

24.05.2024

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3805 vom 7. Mai 2024  
des Abgeordneten Ralf Witzel FDP  
Drucksache 18/9188

**Schlussbilanz und Evaluation des Förderprogramms „Zuschuss Wohneigentum“ zur faktischen Rückerstattung der zu hohen Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen – Welche Erkenntnisse und Daten nach Beendigung dieser Entlastungsmaßnahme liegen dem Finanzminister mittlerweile vor?**

### *Vorbemerkung der Kleinen Anfrage*

Erklärtes Ziel der FDP-Landtagsfraktion ist es schon lange, dass sich mehr Menschen in unserem Land den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können. Aufgrund der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Immobilienpreise ist auch die an den Kaufpreis gekoppelte Steuerbelastung durch die Grunderwerbsteuer stark angewachsen. Bei einem Immobilienerwerb ist die Grunderwerbsteuer bekanntlich der größte Einzelposten bei den Kaufnebenkosten. Im üblichen Fall einer Fremdfinanzierung sind diese Kaufnebenkosten regelmäßig aus dem Eigenkapital zu tragen. Eine Immobilienfinanzierung erfordert daher auch immer größere Summen an verfügbarem Eigenkapital. Insbesondere beim Ersterwerb von Immobilien stellt die hohe Grunderwerbsteuerbelastung für viele Menschen in Nordrhein-Westfalen eine entscheidende Hürde dar, vom Mieter zum Wohneigentümer zu werden.

Kein anderes Bundesland hat deutschlandweit einen höheren Grunderwerbsteuersatz als das Land Nordrhein-Westfalen mit derzeit 6,5%, die meisten Länder aber einen geringeren. Die Fraktionen von SPD und Grünen haben durch ihre Beschlüsse im Landtag innerhalb von nur drei Jahren im Jahr 2014 leider bereits das zweite Mal eine drastische Erhöhung der Grunderwerbsteuer vorgenommen. Seit dem Jahr 2011 wurde der lange Jahre zuvor gültige Steuersatz von 3,5% nahezu verdoppelt. Auch unser amtierender Finanzminister hat über Jahre hinweg die steuerliche Mehrbelastung kritisiert und mit seinem Abstimmungsverhalten als Abgeordneter gegen den letzten Erhöhungsschritt im Jahr 2014 auch persönlich votiert sowie auf die negativen Folgen für private Erwerber und die Baukonjunktur hingewiesen.

Das von der FDP-Landtagsfraktion im Jahr 2021 mit initiierte Landesprogramm im Volumen von 400 Millionen Euro zur Entlastung beim Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum ist deswegen ein wichtiger erster Schritt für die Entlastung der leistungsbereiten Mitte unserer Gesellschaft. Es soll zielgerichtet all jenen bei uns im Land zugutekommen, die sich den Wunsch nach den eigenen, selbstgenutzten vier Wänden erfüllen wollen. Angedacht ist es als Übergangslösung, bis das bundesweite Grunderwerbsteuerrecht den Ländern entweder einen differenzierten Steuersatz oder entsprechende Freibetragsregelungen ermöglicht.

Datum des Originals: 24.05.2024/Ausgegeben: 31.05.2024

Baufinanzierungen werden seit einigen Monaten außerdem durch die Wiedereinführung von moderaten Zinsen bei den Hausbanken infolge der Leitzinsanhebung bei der EZB erschwert. Das Ende der Negativzinsphase ist absolut richtig, dringend notwendig und kommt für eine wirksame Inflationsbekämpfung sogar zu spät. Für die Schaffung von Wohneigentum löst diese Entwicklung dennoch Handlungsdruck für anderweitige Entlastungsmaßnahmen aus, auch wenn die in früheren Jahren übliche Höhe für Bauzinsen noch gar nicht erreicht ist.

Der Finanzminister hat offenbar die zuvor beschriebene Problematik erkannt und daher im Jahr 2022 richtigerweise entschieden, die damaligen Förderrichtlinien offiziell zu ändern, um Finanzmittel in dreistelliger Millionengrößenordnung ins Jahr 2023 mitzunehmen und damit zusätzlich für neue Erwerbsvorgänge weiterhin nutzbar zu machen. Auf der Homepage der Landesregierung heißt es dazu wörtlich in der Meldung vom 9. Dezember 2022 mit dem Titel „Das Land verlängert den Förderzeitraum für das Zuschussprogramm Wohneigentum“:

„Das Land verlängert den Förderzeitraum für das Zuschussprogramm Wohneigentum. Damit können auch über den Jahreswechsel hinaus Käufe finanziell unterstützt werden, solange noch Geld im Fördertopf ist. (...) Nordrhein-Westfalen hat hierfür insgesamt 400 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.“

Nach dieser eindeutigen Zusage, das durch Antrag von CDU und FDP am Jahresende 2021 bewilligte Budget über 400 Millionen Euro vollständig auszugeben, hat der Finanzminister seine Entscheidung in derselben zuvor zitierten Meldung wie folgt wörtlich begründet:

„Wir wollen insbesondere jungen Familien beim Kauf einer Immobilie helfen“, betont Dr. Marcus Optendrenk, Minister der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen. „Dass wir unser Programm nun ausweiten, ist ein ganz wichtiges Signal in Zeiten steigender Preise und Kosten.“

In der Folgezeit hat es bereits für Verwunderung bei betroffenen Bürgern, Bauträgern und Banken gesorgt, dass dieses offiziell gelobte Programm nur recht zurückhaltend beworben worden ist. Die größte Bekanntheit dürfte diese faktische Grunderwerbsteuerrückerstattung in Höhe von zwei Prozentpunkten erlangen, wenn die Finanzämter auf diese für Erwerber attraktive Möglichkeit direkt parallel mit dem Grunderwerbsteuerbescheid automatisch alle Steuerpflichtigen hingewiesen hätten, was erstaunlicherweise gar nicht erfolgt ist.

Für ein umso größeres Entsetzen hat bei vielen Betroffenen aber dann die Kurskorrektur des Finanzministers mitten in der Sommerpause gesorgt. Die NRW.BANK teilt am Freitag des 14. Juli 2023 per Presseinformation auch für Fachkreise unerwartet mit, dieses Programm per sofort einzustellen, obwohl noch ein höherer zweistelliger Millionenbetrag gar nicht verausgabt ist. Immobilienerwerber nach dem 14. Juli 2023, die den Zuschuss ihrerseits fest einkalkuliert haben, sollen nach neuem Willen des Finanzministers plötzlich ganz leer ausgehen, da er die verbliebenen Millionen jetzt für andere Zwecke im Landeshaushalt nutzen will. Zu den Hintergründen sei hier auf die korrespondierende Fragestunde der FDP-Landtagsfraktion am Plenartag des 23. August 2023 verwiesen.

Zuletzt haben rund 60.000 Erwerber beim Kauf der eigenen vier Wände eine Unterstützung erfahren. Doch anstatt an diesen Erfolg anzuknüpfen, hat Schwarz-Grün dieses Programm auf kaltem Wege eingestellt. Damit kehrt das Land Nordrhein-Westfalen faktisch wieder zur deutschlandweit höchsten Grunderwerbsteuer wie in rot-grünen Zeiten zurück. Kein anderes Bundesland macht es seinen Bürgern aktuell schwerer, Wohneigentum zu bilden, aber viele Bundesländer machen es ihnen leichter.

Für das Parlament als Haushaltsgesetzgeber ist es in diesem Zusammenhang von großem Interesse, regelmäßig den aktuellen Status des Mittelabrufs und die Ablehnungsquote für

Beantragungen aus diesem Förderprogramm seitens der NRW.BANK zu erfahren. Diese fortgesetzte Sachstandaktualisierung hat aktuell an Bedeutung gewonnen, um die direkten Auswirkungen der Kehrtwende des Finanzministers auf den Mittelabruf und das laufende Fördergeschehen bei der rückwirkenden Beantragung besser nachvollziehen zu können.

Die aktuellen Entwicklungen zu dem obigen Themenkomplex hat die Landesregierung mit Landtags-Drucksache 18/8389, veröffentlicht am 12. März 2024, bereitgestellt. Die dafür maßgebliche Datengrundlage bildet aber nur die Vorgänge bis zum Stichtag 31. Januar 2024 ab. Über die seitdem stattgefundenene weitere Entwicklung ist noch nichts bekannt.

Außerdem ist von politischem Interesse, von der Landesregierung zu erfahren, wie diese mit der deutschlandweit höchsten Grunderwerbsteuerbelastung in der laufenden Wahlperiode umzugehen gedenkt. Aktuell sind keine Mehrheiten im Bundesrat erkennbar, die für eine Änderung des bundesweiten Rahmenrechts bei der Grunderwerbsteuer sprechen. Etliche andere Bundesländer mit niedrigeren Grunderwerbsteuersätzen als in Nordrhein-Westfalen wollen von diesem Standortvorteil weiter profitieren und denken gar nicht daran, Nordrhein-Westfalen eine günstigere Lösung zur Entlastung nur einzelner Teilgruppen zu ermöglichen. Die Landesregierung sollte daher die Frage beantworten, wie lange sie die Verweigerung anderer Bundesländer für eine Flexibilisierung des Grunderwerbsteuerrechts jenseits der landeseigenen Festsetzung der Steuersätze noch als billige Schutzbehauptung für eigenes Nichtstun bei Entlastungsmaßnahmen verwenden will.

Angesichts des sehr hohen rund 400 Millionen Euro starken Entlastungsvolumens bei der Grunderwerbsteuer hat die Landesregierung sicherlich das Programm evaluiert und daraus Erkenntnisse für ihre zukünftigen Entlastungsmaßnahmen in der laufenden 18. Wahlperiode gewonnen.

**Der Minister der Finanzen** hat die Kleine Anfrage 3805 mit Schreiben vom 24. Mai 2024 namens der Landesregierung beantwortet.

**1. *Wie viele verbindlich eingereichte Anträge auf Förderung aus dem Förderprogramm zum Wohneigentumserwerb haben jeweils zu den drei Stichtagen 29. Februar 2024, 31. März 2024 und 30. April 2024 konkret vorgelegen?***

Zum Stichtag 29. Februar 2024 wurden 60.986 Anträge gestellt.

Zum Stichtag 31. März 2024 wurden 61.099 Anträge gestellt.

Zum Stichtag 30. April 2024 wurden 61.237 Anträge gestellt.

**2. *Wie hoch ist jeweils die Antragssumme aller bis zu diesen drei Stichtagen, also bis zum 29. Februar 2024, zum 31. März 2024 und zum 30. April 2024, eingegangenen Förderanträge (vorbehaltlich gegebenenfalls noch davon abweichender späterer tatsächlicher Bewilligungssummen)?***

Zum Stichtag 29. Februar 2024 betrug die Antragssumme 387.773.266,69 Euro.

Zum Stichtag 31. März 2024 betrug die Antragssumme 388.379.777,81 Euro.

Zum Stichtag 30. April 2024 betrug die Antragssumme 389.162.066,68 Euro.

**3. *Wie hoch ist jeweils die durchschnittliche Förderhöhe pro Antrag, die sich aus den bis zu den Stichtagen des 29. Februar 2024, 31. März 2024 und 30. April 2024 gestellten Anträgen ergibt?***

Zum Stichtag 29. Februar 2024 betrug die durchschnittliche Förderhöhe 6.358,40 Euro pro Antrag.

Zum Stichtag 31. März 2024 betrug die durchschnittliche Förderhöhe 6.356,56 Euro pro Antrag.

Zum Stichtag 30. April 2024 betrug die durchschnittliche Förderhöhe 6.355,01 Euro pro Antrag.

**4. *Welche Gesamtsumme wurde jeweils bis zu den Stichtagen des 29. Februar 2024, 31. März 2024 und 30. April 2024 aus diesem Fördertopf tatsächlich verbindlich bis zum Abrechnungsschluss bewilligt?***

Zum Stichtag 29. Februar 2024 wurde eine Gesamtsumme von 379.164.206,01 Euro (inkl. nachträgliche Verzichte/Rückforderungen) bewilligt.

Zum Stichtag 31. März 2024 wurde eine Gesamtsumme von 379.904.276,64 Euro (inkl. nachträgliche Verzichte/Rückforderungen) bewilligt.

Zum Stichtag 30. April 2024 wurde eine Gesamtsumme von 380.646.004,65 Euro (inkl. nachträgliche Verzichte/Rückforderungen) bewilligt.

**5. *Welche Erkenntnisse für die Wiederauflage dieses Programms oder andere konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der in Nordrhein-Westfalen im bundesweiten Vergleich besonders hohen Grunderwerbsteuerbelastung in dieser laufenden Wahlperiode hat der Finanzminister aus der Evaluation dieses Programms im Einzelnen gewonnen?***

Das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum ist noch nicht beendet, da aufgrund der Vertrauensschutzregelung für Erwerbsvorgänge bis zum 14. Juli 2023 eine Antragstellung bis zum 30. Juni 2024 möglich ist. Mithin ist eine Evaluation des Förderprogramms zum jetzigen Zeitpunkt nicht angezeigt.