

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer (Drucksache 15/1924).

Allgemeines

Die Gesetzesinitiative zielt auf Verbesserung der Einnahmesituation des Landes. Hierfür soll die Grunderwerbsteuer in NRW von 3, 5 % auf 5% angehoben werden. Es wird erwartet, dass die Anhebung der Grunderwerbsteuer zu Mehreinnahmen für den Haushalt NRW in einer Größenordnung von € 150 Mio. im Jahr 2011 und € 400 Mio. in den Folgejahren führt. Aus Sicht von SPD und Bündnis90/Die Grünen leisten „die durch Anhebung des Steuersatzes erzielten Mehreinnahmen einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der strukturellen Verschuldung“. Die Anhebung der Grundsteuer ist auf Dauer angelegt; eine Befristung des Gesetzes ist nicht vorgesehen.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) begrüßt das Bestreben der Landesregierung den Haushalt zu konsolidieren. Der vorgesehene Weg über eine Erhöhung der Einnahmen bei Grundstücksgeschäften gibt Anlass zur Kritik.

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % liegt NRW – im Vergleich zu anderen Bundesländern, die von der Möglichkeit zur Nutzung ihres Gestaltungsspielraums bei dieser Steuer bereits Gebrauch gemacht haben – in der Spitzengruppe, gleichauf mit Brandenburg, Schleswig-Holstein und Thüringen. Nach Auffassung der AKNW handelt es sich dabei um eine – mit rund 43% bezogen auf den bisherigen Steuersatz – unverhältnismäßig hohe Abgabenerhöhung. Andere Bundesländer haben die Grunderwerbsteuer moderater angehoben, als es für NRW vorgesehen ist und diese auf einem geringeren Niveau festgelegt, das zwischen 4,0 und 4,5 % liegt.

Erhöhung der Grunderwerbsteuer birgt Gefahr einer Fehlsteuerung

Eine grundsätzliche Kritik der Architektenkammer am Gesetzesvorhaben bezieht sich darauf, dass mit der geplanten Erhöhung der Grunderwerbsteuer keine Lenkungswirkung erreicht werden soll. Die Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 5% wird allein getragen von der erklärten Zielsetzung der Regierungsfractionen, Einnahmeverbesserungen für den Landshaushalt zu erzielen. Die Gesetzesinitiative lässt Möglichkeiten der Steuerung ungenutzt. Bei

genauer Betrachtung lässt sich sogar eine Fehlsteuerung feststellen, die die Ziele der Landesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs konterkariert.

Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks fällt die Grunderwerbsteuer nur auf den Wert des Grundstücks an. Das sieht anders aus, wenn ein Grundstück mit einem Gebäude erworben wird. Hier wird bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer der Preis des Hauses mit Grundstück zugrunde gelegt. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer belastet also vornehmlich Erwerber von Bestandsbauten. Die geplante Maßnahme erhöht also die Attraktivität von unbebauten Grundstücken, was nicht nur im Hinblick auf den damit einhergehenden Flächenverbrauch sondern auch unter ökologischen, städtebaulichen und raumplanerischen Gesichtspunkten keinesfalls wünschenswert ist. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer behindert insofern auch die politisch gewollte „Rückkehr in die Innenstädte“ und damit eine Entwicklung, die im Hinblick auf die Zukunftssicherung der Städte in NRW, aber auch den effizienten Einsatz öffentlicher Mittel zum Erhalt und Ausbau der Infrastruktur dringend erforderlich erscheint. Die Anhebung der Grunderwerbsteuer schadet also einer wünschenswerten Revitalisierung der Innenstädte in NRW.

Als Folge der Steuererhöhung ist vielmehr zu erwarten, dass der Neubau von Wohnraum gerade dort nicht erfolgt, wo er besonders notwendig ist: In den städtischen Ballungszentren von Nordrhein-Westfalen.

Negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

In den strukturschwachen Regionen von NRW bewirkt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, dass Immobilien dort für die Eigentümer (noch) schwerer zu vermarkten sind. Weil solche Immobilien dann – aller Voraussicht nach – nur über hohe Preisabschläge veräußert werden können, bewirkt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer für Immobilieneigentümer in diesen Regionen faktisch einen Wertverlust und führt zu einer Entwertung privaten Immobilienvermögens.

Die Architektenkammer weist darauf hin, dass die Erhöhung der Abgabenlast beim Immobilienkauf zur Folge haben kann, dass das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer per saldo zurück geht, weil weniger Transaktionen stattfinden und sich der Immobilienmarkt allgemein rückläufig entwickeln wird.

Anhebung der Grundsteuer belastet Käufer selbstgenutzten Eigentums

Die Kammer wendet sich gegen die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, weil sich damit der Erwerb von Grundbesitz substantiell verteuert. Es ist zu erwarten, dass sich eine solche

Maßnahme darüber hinaus negativ auf die ohnehin schwache Baukonjunktur in NRW auswirkt.

Die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer um 43% auf 5 % mag kurzfristig zur Verbesserung der Einnahmesituation des Landes beitragen. Sie entzieht dem Bau- und Planungssektor jedoch zugleich Investitionskapital in Höhe von geschätzten € 400 Mio. pro Jahr. Wenn diese Summe stattdessen für investive Maßnahmen im Markt belassen würde, könnte das Land unter dem Strich möglicherweise höhere Einnahmen erzielen, als dem Landeshaushalt durch das erhöhte Aufkommen an Grunderwerbsteuer zufließt.

Eine höhere Grunderwerbsteuer verteuert das Bauen allgemein und steht insofern einer dringend erforderlichen Belebung des Mietwohnungsbaus entgegen. Es ist zu erwarten, dass potenzielle Immobilieninvestoren sich – noch stärker als bisher – auf alternative, steuerschonende Anlagemöglichkeiten verlegen, anstatt beispielsweise in den Neubau von Wohnraum zu investieren.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer erschwert zudem die private Vermögensbildung für breite Schichten der Bevölkerung. Bürgerinnen und Bürger, die sich dem Preiswettbewerb auf den angespannten Mietwohnungsmärkten in den Ballungsräumen von NRW durch den Erwerb von Wohneigentum entziehen wollen, werden mit deutlich höheren Nebenkosten belastet. Insbesondere für junge Familien, aber natürlich auch alle anderen Immobilienerwerber, wird ein Hauskauf deutlich teurer.

Die Steueranhebung bewirkt ebenfalls, dass Wohneigentum als Form der Altersvorsorge für breite Bevölkerungsgruppen weniger erschwinglich wird. Mit Blick auf die Existenzsicherungsperspektiven breiter Bevölkerungsgruppen im Alter kann das vom Gesetzgeber nicht gewollt sein. Im Hinblick auf staatliche Anreize zur Förderung der Eigentumsbildung für Zwecke der Altersvorsorge (Stichwort: „Wohn-Riester“) ist diese Politik zudem widersprüchlich.

Keine pauschale Steuererhöhung, Chancen einer differenzierten Besteuerung nutzen

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Architektenkammer dem Landtag NRW von einer pauschalen Erhöhung der Grunderwerbsteuer abzusehen. Stattdessen sollte die Chance genutzt werden, zukünftig differenziert zu besteuern. Neben der höheren Besteuerung bisher unbebauter Grundstücke, könnten Privilegien für selbstgenutztes Eigentum vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, den Immobilienverkehr zu stimulieren und den Markt mit unbebauten Grundstücken mit einer höheren Abgabelast auszustatten.

Die Architektenkammer steht der Umsetzung dieser Variante zum Umbau der Grunderwerbsteuer gerne hilfreich zur Verfügung.