also, dass wir gerade in Bezug auf junge Menschen Probleme bekommen werden, die sehr wanderwillig und mobil sind und nach Nordrhein-Westfalen kommen wollen und unsere Wirtschaft entsprechend unterstützen. Von daher kann ich nur sagen: Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Nordrhein-Westfalen wird zunehmend verloren gehen.

Das andere, worüber wir im Prinzip noch sprechen müssen, ist die Frage der Sharedeals. Man muss natürlich immer darauf schauen: Wofür ist solch eine Steuerbefreiungsvorschrift geschaffen worden? Ursprünglich war sie dafür gedacht, Unternehmensumstrukturierungen relativ zu erleichtern und über diese Schiene Unternehmen am Markt so aufzustellen, dass sie auch international wettbewerbsfähig sind.

Dass man im Rahmen von Steuergesetzgebung oder Steuerauslegung an der einen oder anderen Stelle über das Ziel hinausschießt, mag sein. Aber vom Grundsatz her muss man einfach klar sagen: Unternehmen brauchen diese Flexibilität, um entsprechend da zu sein. Das ist natürlich ein Nachteil für die kleinen und mittelständischen Unternehmer, die auf solche Dinge nicht unbedingt zurückgreifen können, da der Unternehmer in den meisten Fällen das Grundstück im Privatbesitz hält und das Unternehmen sozusagen noch dazu. Wenn ich dann alles Weitere verkaufe, habe ich ein Problem an der Ecke.

Daher ist es eine kleine Benachteiligung, und wir müssten im Prinzip überlegen, wie man an dieser Ecke bundesgesetzgeberische oder vielleicht mit einer Bundesratsinitiative für die Kleinunternehmen und die Mittelständler Lösungen findet, um im Prinzip steuerfrei alle Unternehmensübertragungen im Rahmen der Generationennachfolge hinzubekommen.

Hubert Kersting (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag): Nur eine kleine Ergänzung! Sie betrifft insbesondere die Entscheidung, die auch von der IHK-Seite angesprochen wurde, dass sich insbesondere die größeren Unternehmen mit der Möglichkeit des Sharedeals der mobilen Gesellschaften im Immobilienmarkt bewegen und an der Grunderwerbsteuer vorbeikommen, während die kleinen und mittleren Unternehmen eigentlich doppelt betroffen werden: einmal das Handwerk, das sehr baukonjunkturorientiert ist, dadurch, dass mit dem Anstieg der Grunderwerbsteuer

letztlich negative Einflüsse auf die Baukonjunktur gerade bei Bestandsimmobilien zum Tragen kommen könnten, und zum anderen natürlich, dass das Volumen von Transaktionen insbesondere bei der Unternehmensnachfolge unter Fremden weiter zurückgeht, sodass also die Bestände eher bewahrt werden, als aktiv in einen dynamischen Wirtschaftsprozess eingebracht zu werden.

Die Tendenz zum zusätzlichen Flächenverbrauch nimmt damit eigentlich zu, anstatt in den Bestand interessante Umbauvarianten einbauen zu lassen, um die Dynamik in den Bestand anstatt in den Flächenverbrauch zu bringen.

Dr. Katja Rietzler (Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung): Die Frage von Herrn Schemmer will ich zuerst beantworten. Ich glaube, es ist wenig aussagekräftig, wenn man eine absolute Zuwachsrate von 33 % für einen bestimmten Zeitraum nennt, weil man das auch in Relation zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts sehen müsste. Ich habe jetzt die Zahlen für NRW nicht durchgerechnet. Hätte ich Ihre Frage vorher gewusst, hätte ich ein bisschen umgerechnet.

Die Datenlage ist auch unbefriedigend. Ich habe vorhin die Entwicklung der Staatsquote in Deutschland insgesamt genannt. NRW liegt oft bei solchen Größen nahe am Durchschnitt. Aber wir haben keine volkswirtschaftliche Gesamtrechnung in diesem Detaillierungsgrad für NRW. Sie wissen selbst, wenn Sie den Finanzbericht anschauen, lesen Sie bei jedem Jahr: eingeschränkt vergleichbar zum Vorjahr. Das ist ein bisschen schwierig. Aber wir hatten einen gesamtdeutschen Rückgang der Einnahmenquote und einen noch viel stärkeren Rückgang der Ausgabenquote. Da spielen Steuersenkungen und verschiedene andere Dinge eine Rolle. Im Laufe der Zeit hat es hauptsächlich in den verschiedenen Bundesländern die Investitionen getroffen. Da war es am leichtesten, gegenzukürzen.

NRW liegt seit den drei Jahren, in denen wir Daten in vergleichbarer Abgrenzung nach dem Schalenkonzept haben, eigentlich bei den Investitionen immer in den hinteren Rängen im Bundesländervergleich. Das ist ein Punkt. Personalausgaben sind im Ländervergleich durchschnittlich, wenn man Kommunen und Land zusammen nimmt, was man beim Ländervergleich machen muss. Den Kommunen steht das Wasser oft bis zum Hals. Ich weiß nicht, ob man da bei den Zuweisungen kürzen sollte. Insofern sehe ich Schwierigkeiten auf der Ausgabenseite.

Aber, wie Sie sehen, ist die Grunderwerbsteuer nicht geeignet, den gesamten Konsolidierungsbedarf abzudecken. Das ist nur ein kleiner Anteil. Bis 2020 muss ja auch der Rest des Defizits abgebaut werden. Das heißt, es wird durchaus unter anderem aufgrund unterdurchschnittlichen Ausgabenwachstums auf der Ausgabenseite einiges zu tun sein. Das ist jetzt erst einmal so geplant. Ansonsten würde ich gern ermuntern, Vorschläge zu machen, wo genau man kürzen kann.

Dann zu Herrn Mostofizadeh: Es tut mir leid, ich habe bei den vielen Fragen keine erkennen können, die mich speziell angesprochen hätte. Könnten Sie das bitte wiederholen?

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Ich hatte versucht, relativ präzise nachzufragen – Herr Schramm hat das so allgemein beantwortet –, wie Ihres Erachtens der Finanzierungsbedarf beim Neubau ... Es wurde immer unterstellt, dass durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer um 1,5 % die Gesamtfinanzierung in den kommenden Jahren exorbitant ansteigen werde. Ich hatte zumindest zwei Sachverständige gebeten, dazu Stellung zu nehmen, wie sie das unter Einbeziehung der Zinsentwicklung einschätzen würden. Herr Dr. von Kraack hat eben etwas dazu gesagt, wie sich das bei einer Neubauimmobilie für einen Kaufpreis von 300.000 € mit einem Fremdfinanzierungsanteil zwischen 60 % und 80 % für einen Hauskäufer im Gesamtzusammenhang darstellen würde.

Dr. Katja Rietzler (Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung): Okay, dann ist es kein Wunder, dass ich mich als Makroökonomin nicht angesprochen gefühlt habe. Ich glaube, es kommt auf den Einzelfall an, wer stärker belastet wird, etwa darauf, in welcher Region man ist. Die Zinsen sind in der Tat aktuell ein entlastender Faktor. Aber ich kann da jetzt nicht ins Detail gehen. Dann müsste man konkrete Beispiele durchrechnen.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Dreisatz!)

Auf die Frage von Herrn Schulz muss ich leider eine ähnliche Antwort geben. Wir sind ein Institut für Makroökonomie. Wir haben die Fragestellung, mit der Sie an mich herangetreten sind, nicht wissenschaftlich untersucht.

Dr. Oliver Arentz (Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln): Ich komme auch auf die Frage von Herrn Schulz zurück. Dabei ging es darum, wenn ich es richtig verstanden habe, ob es empirische Studien dazu gibt, wie sich vergangene Grunderwerbsteuererhöhungen in Mieterhöhungen niedergeschlagen haben. Die gibt es meines Wissens nicht. Ich würde sogar fast behaupten: Die kann es guten Gewissens auch gar nicht geben, weil die Datenlage im Einzelfall dafür viel zu schlecht ist und zu viele andere Faktoren die Mietentwicklung mit beeinflussen.

Nichtsdestotrotz: Die Wirkungsrichtung ist zumindest theoretisch klar. Über die Effektstärke kann man natürlich immer streiten. Aber ich glaube: Heute kam sehr gut hervor, dass es nicht die Einzelmaßnahme ist, sondern was die Mietwohnungsmarkt aktuell treibt, ist es ein Bündel an Maßnahmen, etwa energetische Sanierungsanforderungen, Eingriffe in Mieterhöhungsspielräume etc. pp. Ich hatte auch in meiner Stellungnahme geschrieben: Man kann kaum seriös beziffern, wie hoch der Anteil der Einzelmaßnahme ist. Das Problem ist das Erdrückende des gesamten Maßnahmenbündels.

Ralph Brügelmann (Institut der deutschen Wirtschaft Köln): Herr Schulz, vielen Dank für Ihre Frage. Auch mir liegen keine konkreten empirischen Studien vor. Ich kann nur versuchen, aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise insgesamt darzustellen. Da gehen wir üblicherweise davon aus:

Es wird umso stärker überwältigt, je geringer die Nachfrager auf Preisänderungen reagieren.

Dann müssen wir sehen, dass wir in NRW einen sehr heterogenen Immobilienmarkt haben, zumindest was den Wohnungsmarkt angeht. Die Rheinschiene von Düsseldorf bis Bonn funktioniert. Dort haben wir eine tendenziell sehr hohe Nachfrage. Da gibt es eher einen Nachfrageüberhang. Dort besteht die große Gefahr, dass die Nachfrager nicht so stark reagieren und die Kauf- oder Mietpreiserhöhungen akzeptieren.

Schauen wir hingegen in Gebiete mit einem tendenziellen Angebotsüberhang, in denen also ein größeres Angebot als Nachfrage herrscht – leider Gottes ist das wahrscheinlich das Ruhrgebiet –, müssen wir sehen, dass höchstwahrscheinlich der Käufer den Preis reduzieren muss, damit der Nettopreis konstant bleibt. Entsprechend würde sich das dann auf die Investitionsrendite niederschlagen. Das heißt: Die Miete wäre eher konstant – nicht durchgängig; ich mache hier nur Tendenzaussagen. Dann wird halt die Rendite dieser Investitionen entsprechend sinken. – Das sind die aus meiner Sicht aus Plausibilitätsüberlegungen heraus zu erwartenden Effekte.

Wenn ich gerade bereits über Investitionen rede, kann ich nur als allgemeines Plädoyer dazu raten, alles, was Investitionen darstellt, möglichst nicht mit Transaktionskosten zu belasten. Wir haben bei der Umsatzsteuer nicht umsonst den Vorsteuerabzug, damit alle unternehmerischen und betrieblichen Investitionen nicht mit einer Steuer belastet sind und diese Steuer durch die Investitionsrendite erwirtschaftet werden muss.

Das ist bei zwei Steuern, der Grunderwerbsteuer und der Versicherungsteuer, explizit nicht der Fall. Ich kann nur sagen: Das halte ich nicht für richtig. Ich würde auch nicht raten, das zum Beispiel auf eine Finanztransaktionssteuer auszuweiten. Alles das, was Investitionen angeht, sollte aus meiner Sicht schlichtweg nicht mit einer Steuerbelastung ins Rennen gehen, damit die Rendite, die mindestens erwirtschaftet wird, damit die Investition getätigt wird, nicht durch staatlich administrierte Preiserhöhungen steigt.

Martin Dornieden (BFW NRW): Ich wurde zu der Thematik der von uns aufgestellten Kostenberechnung gefragt. Wie setzt sich die Kaufpreiserhöhung zusammen? Wie ist das entstanden?

Wir haben sowohl hier in Nordrhein-Westfalen als auch auf Bundesebene ein Bündnis verschiedenster Verbände geschmiedet. Darin befinden sich der BFW, der Mieterbund, der GdW, der Bund Deutscher Architekten usw. Über dieses Bündnis haben wir ein unabhängiges Institut in Schleswig-Holstein beauftragt, eine Analyse zu machen. Was ist passiert an kostensteigernden Effekten? Warum ist Bauen in den letzten Jahren teurer geworden? Was sind die Ursachen?

Das Institut hat das für uns analysiert, das heißt, die haben geschaut: Welche Auswirkungen haben wir aufgrund der Energieeinsparverordnungen? Welche Auswirkungen haben Erhöhungen von Planungskosten gehabt? Wie ist das mit Auswirkun-

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
schm

gen der Erhöhung der Barrierefreiheit? Also, es ging um Gesetze sowohl auf Bundesebene als auch auf Landesebene. Auf Landesebene heißt das: Welche kostensteigernde Effekte haben wir durch unnötige Verschärfungen oder Einführung der Eurocodes und Verschiebungen der Erdbebenzonen gehabt? Jetzt auch: Was für kostensteigernde Effekte haben wir durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer?

Wenn ich diese Dinge zusammenfasse, dann bin ich an dem Punkt, dass ich sehe: Jetzt fließen etwa 18,5 % des Preises einer Immobilie direkt an den Staat. Das heißt, das ist die Zusammenfassung bei einem Verkaufspreis von Grunderwerbsteuer und direkt bezahlter Mehrwertsteuer.

Es gibt darüber hinaus auch noch eine Analyse vom Pestel Institut, die gerade frisch herausgekommen ist. Die haben darüber hinaus analysiert: Was verdient der Staat noch? Denn die Unternehmen, die wir beauftragen, die Handwerksbetriebe, zahlen auch Steuern, und zwar Lohnsteuern und Rentenbeiträge und alle diese Abgaben. Wenn Sie das alles summieren, dann gehen 33 % der Kosten an den Staat.

Das ist der Punkt, an dem wir sagen: Wenn ihr es ernst damit meint, Wohnen günstiger zu machen, dann tut etwas dafür! Wenn ich 33 % der Gesamtkosten beeinflussen kann, weil ich die abschöpfe, dann kann ich auf der anderen Seite nicht sagen. Ihr seid zu teuer. Dann muss ich selbst meine Verantwortung erkennen und ernst nehmen und sagen: Okay, ich kann wirklich daran mitwirken, Wohnen günstiger zu machen und auch dieser sozial wichtigen Aufgabe gerecht zu werden. – Das ist das, was wir einfordern.

Ralph Paß (IVD West): Ich kann nur noch einmal wiederholen, dass viele der Probleme, die hier angesprochen sind, zurzeit durch die Niedrigzinsphase der EZB etwas vernebelt werden. Herr Dr. von Kraack hat ein eindrucksvolles Plädoyer dafür gehalten, warum die Wohnungseigentumsquote in Deutschland so niedrig ist wie sie ist. Sie wird aber auch so niedrig bleiben, wenn wir im europäischen Vergleich nicht irgendwann einmal die Kurve bekommen. Das ist völlig klar.

Wenn wir hören, dass eine Immobilie fünf Mal in ihrem Leben den Besitzer wechselt, dann kann ich mir schon ausmalen, wann hier das nächste Mal an dieser Steuer-schraube gedreht werden soll. Dann sind wir in drei Jahren wieder hier. Es wird nur das Problem sein, dass der Zins so niedrig bleibt. Wenn das Land mit Steuereinnahmen kalkuliert, die es in absehbarer Zeit definitiv nicht mehr hat, dann wird hier noch mehr Mangel verwaltet als heute schon verwaltet wird, allerdings im Zweifelsfall nicht mehr von dieser Landesregierung, sondern von irgendeiner anderen.

Michael Dröge (Verband Wohneigentum NRW): Ich möchte kurz auf den Einwand von Herrn Mostofizadeh eingehen. Wir haben hier über Probleme der Schwellenhaushalte gesprochen. Es ist ein atypischer Fall – um es höflich auszudrücken –, den Sie konstruiert haben, eine 300.000-€-Immobilie mit nur 60 % Finanzierung als ein Beispiel für diese Frage zu geben. Die Finanzierung der Schwellenhaushalte – das haben wir gerade schon vom Notarkollegen gehört – ist eher so, dass man Bedenken haben muss; denn da liegen wir bei Quoten von weit über 80 %.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
schm

Dann ist Ihre Milchmädchenrechnung auch an einer anderen Stelle relevant. Ich kann eine Menge Kostenfaktoren auf die Finanzierungsdauer verteilen, die Grunderwerbsteuer aber nicht. Diese wird Ihnen von keiner Bank, insbesondere bei den Anforderungen an die Eigenkapitalleistungen der Banken, freundlich finanziert. Dort wird Ihnen klar gesagt: Das sind Faktoren, die wir nicht finanzieren. Genau da liegt die Problematik, die man beachten muss.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund NRW): Sehr geehrter Herr Witzel, vielen Dank für Ihre Frage. In der Tat haben wir am 9. September dieses Jahres einen Wohnkostenbericht veröffentlicht. Wir haben hierzu bewusst das Bochumer Forschungsinstitut InWIS beauftragt, das normalerweise von der Landesregierung oder auch von den Kommunen in Nordrhein-Westfalen für Gutachten beauftragt wird. Es ging um die Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe der Miete und der Betriebskosten.

Uns war das auch deshalb wichtig, weil in den letzten Jahren sehr starke Kritik an private Vermieter herangetragen worden ist, insbesondere durch den NRW-Bauminister, mit weitreichenden Konsequenzen: Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbremse usw. Wir wollten uns in diesem Wohnkostenbericht einmal anschauen, wer denn der große Kostentreiber ist.

Die Ergebnisse sind sehr eindeutig, nämlich dass die Mieten in Nordrhein-Westfalen in den letzten zehn Jahren lediglich um 7,4 % – und zwar auf ganz NRW bezogen – gestiegen sind, während die Betriebskosten um 11,4 % gestiegen sind. Wenn man bedenkt, dass 70 % der Betriebskosten allein durch politische Entscheidungen der verschiedenen Ebenen in Nordrhein-Westfalen verantwortet sind, dann hat die Politik einen großen Spielraum, für bezahlbares Wohnen zu sorgen.

Deswegen ist unsere Kritik nach wie vor, auch bei der Erhöhung der Grunderwerbsteuer, dass das in eine völlig falsche Richtung geht, insbesondere weil wir uns nicht immer nur die Ballungsgebiete entlang der Rheinschiene anschauen dürfen, wo zwei Millionen Menschen leben, sondern uns auch die großen Teile Nordrhein-Westfalens anschauen müssen, wo 16 Millionen Menschen leben und wo im Grunde die Abwärtsspirale, die ich vorhin schon skizziert habe, noch weiter verstärkt wird. Denn dort werden Häuser nicht mehr verkauft werden können, zumindest nicht die Bestandsimmobilien.

Wir haben ein völliges Wegbrechen der Infrastruktur, Kindergartenplätze fehlen, Bus- und Bahnanbindungen wird es so nicht mehr geben. Die Grunderwerbsteuer wird jetzt sozusagen das i-Tüpfelchen sein, sodass im Grunde die Eigentümer, die gern verkaufen möchten oder aufgrund des Alters verkaufen müssen, dieses nicht mehr tun können.

Deswegen können wir wirklich nicht nachvollziehen, warum gerade die Sozialdemokratische Partei Deutschlands hier ein solches Vorhaben mitträgt, und können deshalb nur appellieren, diese Erhöhung abzulehnen.

Thomas Tewes (Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888): Nur kurz zu der Frage der Korrelation, Renditen, Steuersätze usw. Da gibt es durchaus Modellrechnungen. Ich verweise auf die Fußnoten in meiner Stellungnahme, insbesondere von der EBZ Business School. Hier hat sich gezeigt, dass sich Renditen durchaus bis zu einem Prozent geringer gestalten können. Ich möchte nur kurz darauf hinweisen, dass die Beliebtheit der Anlageklasse Immobilie derzeit nicht deshalb so stark ist, weil die Renditen so groß sind in der Immobilienbranche – die sind in den Jahren gleich geblieben –, sondern weil es derzeit keine Alternativen in den anderen Kapitalmärkten gibt.

Sobald sich diese ändern, dann sage ich – und da bin ich nicht alleine –, dass sehr viel Kapital insbesondere aus der Wohnungswirtschaft wieder abwandern wird. Gerade eine Renditeerwartungskürzung bis zu 1 % – wenn wir heute von einer Durchschnittsrendite von 3 bis 4 % in der Wohnungswirtschaft ausgehen – kann durchaus darüber entscheiden, ob man überhaupt in diese Anlageklasse geht. Wir reden ja nicht nur über Selbstnutzer, sondern der größte Teil des Wohnungsneubaus wird durch Kapitalanleger, insbesondere durch kleine Kapitalanleger, getragen, die natürlich auch ihr Auskommen haben müssen. Insofern ist die Renditeerwartung sehr ausschlaggebend, ob wir den Neubau in den Großstädten auf dem derzeitigen Niveau nicht nur halten, sondern auch ausbauen können.

Tobias Siewert (Bauindustrieverband NRW): Die Frage von Herrn Brockes betraf die aktuelle Baukonjunktur und die Auswirkungen einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Wir müssen in diesem Jahr einfach feststellen, dass die Konjunktur in der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen deutlich schlechter ist als in Gesamtdeutschland. Das gilt auch für den Vergleich mit anderen Bundesländern. Wir stehen insgesamt bei einem Minus von ungefähr 2,5 %, in Deutschland haben wir ein robustes Plus. Beim Wohnungsbau haben wir in Nordrhein-Westfalen ein Minus von mehr als 3 %, in Deutschland stehen wir bei plus 3%. Im Wirtschaftsbau haben wir das gleiche Bild: minus 3 % in NRW, plus 3 % in Deutschland. Insbesondere der Wirtschaftsbau, also Lagerhallen, Produktionshallen, Bürogebäude, steht mit minus 7 % deutlich schlechter da als im letzten Jahr.

Jetzt muss man, um das einzuordnen, wissen, dass der Wirtschaftsbau für Nordrhein-Westfalen besonders wichtig ist, weil er um die 50 % aller Aufträge der Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen stellt. Beim Umsatz sind es immer noch über 40 %. Wenn man Nordrhein-Westfalen als das Land mit der insgesamt höchsten Bauleistung mit anderen Bundesländern vergleicht, die auf Platz 2 und Platz 3 sind, nämlich Bayern und Baden-Württemberg, dann zeigt sich, dass sich gerade in den Bausparten, die von einer Grunderwerbsteuererhöhung betroffen wären, nämlich der Wohnungs- und der Wirtschaftsbau, in Bayern, in Baden-Württemberg, aber auch im benachbarten Rheinland-Pfalz Wachstumsraten ergeben, die im Bereich von 6 bis 8 % liegen, während sie in Nordrhein-Westfalen zwischen minus 2 und minus 3,5 % betragen.

Wir haben uns die Mühe gemacht und in einer Langzeitbeobachtung ausgerechnet, wie die Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen, wie private Auftraggeber in Bauleistungen seit 1995 bis heute investieren, also in einem Zeitraum von ungefähr 20 Jahren. Die Daten verstehen sich nicht absolut, sondern pro Kopf. Da zeigt es sich, dass es ein krasses Delta gibt, das sich auf mehrere hundert Euro beziffert, zwischen Nordrhein-Westfalen und vergleichbaren Bundesländern. Dieses Delta geht in den letzten Jahren immer weiter auf. Das gilt sowohl im Vergleich zu Deutschland als auch im Vergleich zu vergleichbaren Bundesländern.

Stellen wir uns einmal die Frage: Welche Auswirkungen hätte eine Grunderwerbsteuererhöhung auf die Auftragslage am Bau? – Hessen hat zum 1. August 2014 die Grunderwerbsteuer auf 6 % erhöht. Wenn man sich die Monate davor ansieht, erkennt man ein robustes Wachstum. Die einzelnen Zahlen möchte ich Ihnen ersparen. Wir reden aber über teilweise zweistellige Raten im Bereich des Wohnungsbaus. Im Zeitraum Juli bis August 2014 ändert sich dieses Bild hin zu einem zweistelligen Minus im Bereich des Wohnungsbaus, und zwar ab dem Zeitpunkt, als die Grunderwerbsteuererhöhung zu greifen begann.

Ich möchte noch einmal auf das Thema Beschäftigung zu sprechen kommen und wage nicht, große Schätzungen abzugeben. Allerdings sehen wir bislang im Bereich der Bauwirtschaft 2014 einen Rückgang der Beschäftigung um 3,6 %, Stand Ende September. Das sind die aktuellsten Zahlen. Das ist gerade vor dem Hintergrund, dass wir eigentlich angesichts des bestehenden Sanierungsstaus in Deutschland Fachkräfte brauchen und diese auch suchen, zumal unsere Unternehmen auch einstellen wollen, ein verheerendes Signal.

Letztendlich bleibt es bei unserer Einschätzung, dass eine Verteuerung von Investitionen, gerade auch von privaten Investoren, für die konjunkturelle Entwicklung des Baus, aber auch Nordrhein-Westfalens insgesamt, sehr schädlich ist.

Vorsitzender Christian Möbius: Für die baugewerblichen Verbände rufe ich Herrn Zimmermanns auf.

Tobias Siewert (Bauindustrieverband NRW): Der Kollege ist nicht mehr da, da er zu einem Termin musste. Er bat mich aber, für unsere beiden Verbände als die gesamte Bauwirtschaft zu sprechen.

Richard Schmitz (Zentraler Immobilien Ausschuss): Wir haben derzeit kein drängendes Verlangen zur Ergänzung, insofern würde ich gerne weitergeben.

Gerd Maubach (Ring Deutscher Siedler): Wir sind auch so weit zufrieden.

Andreas Hesener (Katholische Familienheimbewegung): Ich möchte noch kurz für die jungen Familien votieren. Es wird wirklich schwerer für die jungen Familien, Wohneigentum zu erwerben, unabhängig von dem Zinsniveau, wenn man die Bau-

kostensteigerung sieht. Wenn wir die Tabelle, die die Wohneigentumsquote der europäischen Länder darstellt, mit der aktuellen Bundesligatabelle vergleichen, wollen wir nicht langfristig in der Höhe von Borussia Dortmund landen.

Vorsitzender Christian Möbius: Danke schön. Fußballvergleiche sind in der Politik auch immer sehr willkommen.

Dr. Lutz Aengevelt (Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG): Es gab ja drei Fragen. Die erste war: Wirkt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Finanzierung bei Schwellenhaushalten? Sind das Einzelfälle oder ist das repräsentativ? – Dazu kann Herr Schiefelbein sicher auch noch etwas sagen. Generell ist es völlig eindeutig: Die Banken finanzieren im zunehmenden Maße Werte und keine Ausgaben. Banken weigern sich zunehmend, reine Transaktionskostenerhöhungen zu finanzieren. Das heißt, die Erhöhung der Grunderwerbsteuer geht sofort und unvermindert in die erhöhte Anforderung an Eigenkapital, das heißt an Sparleistungen, die die Schwellenhaushalte erbringen müssen, aber gar nicht erbringen können.

Deswegen wirkt das unsozial, das kann man in einem solchen Haus ja ruhig sagen. Noch viel schlimmer ist, dass es eigentums- und wachstumshemmend wirkt. Bei den Kaufnebenkosten macht die Grunderwerbsteuer bereits heute den größten Teil aus, und keine Bank ist bereit, das zu finanzieren. Die Banken sind selbst genug unter Druck, und Kosten wollen sie nicht finanzieren.

Die zweite Frage betraf die Sharedeals. Ich möchte dazu eine Klarstellung geben, falls es dazu einer bedarf. Die Sharedeals sind nicht als Steuervermeidungsstrategie oder als Steuervermeidungsvehikel gebildet und kreiert worden. Es ist vielmehr internationaler Standard, dass Immobilien auch in Form von Gesellschaftseigentum gehalten werden. Das macht den Transport von Immobilien fungibler und einfacher.

Die Konsequenz allerdings ist, dass dann die Immobilien, die transferiert werden, nicht mehr Grunderwerbsteuerpflichtig sind und auch nicht Grunderwerbsteuerpflichtig werden, und zwar nicht nur für den ersten Fall, sondern, was viel schlimmer ist, auch für die Folgefälle. Insofern sind alle Erwartungen, soweit ich sie beurteilen kann, an die Nachhaltigkeit von Grunderwerbsteuer als Mittel zur Konsolidierung des NRW-Haushalts völlig ungeeignet, weil man es gar nicht vorausschauen kann.

Karsten Schiefelbein (CREATiVA Finanzmakler GmbH): Ich möchte auf die Frage von Herrn Witzel eingehen. Herr Dröge und Herr Aengevelt haben es schon präzise auf den Punkt gebracht. Wenn wir über dieses Thema „Schwellenhaushalte“ sprechen, stelle ich mir die Frage: Was meinen wir denn damit eigentlich? – Nehmen wir noch einmal das Beispiel der Immobilie im Wert von 300.000 €. Wenn ich dann den Verbraucherschützern folge und sage, 20 % Eigenkapital sollten schon vorhanden sein, sprechen wir dann davon, dass diejenigen, die das nicht haben, ein Schwellenhaushalt sind? Dann sprechen wir aber auch davon, dass alle, die Anfang 30 nicht mal eben 85.500 € für die Immobilie lockermachen können, schon ein Schwellenhaushalt sind.

Dabei sei noch daran erinnert, dass Eigenkapitaleinsatz ja nicht bedeuten sollte, dass ich meinen allerletzten Euro einsetze. Auch das kann jeder in „Stiftung Waren-test“ oder in ähnlichen Magazinen nachlesen, dass mindestens sechs bis neun Monatsgehälter zusätzlich als Sicherheit bleiben sollten. Das heißt, wir reden hier also über Schwellenhaushalte, sobald Anfang 30 kein sechsstelliges Vermögen vorhanden ist.

Die konkreten Auswirkungen, die wir bei uns feststellen, sind: Das Eigenkapital wird immer mehr angegriffen, es bleibt überhaupt nichts mehr in der Rücklage, die Monatsgehälter, die eigentlich als Reserve bleiben sollten, sind nicht mehr da. Es werden teilweise kreative Lösungen gesucht, dass man sich von irgendwelchen Freunden vielleicht sogar einmal Geld leiht. Es wird auch oft auf die notwendige Absicherung aus Kostengründen verzichtet.

Das heißt: Man sichert seine Finanzierung nicht gegen Lebensrisiken ab.

Beim derzeitigen Zinsniveau gibt es einen weit verbreiteten Irrtum. Auch heute habe ich sehr häufig vernommen, das sei alles gar nicht so schlimm; schließlich hätten wir eine Niedrigzinsphase, die die EZB auch noch weiter fortsetzen werde. Ich möchte aber einmal auf einen Aspekt hinweisen, der hier noch gar nicht zum Tragen gekommen ist, nämlich den Unterschied der Finanzierungssätze je nach Eigenkapitaleinsatz. Die tollen Konditionen, die die Banken in ihren Schaufenstern aushängen, sind natürlich immer mit Kleingedrucktem versehen und betreffen nur Haushalte, die über 40 oder 50 % Eigenkapital verfügen. Vor etwa zehn Jahren hatten wir am Markt in Bezug auf den sogenannten Beleihungsauslauf von Finanzierungen wesentlich geringere Unterschiede. Damals lag die Differenz zwischen einer 70%igen und einer 100%igen Finanzierung bei manchen Bankhäusern bei 0,2 oder 0,3 %. Heute sind wir bei 1,0 % angekommen.

Lassen Sie mich ein konkretes Beispiel nennen. Die Sparkasse Essen berechnet bei einer 15-jährigen Sollzinsbindung aktuell bis 95 % Beleihungsauslauf 3,24 % und darüber 3,59 % Zinsen. Nehmen wir einmal einen Kaufpreis von 250.000 € und eine Familie, die 30.000 € Eigenkapital hat, also ein tieferer Schwellenhaushalt ist, und gehen davon aus, dass gar keine Maklerprovision anfällt. Dann betragen die Erwerbsnebenkosten demnächst gut 21.000 €. Bisher wäre diese Familie noch in die 95%-Tranche gefallen. Wenn sie sich das Ziel gesetzt hätte, die Finanzierung innerhalb von 30 Jahren abzutragen, hätte sich eine Monatsrate von 1.032 € ergeben. Jetzt kommt sie in die andere Tranche. Sie muss also nicht nur 4.500 € mehr Grunderwerbsteuer zahlen, sondern auch einen höheren Zins akzeptieren. Dann springt die Rate von 1.032 € auf 1.095 €. Das ist eine Steigerung von 6 %.

Der Gesamtaufwand, also die Summe aus den innerhalb von 15 Jahren zu zahlenden Raten und der anschließend noch verbleibenden Restschuld, steigt von 332.800 € auf rund 349.500 €. Damit beträgt der Zuwachs an Kosten in der ersten 15-Jahres-Periode über 16.000 € oder bezogen auf den Kaufpreis mehr als 6 %. Es ist also nicht so, dass diese 1,5 % am Ende einfach nur 1,5 % höhere Kosten verursachen würden. Für den Barzahler trifft das zu, aber nicht für den normalen Bürger, der das ganze Geld mühsam zusammenkratzen muss.

Abschließend möchte ich noch einen ganz kurzen Hinweis geben. Es ist in der Tat richtig, dass Banken nicht die Nebenkosten finanzieren. Man kann sich das in einschlägigen Zinsvergleichen einmal anschauen. Der größte Datenlieferant für die Fachpresse ist die FMH, Finanzberatung Max Herbst. Sie liefert wahnsinnig viele Daten über Konditionen unter anderem in der Baufinanzierung. Wenn Sie dort eine Finanzierung über 100 % eingeben, erhalten Sie die Rückmeldung: Wir konnten kein Angebot finden.

Hinzu kommt noch etwas Weiteres, und zwar unabhängig davon, ob eine Immobilie zu 98 % finanziert wird oder ob eine Bank sagt, der Kunde sei so gut im Futter, dass sie ihm auch 104 % finanziere. Wir müssen uns doch darüber im Klaren sein, was denn passiert, wenn in drei oder fünf Jahren ein Notverkauf ansteht. Davon kann sich ja keiner freisprechen. Es geht auch nicht um diejenigen, die im Rahmen einer Fördermaßnahme noch einen verbilligten Kredit bekommen, sodass sie das dann auffangen können. Vielmehr ist die Frage: Wie ist der Schuldenstand dann, wenn ich einmal veräußern muss? Wenn dann der Markt schlecht ist und ich auch nicht viel Zeit habe, lande ich definitiv ganz schnell in einem finanziellen Desaster. Und dagegen hilft auch nicht die Niedrigzinsphase, die wir im Moment haben.

Dr. Jens Tersteegen (Notare Drususgasse, Köln): Es wurde gefragt, wie es tatsächlich mit der Gesetzgebungskompetenz des Landes für differenzierte Steuertarife aussieht. Wenn Juristen eine solche Frage beantworten müssen, gehen sie dabei relativ systematisch vor und beginnen zunächst mit dem Wortlaut des Gesetzes. Art. 105 Abs. 2a Satz 2 Grundgesetz lautet: „Die Länder haben die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer.“ „Des Steuersatzes“ ist der Singular. Damit ist eigentlich völlig klar: Die Länder dürfen nur einen Steuersatz festlegen; Tersteegen hat unrecht.

So einfach ist es aber nicht. Das ist im Ergebnis nur die Sprache des Grundgesetzes. Das Grundgesetz formuliert nie „des Steuersatzes“ oder „der Steuersätze“. Der Wortlaut bringt uns also nicht weiter. Er deckt beide Auslegungen. Zum einen kann man sagen: „Des Steuersatzes“ heißt, dass es tatsächlich nur einen Steuersatz geben darf. Man kann aber auch sagen: „Des Steuersatzes“ heißt, dass die Länder die Kompetenz zur Festlegung der Höhe der Grunderwerbsteuer haben und dass das durchaus auch mehrere Steuersätze sein können.

Auf der Wortlautebene scheitern wir also. Deshalb müssen wir uns im nächsten Schritt die Gesetzesmaterialien anschauen. Ich habe mir im Vorfeld einmal die Bundestagsdrucksache angeguckt. Sie ist nicht wirklich hilfreich. Darin heißt es relativ lakonisch: Den Ländern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grunderwerbsteuer in der Höhe festzulegen. – Aus den Materialien ergibt sich also auch nichts.

Dann macht man mit der systematischen Auslegung weiter. Das ist schon hilfreicher. Der Art. 105 Abs. 2a Satz 2 Grundgesetz steht in dem Bereich, in dem auch die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern geregelt sind: „Die Länder haben die Befugnis zur Gesetzgebung über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind.“ Bei diesen

Steuern wurde den Ländern die Gesetzgebungskompetenz deswegen eingeräumt, weil sie durch die Festlegung dieser Steuer in unterschiedlicher Höhe auch bestimmte steuerungspolitische Ziele erreichen können.

Das leitet dann zu der eigentlich interessanten Frage über, nämlich zu der teleologischen Auslegung: Was ist denn der Sinn, den Ländern die Gesetzgebungskompetenz für die Höhe der Grunderwerbsteuer einzuräumen? Ist es wirklich nur das Ziel, den Ländern die Festlegung eines einzigen Steuersatzes zu ermöglichen? Oder sollten die Länder nicht tatsächlich entscheiden können, welche Höhe der Grunderwerbsteuer für ihr jeweiliges Land sinnvoll ist? Meiner Auffassung nach ist es das Letztere. Die Länder sollten entscheiden können, welchen Grunderwerbsteuersatz sie für sinnvoll halten. Vor diesem Hintergrund kann es auch durchaus Sinn machen, zu sagen: In Düsseldorf ist die Grunderwerbsteuer höher als irgendwo auf dem Land, wo wir Zuzugseffekte kreieren wollen.

Wenn man aber davon ausgeht, dass man nicht nur die Möglichkeit einräumen wollte, einen einzigen Satz festzulegen, sondern den Ländern tatsächlich eine inhaltliche Gesetzgebungskompetenz geben wollte, wird man wohl im Ergebnis sagen müssen, dass die Länder auch differenzierte Steuersätze festlegen dürfen. Beispielsweise haben wir bei der Einkommensteuer alle keine Zweifel daran, dass man nach Steuertarifen differenzieren darf und den Steuersatz nach der Höhe des Einkommens festlegen darf. Deswegen werde ich wohl auch bei der Grunderwerbsteuer sagen dürfen: bis 500.000 € 5 %; ab 500.000 € 6,5 %.

Wenn ich einen solchen Betrag als Differenzierungskriterium einbauen darf, darf ich meiner Meinung nach auch die Unterscheidung „eigen- oder fremdgenutzt“ als Differenzierungskriterium einbauen; denn das ist letztlich auch nur ein unterschiedliches Entscheidungskriterium. Zwar muss ich dann als Land festlegen, wie „eigengenutzt“ und „fremdgenutzt“ zu definieren sind. Es ist aber kein Eingriff in die Bundeshoheit des Grunderwerbsteuergesetzes, sondern nur eine Festlegung des Steuertarifs. – So weit die verfassungsrechtlichen Ausführungen dazu.

Lassen Sie mich noch kurz etwas zum Sharedeal sagen. Eben ist völlig richtig darauf hingewiesen worden, dass Sharedeals den Gutachterausschüssen nicht mitgeteilt werden. Allerdings ist es nicht so, dass es darüber keine Daten gäbe; denn die Notare teilen das sehr wohl den Finanzämtern mit, und zwar unabhängig davon, ob es sich um einen Sharedeal handelt, der ausnahmsweise einmal zur Besteuerung führt, oder um einen, der nicht zur Besteuerung führt. In der Tat kann ich in der Praxis auch feststellen, dass es immer mehr Sharedeals gibt – wobei ab einer gewissen Größenordnung dann doch wieder eine Tendenz zum Assetdeal besteht; denn mit dem Sharedeal kaufe ich auch das Unternehmen, und mit dem Unternehmen kaufe ich auch ganz viele Risiken des Unternehmens ein. Selbst eine noch so gut durchgeführte Legal Due Diligence mag möglicherweise nicht ausschließen, dass ich doch ein faules Ei kaufe. In den sehr großen Größenordnungen sieht man deswegen die Transaktionskosten doch wieder eher als weniger wichtig an.

Ist der Sharedeal denn ein Steuervermeidungsvehikel? Da muss man unterscheiden, denke ich. Es kommt letztlich darauf an. Wenn man einen Sharedeal bei einem Un-

ternehmen macht, das nur zum Halten von Immobilien gegründet wurde, ist er natürlich ein Steuervermeidungsvehikel. Im Grundsatz sollte er aber eigentlich einmal einen ganz anderen Effekt haben. Die Idee des Gesetzgebers war: Wenn ein Unternehmen, dem auch ein Betriebsgrundstück gehört, an den Unternehmensnachfolger veräußert wird, sollte der Nachfolger nicht mit Grunderwerbsteuer belastet werden. – Den Sharedeal muss man also wohl sehr differenziert sehen. Es gibt den guten und den schlechten Sharedeal.

Heinz Wirz (Bund der Steuerzahler NRW): Wenn ich mich recht erinnere, hat Herr Witzel die Frage gestellt, ob eine solche Mehrbelastung in vierstelliger Größenordnung verkräftbar sei. Wir haben von einer Reihe von Vorrednern gehört, dass das durchaus nicht der Fall sein kann. Man sollte auch einmal seine eigene Situation Revue passieren lassen und an die Zeit zurückdenken, als man selbst noch ein Schwellenhaushalt war. Wenn ich das tue, komme ich zu folgendem Ergebnis: Wäre mir so kurzfristig eine Mehrbelastung im vierstelligen Bereich aufs Auge gedrückt worden, hätte ich in der Tat vor der Frage gestanden, ob ich die Finanzierung trotzdem durchziehen kann oder ob ich von diesem Vorhaben zurücktreten muss.

Insofern teile ich insbesondere auch die Kritik von Herrn Hesener von der Katholischen Familienheimbewegung. Das ist wirklich sehr spät im Jahr und kommt tatsächlich überraschend. Damit könnte die eine oder andere Finanzierung, die erst im nächsten Jahr zur Debatte steht, durchaus den Bach runtergehen. Vielleicht denkt man noch einmal darüber nach, das Gesetz nicht am 1. Januar 2015 in Kraft treten zu lassen, sondern etwas später.

Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband NRW): Zunächst einmal zum Thema „Sharedeals“. Ich habe mich im Vorfeld der Anhörung ein bisschen bei den Kolleginnen und Kollegen der Grundstückstellen der Finanzämter umgehört. Bei diesen ist in den letzten Jahren der Eindruck entstanden, dass diese Form der Veräußerung von Immobilien durchaus als Steuergestaltung aufgebaut wird. Man muss dazu anmerken, dass es eine legale Form der Steuergestaltung ist. Der eine oder andere Steuerberater muss sich auch die Frage der Haftung stellen, wenn er so etwas nicht empfiehlt. Insofern brauchen wir uns, wenn der Gesetzgeber solche Türen öffnet, nicht wundern, wenn der Bürger durch diese geht.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns überlegt, dass man eine Initiative in Richtung Berlin startet, um die Türe zu schließen oder um es so zu gestalten, wie es ursprünglich vom Gesetzgeber gedacht war, wie auch immer man das dann gesetzgeberisch ausformulieren muss.

Wir wurden gefragt, warum wir bei unseren Vorschlägen oder trotz unserer Vorschläge positiv zu der Entwicklung stehen. Ich möchte feststellen: Wir halten die jetzige Maßnahme für einen Beitrag zur Stabilisierung der Einnahmen und damit zur Finanzierung des gesamtstaatlichen Handelns. Vor dem Hintergrund wäre „begrüßen“ zu viel gesagt, aber „ablehnen“ wäre auch falsch.

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)
Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)
Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

02.12.2014
fiho

Wichtig ist mir bezüglich der Regelung, die wir vorgeschlagen haben: Wenn es dazu käme, dass eine Initiative in Richtung Berlin gestartet würde, Einfamilienhäuser herauszunehmen oder anders zu besteuern, würde dies für die Kolleginnen und Kollegen keine Mehrarbeit bedeuten. Denn im Rahmen der bewertungsrechtlichen Aufarbeitung muss die Grundstückstelle ohnehin darüber entscheiden, ob ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorliegt; sie muss also über die Grundstücksart entscheiden. Vor dem Hintergrund kann diese Entscheidung dann auch steuerlich wirksam werden. In einem Vorbehalt der Nachprüfung in der Steuerfestsetzung wäre das auch völlig unproblematisch mit dem Grundsatz der zügigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer in Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang zu vereinbaren. Dazu noch ein Hinweis: Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist kein Problem; diese erfolgt durch den Notar.

Es bleibt dann noch die letzte Frage, die gestellt worden ist, was denn Herr Groschek mit dem Thema zu tun hat. Herr Groschek ist nicht Mitglied einer Fraktion, sondern als Minister dabei, und ich gehe davon aus, dass er deswegen bei der Meinungsbildung in den Fraktionen von SPD und Grünen bezüglich der jetzigen Maßnahme nicht beteiligt war. Inwieweit er beratend tätig war, kann ich nicht beurteilen. Aber ich glaube, da gibt es noch andere Hintergründe, die ich hier nicht vertiefen möchte.

Vorsitzender Christian Möbius: Jetzt hat sich noch einmal Herr Kollege Mostofizadeh gemeldet.

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Herr Dröge, ich hatte Sie vorhin zwar nicht angesprochen, aber Sie haben mir vorgeworfen, dass ich eine Milchmädchenrechnung aufgestellt hätte. Ich habe schlicht versucht, die Frage zu formulieren, wie sich die Finanzierungsanteile zusammensetzen. Darauf wurde mir nicht konkret geantwortet. Mir ging es nicht um Schwellenhaushalte; das Wort hatte ich überhaupt nicht in den Mund genommen. Ich hatte nur versucht, darauf abzustellen, den Anteil der Grunderwerbsteuer bei der Gesamtfinanzierung in Betracht zu ziehen. Darauf habe ich keine Antwort bekommen. Deshalb werde ich mir bei der nächsten Zusammenstellung die Antwort selbst backen müssen.

Im Übrigen kann ich Ihnen sagen, Herr Dröge, dass ich genau in der Größenordnung finanziert habe, und ich verwahre mich dagegen, dass Sachverständige, die hier im Einvernehmen der Fraktionen eingeladen worden sind, uns politisch Vertretene auch noch beleidigen. Das bitte ich zu unterlassen. Ich habe Ihnen auch keine Frage gestellt. Meine Frage war relativ ziemlich präzise, was die Gesamtfinanzierung anbetrifft, und es bedurfte keiner besonderen intellektuellen Leistung, um sie nachzuvollziehen.

Vorsitzender Christian Möbius: Das war aber auch beleidigend, Herr Kollege, und es ist unfair gegenüber den Sachverständigen, so zu reagieren. Das möchte ich an der Stelle auch sagen.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Das finde ich überhaupt nicht!)

Haushalts- und Finanzausschuss (64.)

02.12.2014

Ausschuss für Kommunalpolitik (80.)

fiho

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

Meine Damen und Herren, wir sind am Ende der heutigen Anhörung angelangt. Ich darf den Damen und Herren Sachverständigen ganz herzlich für ihre Unterstützung bei der Beratung des Gesetzesvorhabens danken.

Das Wortprotokoll der heutigen Anhörung wird Ihnen selbstverständlich baldmöglichst zugänglich gemacht.

Ich wünsche Ihnen eine gute und vor allem sichere Fahrt nach Hause und schließe die Sitzung.

gez. Christian Möbius
Vorsitzender

03.12.2014/04.12.2014

192