

PRIVATES WOHNEIGENTUM FÖRDERN UND ALTERSVORSORGE STÜTZEN: NEUORDNUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

BESCHLUSS DES MIT-BUNDESVORSTANDS AM 25. JUNI 2019

Die Mittelstands- und Wirtschaftsvereinigung der CDU/CSU (MIT) fordert zum Zweck der Förderung von privatem Eigentum und zur Sicherung der Altersvorsorge eine grundlegende Neuordnung der Grunderwerbsteuer.

Das Konzept der MIT:

1. Die Grunderwerbsteuer wird bundeseinheitlich auf 3,5 Prozent festgesetzt.
2. Die Länder verzichten im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung auf ihr Recht, den Grunderwerbsteuersatz zu erhöhen. Andernfalls muss Art. 105 Abs. 2a Satz 2 Grundgesetz aufgehoben werden.
3. Für selbstgenutztes Wohneigentum sowie selbst genutzte gemischt-genutzte Wohn- und Gewerbegebäude wird ein personenbezogener Freibetrag in Höhe von 300.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer eingeräumt. Dieser Freibetrag wird einmal im Leben gewährt.

Begründung:

Die Schaffung von privatem Wohneigentum und die Stärkung von Kleingewerbetreibenden durch den Erwerb von Immobilien sind wichtige Ziele kluger Mittelstandspolitik. Die MIT spricht sich daher für eine teilweise Absenkung der Grunderwerbsteuer und eine bundeseinheitliche Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent aus. Die Grunderwerbsteuer wird so vom gegenwärtigen Kostentreiber wieder ihrem ursprünglichen Zweck einer bezahlbaren Verkehrsteuer zugeführt.

Bis Dezember 1982 betrug der bundesweit festgelegte Steuersatz im Regelfall 7 Prozent. Allerdings waren 80 Prozent aller Grundstückstransaktionen von der Steuer befreit, insbesondere das selbstgenutzte Wohnungseigentum. Von 1983 bis 1996 betrug der Steuersatz 2 Prozent. Dabei wurden die Möglichkeiten der Steuerbefreiung stark eingeschränkt. Von 1997 bis 2006 betrug der einheitliche Steuersatz 3,5 Prozent. Mit der Föderalismusreform 2006 erhielten die Länder das Recht, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer selbst festzulegen. Außer dem Freistaaten Bayern und dem Freistaats Sachsen haben alle Bundesländer den Steuersatz seither erhöht, z.T. bis auf 6,5 Prozent. Infolge dessen stieg das Steueraufkommen von 6,1 Mrd. € in 2006 auf über 14 Mrd. € in 2018.

Die Grunderwerbsteuer ist durch die massiven Steuersatzerhöhungen seit 2006 im Zusammenwirken mit steigenden Immobilienpreisen zu einem spürbaren Hindernis für den Immobilienerwerb geworden. In seinem Jahreshauptgutachten 2018/2019 stellt der Sachverständigenrat fest: „Die Grunderwerbsteuer trägt maßgeblich zu den hohen Transaktionskosten im Immobilienmarkt bei. Auf sie entfällt oftmals mehr als die Hälfte der Erwerbsnebenkosten.“ (S. 369) So sind in NRW mit dem Steuersatz von 6,5 Prozent die Erwerbsnebenkosten für Immobilien im Vergleich zu den Niederlanden viermal höher (S. 372). Das trifft private Haushalte, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben wollen, besonders empfindlich aber auch Existenzgründer, die eine erste Gewerbeimmobilie erwerben oder einen Betrieb übernehmen wollen. Ebenfalls belastet werden Privathaushalte, die in einer Mietimmobilie leben, da höhere Kosten des Immobilienerwerbs höhere Mieten zur Folge haben. In Ballungsräumen mit ohnehin sehr hohen Marktpreisen verschärft die hohe Grunderwerbsteuer die Lage nochmals empfindlich. Besonders beunruhigend ist der erhebliche Rückgang der Wohneigentumsquote der 30- bis 39-jährigen von 34 Prozent in 1996 auf 26 Prozent in 2016. Gerade selbstgenutztes Wohneigentum ist ein zentraler Baustein für die persönliche Altersvorsorge und schafft zudem weitere Entlastungen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Je nach den regionalen Immobilienpreisen und dem geltenden Steuersatz braucht eine Familie mit einem Kind bis zu sieben Jahre, um die Kosten der Grunderwerbsteuer mit dem neuen Baukindergeld zu kompensieren. Solche gesetzgeberischen Signale und Wirkungen widersprechen sich gegenseitig, tragen zu den gegenwärtigen Problemen auf dem Immobilienmarkt bei und befeuern eine gewisse Politikverdrossenheit. Diese Widersprüche muss der Gesetzgeber beseitigen. Abhilfe ist dringend geboten.

Entscheidend ist die Absenkung des Steuersatzes (s.o.). Um die Schaffung von Wohnraum zu fördern und Kleingewerbetreibende beim Aufbau ihres Unternehmens zu unterstützen, ist es aus Sicht des MIT sinnvoll und notwendig, die Anschaffungskosten für den Erwerb von dieser genutzten Wohnimmobilie, bzw. der gemischt genutzten Gewerbeimmobilie in Höhe von € 300.000 einmalig von der Grunderwerbsteuer auszunehmen.

Zusammen mit der Senkung des Steuersatzes ergibt sich so eine beachtliche Förderhöhe, die gerade für den Ersterwerb von Familienwohnheimen und Kleingewerbeimmobilien Anreize setzt.

Die Absenkung des allgemeinen Steuersatzes wird zudem die Regelung weiterer Probleme der Grunderwerbsteuer mildern, die Immobiliengesellschaften und andere Gesellschaften mit Grundbesitz sowie den Handel mit deren Anteilen betreffen. Ausweichgestaltungen würden bei einem einheitlichen Steuersatz von 3,5 Prozent wesentlich an Attraktivität verlieren.