

07.03.2017

# Antrag

der Fraktion der FDP

## Wohneigentumsbildung durch Grunderwerbsteuerfreibetrag erleichtern

### I. Ausgangslage

Die Koalitionsfraktionen von SPD und Grünen haben seit ihrem Regierungsantritt im Jahr 2010 die Grunderwerbsteuer in zwei Erhöhungsschritten von 3,5 Prozent auf insgesamt 6,5 Prozent nahezu verdoppelt. In keinem anderen Bundesland sind die Steuersätze für den Erwerb eines Eigenheims höher. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich in der Zeit von 2010 von 1,07 auf fast 3 Milliarden Euro im Jahr 2016 erhöht.

Während junge Familien immer stärker zur Finanzierung des Landeshaushalts beitragen, haben große Unternehmen die Möglichkeit, sich der Besteuerung von Wohneigentum durch Share Deals zu entziehen. Durch diese Steuergestaltung fällt bei einem indirekten Erwerb von Immobilien nicht ein Euro an Grunderwerbsteuer an. Negativbeispiele, wie ein Share Deal zu Lasten der Allgemeinheit gestaltet werden kann, haben jüngst landeseigene Unternehmen geliefert:

- Die landeseigene Portigon AG hat im Jahr 2014 Grundstücke an der Herzogstraße 15, der Friedrichstraße 56 und der Friedrichstraße 62-80 an den Investor Blackstone verkauft. Grunderwerbsteuer wurde nicht gezahlt (vgl. LT-Vorlage 16/1692, S. 3).
- Die landeseigene Erste Abwicklungsanstalt hat im Jahr 2016 WestFonds veräußert. Grunderwerbsteuereinnahmen sind dadurch nicht angefallen (vgl. LT-Vorlage 16/4155, S. 1-2).

Während also selbst Unternehmen, die sich zu 100 Prozent im Landeseigentum befinden, die rot-grüne Steuererhöhungsspirale umgehen, werden die Bürgerinnen und Bürger des Landes zur Kasse gebeten. Die Auswirkungen der hohen Erwerbsnebenkosten für insbesondere private Immobilienerwerber spiegeln sich auch in der Wohneigentumsquote wider: Mit 45,5 Prozent ist sie im europäischen Vergleich schwach ausgeprägt. Zudem stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland, obwohl die anhaltend gute konjunkturelle Lage und das niedrige

Datum des Originals: 07.03.2017/Ausgegeben: 07.03.2017

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

Zinsniveau eher eine gegenteilige Entwicklung hätten vermuten lassen. Dies ist auch bedauerlich, weil Wohneigentum ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Altersarmut darstellen kann. Trotz günstiger Rahmenbedingungen stagniert die Wohneigentumsquote seit 2011.

Bei einer detaillierten Betrachtung der Eigentümerstruktur von Wohnimmobilien ist auffällig, dass bei jüngeren Haushalten unter 45 Jahren ein Rückgang der Wohneigentumsquote festzustellen ist. Auch bei der Betrachtung der Einkommensstruktur von Immobilienbesitzern ist festzustellen, dass die Wohneigentumsquoten in den unteren Einkommensgruppen rückläufig sind. Lag die Wohneigentumsquote im einkommensärmsten Quintil im Jahr 1990 noch bei 25,3 Prozent, ist sie im Jahr 2014 auf 17,4 Prozent gesunken. Es ist ersichtlich, dass politischer Handlungsbedarf besteht, insbesondere auch diesen Personenkreisen die Wohneigentumsbildung zu erleichtern.

Ein wesentlicher Grund für die insgesamt geringe Wohneigentumsquote sind die hohen Erwerbsnebenkosten in Deutschland beim Immobilienkauf. Die hohen Grunderwerbsteuerbelastungen in Nordrhein-Westfalen stellen dabei den größten Anteil an den Kaufnebenkosten von Immobilien dar. SPD und Grüne haben seit dem Jahr 2011 die Grunderwerbsteuer von damals 3,5 Prozent in zwei Schritten auf heute 6,5 Prozent angehoben. Durch diese nahezu Verdoppelung der Grunderwerbsteuer haben die Koalitionsfraktionen die Wohneigentumsbildung in Nordrhein-Westfalen deutlich erschwert. Fielen für den Kauf einer Immobilie im Wert von 250.000 Euro bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent 8.750 Euro an Grunderwerbsteuer an, so müssen Käufer dafür heute bereits 16.250 Euro aufbringen. Das erschwert insbesondere jungen Familien die Wohneigentumsbildung in Nordrhein-Westfalen. Ein Blick auf die Struktur des Wohnungseigentums in den Niederlanden zeigt, dass diese dort deutlich höher als in Deutschland ist. Die Grunderwerbsteuer liegt in den Niederlanden bei gerade einmal zwei Prozent.

Da die Erwerbsnebenkosten nicht in die Immobilienfinanzierung einfließen, sondern beim Immobilienkauf unmittelbar anfallen, ist ein hoher Eigenkapitalbedarf notwendig. Häufig sind insgesamt 30 Prozent der Investitionssumme notwendig, um sich Wohneigentum leisten zu können. Viele Mieter verfügen jedoch nicht über so hohe Ersparnisse, weshalb der Eigentumserwerb häufig in Gänze ausbleibt. Hohe Mietzahlungen im Rentenalter bei geringerem Haushaltseinkommen sind dann die negativen Auswirkungen dieses Effekts.

## **II. Handlungsnotwendigkeit**

Durch eine Reform der Grunderwerbsteuer lassen sich Anreize setzen, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und es dabei insbesondere jungen Menschen zu ermöglichen, ein Eigenheim zu erwerben. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) hat in einer kürzlich vorgestellten Studie drei mögliche Optionen einer Grunderwerbsteuerreform untersucht. Es kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ein Freibetrag für private Ersterwerber von 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer den stärksten Effekt auf die Wohneigentumsbildung hätte.

Die Einnahmen des Landes aus der Grunderwerbsteuer sind in den letzten Jahren massiv angestiegen. Aktuell plant die Landesregierung in diesem Jahr mit Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer von 2,83 Milliarden Euro und müsste bei Einführung eines Grundsteuerfreibetrages in Höhe von 500.000 Euro auf 41 Prozent dieser Einnahmen verzichten. Das IW Köln

schlägt daher vor, dass der Bund den Ländern die Option einräumt, einen Freibetrag auf die Grundsteuer zu ermöglichen. Die Steuermindereinnahmen soll der Bund – orientiert an den ehemals bundesweit einheitlich gültigen Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent – den Ländern, die sich für einen Grundsteuerfreibetrag entscheiden, kompensieren. Dies ist unter dem Aspekt des Steuerwettbewerbs der Länder folgerichtig, da bei einer vollen Kompensation des jeweils länderspezifisch gültigen Grunderwerbsteuersatzes die Länder benachteiligt würden, die die Grunderwerbsteuer nicht angehoben haben.

### III. Der Landtag stellt fest,

1. dass die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich sehr gering ausgeprägt ist;
2. dass die Wohneigentumsquote seit 2011 trotz guter Rahmenbedingungen insgesamt stagniert;
3. dass die Eigentumsbildung insbesondere jüngeren und einkommensschwächeren Haushalten immer schwerer möglich wird und die Wohneigentumsquote dort rückläufig ist;
4. dass die Wohneigentumsbildung nach wie vor ein geeigneter Baustein zum Schutz vor Altersarmut ist;
5. dass eine Reform der Grunderwerbsteuer und Einführung eines Grunderwerbsteuerfreibetrages in Höhe von 500.000 Euro in Nordrhein-Westfalen am geeignetsten sind, um den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern und die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

### IV. Beschlussfassung

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, sich im Rahmen einer Bundesratsinitiative für eine Grunderwerbsteuerreform einzusetzen, die es den Bundesländern ermöglicht, einen Freibetrag für die Grunderwerbsteuer einzuführen, wobei die daraus resultierenden Mindereinnahmen der Bundesländer vom Bund – orientiert an einem fiktiven bundesweit einheitlichen Grunderwerbsteuerhebesatz von 3,5 Prozent – kompensiert werden.

Christian Lindner  
Christof Rasche  
Holger Ellerbrock  
Ralf Witzel

und Fraktion