



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Verband der privaten Wohnungswirtschaft

Stellungnahme zum

*Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung
des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen*

Köln, den 26. November 2014

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

*Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen
Anhörung 2. Dezember 2014*



Einführung

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 ist mit über 25.000 Mitgliedern die größte, örtliche Interessenvertretung für private Immobilieneigentümer in Nordrhein-Westfalen und das Sprachrohr des privaten Eigentums in NRWs einziger „Millionenstadt“. Im engen Kontakt zu den politischen Parteien und der städtischen Verwaltung engagiert sich der Verein konstruktiv immer wieder bei Themen wie Wohnungspolitik, Stadtgestaltung, Verkehrs- oder Wirtschaftspolitik. Auch auf Bundes- oder Landesebene sind wir Projektpartner bei Themen wie z.B. barrierefreiem Wohnen oder Quartiersentwicklung.

Mit der geplanten Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent befürchtet der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 massive Auswirkungen vor allem auf Ballungsräume wie die Stadt Köln.

Allgemeine Auswirkungen

Bis zum Jahre 1983 war das Grunderwerbsteuerrecht durch eine große Normenvielfalt geprägt. Bei einem Steuersatz von damals 7 % wurde im Rahmen von Ländergesetzen eine Vielfalt von Ausnahmetatbeständen geschaffen, da man die Befürchtung hatte, die Steuer würde sowohl den Wohnungsbau als auch den Wohnungserwerb behindern. Im Rahmen der Reform des GrEStG 1980 wurde der Steuersatz auf 2 % gesenkt, auf einen „den Grundstücksverkehr besonders wenig beeinträchtigenden Steuersatz“¹. Schon damals also war sich der Gesetzgeber bewusst, dass ein hoher Steuersatz behindernde Auswirkungen auf die Transaktionen im Immobilienmarkt haben wird und diese Verzerrungen möglichst zu vermeiden seien.

Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde die Anhebung auf 3,5% beschlossen, da durch den Spruch des Bundesverfassungsgerichts die Vermögensteuer entfiel und auf diesem Wege eine Kompensation für die entgangenen Steuereinnahmen gesucht wurde.

¹ Begründung des Gesetzentwurfs des Bundesrates zum GrEStG 1980



Mit der Föderalismusreform 2006 erlangten die Länder nun die Steuersatzautonomie² und bewegen sich seitdem wieder in Richtung der alten 7 %, einen - im Umkehrschluss zu oben Gesagtem - den Grundstücksverkehr besonders behindernden Steuersatz.

Mit der Erhöhung der GrESt erreichen nun die Transaktionskosten ein Niveau, in dem es sehr wahrscheinlich ist, dass aus ökonomischer Sicht aufgrund der Wechselkosten der Übergang von einem System in ein „Überlegeneres“ (also z.B. von Miete in Eigentum) behindert wird.³

Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass die Steuer bei Kettentransaktionen nicht wie die Umsatzsteuer nur einmal anfällt, sondern auf jeder Stufe und damit mehrmals zu zahlen ist. Sie wirkt daher kumulativ.

Bei einem Steuersatz von 3,5% macht die Grunderwerbsteuer in Deutschland schon rund 8,4% des Transaktionsvolumens aus. Dieser Prozentsatz steigt bei einem Steuersatz von 6,5 % auf 11,4%. Der Anteil der GrESt an den Transaktionskosten beträgt danach rund 57%.⁴

Vor allem hat die Anhebung der GrESt Auswirkungen auf den Eigenkapitalanteil, der bei Immobilientransaktionen aufzubringen und dessen Höhe entscheidend für das von der Bank zu beurteilende Risiko ist. Angesichts der zuletzt durch BASEL III festgelegten Risikobewertungen ist festzustellen, dass ein sinkender Eigenkapitalanteil das Risiko und damit auch die Finanzierungskosten erhöht. Wird bei einem Steuersatz von 3,5% das Eigenkapital zu 8,75% beansprucht, so steigt dieser Wert bei einem Steuersatz von 6,5% auf 16,25 %.⁵

Vor allem Schwellenhaushalte, werden durch diese Belastung in ihren Bestrebungen zum Immobilienerwerb massiv behindert.

Auch der Zeitpunkt der Steuererhöhung täuscht über die wirklichen Konsequenzen der Anhebung hinweg. Wir befinden uns in einer historischen Zinstiefphase. Aufgrund der

² Pannen, Management und Organisation, Anhebung der Grunderwerbsteuer, ZIWP 1/2014

³ Pannen, ebenda

⁴ Pannen, ebenda

⁵ Pannen, ebenda



mangelnden Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt gehen die Bürger vermehrt in die Anlageklasse Immobilien, um den Werteverzehr ihres Ersparnis zu minimieren. In dieser Phase der vermehrten Anlage in Immobilien trifft eine Erhöhung des Steuersatzes die Anleger besonders hart. Schon einmal versteuertes Vermögen wird nun ob mangelnder Anlagealternativen mit einer massiven Steuerhöhung belegt. Dabei täuscht die niedrige Zinsphase über mögliche Allokationseffekte hinweg, denn derzeit mag das erhöhte Aufkommen der Grunderwerbsteuer durch eine günstige Finanzierung aufgefangen werden. Dies ändert sich jedoch umgehend, wenn sich die Zinslandschaft verändert und die Finanzierungskosten steigen. Auch hier wird sich der Steuersatz dann als vehementes Hindernis für den Immobilienerwerb darstellen.

Auswirkungen auf Ballungsräume

Mit der Anhebung der Grunderwerbsteuer konterkariert die Regierung auch ihre eigenen Ziele der Stadtentwicklung.

So formuliert die Regierung ihre Ziele wie folgt: „Das vordringliche Ziel unserer Wohnungs- und Städtebaupolitik ist es, einer weiteren Schwächung der Großstädte wirkungsvoll entgegenzutreten. 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.“⁶

Aufgrund des erhöhten Niveaus von Immobilienpreisen erschwert eine Anhebung der GrESt den Immobilienkauf in Großstädten aber besonders. Auch hier werden die von der Regierung besonders hervorgehobenen Schwellenhaushalte benachteiligt. In Köln verfügen über 30 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.600 Euro. Es gibt rund 100.000 Haushalte mit Kindern.⁷ Hier können schon einige tausend Euro darüber entscheiden, ob ein Immobilienerwerb derzeit möglich ist oder nicht.

⁶ Internetseite des Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

⁷ Arentz, Oliver: Kurzanalyse: Folgen der geplanten Grunderwerbsteuererhöhung in NRW, Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln, November 2014



Umzüge finden zu einem großen Teil innerhalb der Stadtgrenzen statt.⁸ Die Erhöhung der Transaktionskosten wird Käufer nun dazu animieren, sich auch mit dem Immobilienerwerb außerhalb der Stadtgrenzen zu befassen. Schon jetzt ist eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien im Umland zu beobachten.⁹ Dies ist vor allem auf das erhöhte Preisniveau innerhalb der Großstädte zurückzuführen. Eine Erhöhung der GrEST wird diesen Trend noch verstärken.¹⁰

Damit steigen aber auch Effekte wie Verkehrsdichte, Zersiedelung der Landschaft etc., die jedoch von der Landesregierung mit aller Macht verhindert werden sollen und wie folgt beschrieben werden: „Negative Folgen sind: Das Umland wird zersiedelt, die Zahl der Verkehrswege und damit die Verkehrsbelastung steigt, auch die Sozialstruktur verschlechtert sich.“¹¹

Mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer holt sich die Landesregierung aber auch einen nicht unbeachtlichen Teil ihrer eigenen Förderung wieder zurück, die sie vor allem gewährt, um die Bildung von Wohneigentum in der Stadt zu fördern. Der Stadtbonus beträgt derzeit 15.000 bis 20.000 Euro. Bei einem Immobilienkaufpreis von 300.000 Euro macht die Steuererhöhung 4.500 Euro aus, also zwischen 22,5 und 30% des Förderbetrages. Damit findet eine Umschichtung von Fördergeldern in den eigenen, allgemeinen Haushalt statt.

Die Landesregierung hat weiterhin festgestellt, dass es einen erhöhten Wohnbedarf in den Großstädten, vor allem auch in Köln gibt. Allein in Köln müssen pro Jahr 4.000 bis 5.000 Wohnungen¹² gebaut werden, um dem Bevölkerungszug adäquat begegnen zu können.

⁸ Pegel Köln 3/2013 Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trend

⁹ Marktbericht der Kreissparkasse Köln, 2014

¹⁰ RWI - Wirkungen einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer, September 2011

¹¹ Internetseite des Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

¹² Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn: Bedeutung und Perspektiven, Juli 2010, IW Köln, BulwienGesa



Es herrscht Einigkeit über alle Grenzen hinweg, dass der Anspannung am Wohnungsmarkt nur mit einer erhöhten Bautätigkeit wirksam begegnet werden kann.

Ein Teil dieses Neubauvolumens wird durch Eigennutzer in Anspruch genommen. Der weitaus größere Teil jedoch entfällt auf Kapitalanleger, die sich mit der Investition eine auskömmliche Rendite erwarten. Kann diese Rendite nicht erreicht werden, so wird auf andere Anlageformen ausgewichen. So kann eine GrESt von 6,5 % bei einer Immobilieninvestition mit einer Anfangsrendite von 4 % diese um 0,99 %, d.h. ein Viertel, senken.¹³ Ein Viertel weniger Rendite hat aber Ausmaße erreicht, in denen ein Investor durchaus das gesamte Investment in Frage stellen kann. Mindernd auf die Renditeerwartungen wirkt sich auch jetzt schon die von der Landesregierung beschlossene Kappungsgrenze von 15 % aus, während der Immobilienwirtschaft eine weitere Restriktion in Form der Mietpreisbremse noch bevorsteht.

Zusammenfassung

Die Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes von 5 auf 6,5 % zieht eine Reihe von negativen Effekten nach sich.

Diese sind:

- keine Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners
- Verhinderung von ökonomisch sinnvollen Immobilientransaktionen
- Belastung des Eigenkapitalanteils bei Immobilienverkäufen und damit Erhöhung der Finanzierungskosten durch eingepreisten Risikoanstieg
- Multiplikation des Steuereffektes bei steigendem Zinsniveau
- negative Auswirkungen auf die landeseigenen Ziele der Stadtentwicklung
- Behinderung von Schwellenhaushalten beim Immobilienerwerb
- Beförderung des Umzugs in städtische Randbereiche
- dadurch Erhöhung der Zersiedlung sowie der verkehrlichen Belastung
- Minderung der Wirkung von landeseigenen Boni für innerstädtische Ansiedelung
- Verschlechterung des Investitionsklimas in Ballungsräumen durch Renditekürzung

¹³ Pannen, ebenda

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

*Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen
Anhörung 2. Dezember 2014*



Forderung

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 fordert die Landesregierung daher dringend auf, von der geplanten Erhöhung der Grunderwerbsteuer abzusehen. Es besteht kein Zusammenhang zwischen Leistungsfähigkeit und Steuersatz. Es ist auch nicht ersichtlich, warum nur ein bestimmter Teil der Bevölkerung diesen erheblichen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung besteuern muss.

Den zusätzlich erwarteten Einnahmen stehen negative Effekte gegenüber, die in ihrer Summe einen erheblichen, volkswirtschaftlichen Schaden hervorrufen werden. Diesem muss die Landesregierung dann vor allen in den Ballungsräumen mit weiteren Fördergeldern und Infrastrukturmaßnahmen entgegenwirken.

Verfasser:

Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888
Hauptgeschäftsführer Dipl. Volkswirt Thomas Tewes

Hohenzollernring 71 - 73, 50672 Köln

Postfach 10 22 51, 50462 Köln

Telefon: 0221 5736-0

Telefax: 0221 525714

E-Mail: info@koelner-hug.de

Internet: www.koelner-hug.de