

Immobilienverband Deutschland (IVD)
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Region West



**Stellungnahme zum „Gesetz über die Feststellung des
Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das
Haushaltsjahr 2017“**



Da die Grunderwerbsteuer die ertragreichste Landessteuer ist, verwundert es nicht, dass sie als Instrument der Haushaltskonsolidierung dient. Nach Einschätzung des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, handelte es sich jedoch bei der erneuten Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 1.1.2015 um 30 % um die völlig falsche Maßnahme zum absolut falschen Zeitpunkt. Diese unangemessene Mehrbelastung der Hausbauer und Wohnungskäufer traf und trifft junge Familien, die nur über ein vergleichsweise geringes Einkommen verfügen oder denen es an Eigenkapital mangelt, am härtesten. Die drastisch erhöhte Grunderwerbsteuer erschwert den Familien den Sprung von der Mietwohnung ins Eigenheim, behindert die berufliche Mobilität und bestraft den Immobilienerwerb zur Altersvorsorge – besonders vor dem Hintergrund, dass in den zurückliegenden Jahren die Baukosten nicht zuletzt durch staatliche Auflagen zum Klimaschutz drastisch angestiegen sind. Fatal wirkt sich in diesem Zusammenhang übrigens die viel zu weit reichende Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht aus. Aus Sicht des IVD stellt die Neuregelung eine verfassungswidrige Altersdiskriminierung dar, weil Menschen, die über 60 Jahre alt sind, von Banken keinen Kredit mehr bekommen. Der Wegfall der Eigenheimzulage und die Einführung der so genannten Mietpreisbremse sind weitere Hemmnisse, die den privaten Immobilienerwerb massiv behindern.

Bevor sie den jetzigen Höchststand von 6,5 Prozent erreicht hat, war die Grunderwerbsteuer in NRW erst im Jahre 2012 von 3,5 auf 5 Prozent erhöht worden – also insgesamt in einem Zeitraum von nur drei Jahren um 85,7 Prozent. Schon damals lagen die schlagkräftigen Gegenargumente auf dem Tisch – zum Beispiel, dass es nicht nachvollziehbar ist, dass jemand, der eine Immobilie erwirbt und diese teilweise Jahrzehnte lang besitzt, steuerlich so massiv schlechter gestellt wird als jemand, der etwa Aktien zu Spekulationszwecken nur einige Tage oder Monate erwirbt. Im Übrigen widerspricht dies Vorgehen auch dem ansonsten geforderten

stärkeren individuellen Engagement für die jeweilige Altersvorsorge. Denn eigentlich wäre der private Immobilienerwerb hier der einzige funktionierende Rettungsanker – vor dem Hintergrund der wegen der niedrigen Zinsen im Ausbluten begriffenen staatlichen und privaten Rentensysteme.

Im gewerblichen Bereich führte schon die erste Grunderwerbsteuererhöhung zu einer deutlichen Zunahme von so genannten Share-Deals in den Metropolregionen und damit faktisch zu Steuerverlusten. Beispiel Düsseldorf: Hier wies Aengevelt Research Steuermindereinnahmen von mehr als 250 Millionen Euro nur für 2013 nach.

Zwar ist in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg des Grunderwerbsteueraufkommens in NRW um 616 Millionen Euro (+ 32,1 %) auf insgesamt 2.534.275.000 zu verzeichnen und auch im ersten Halbjahr 2016 hält diese Entwicklung an (+ 21,4 %). Doch ist diese im Sinne der Landesregierung vordergründig positive Situation schlicht dem glücklichen Umstand des weltweit historisch niedrigen Zinsniveaus geschuldet. Wer allerdings in seinen politischen Konzepten allein auf den Faktor Glück setzt, ist nichts anderes als ein Spieler, dessen Wetteinsatz das Gemeinwohl ist.

Ralph Pass, Ehrenvorsitzender des IVD West e.V., Köln