

Datum: 06.04.2017

Ho-Se

Stellungnahme anlässlich der parlamentarischen Beratung des Entschließungsantrags der Fraktion der FDP in der Drs. 17/7419 „Bildung von Eigentum erleichtern – Für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer“

Haus & Grund Niedersachsen e.V. dankt zunächst für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem in der Betreffzeile genannten Entschließungsantrag.

Aus hiesiger Sicht ist der Entschließungsantrag uneingeschränkt zu begrüßen. Seiner Begründung schließt sich Haus & Grund Niedersachsen ausdrücklich an. Auch unser Haus tritt für eine Absenkung der hochpreisigen Grunderwerbsteuer und die Einrichtung eines Freibetrags von 500.000 Euro für den Ersterwerb selbstgenutzten Immobilieneigentums zumindest für junge Familien ein. Denn durch den hohen Eigenkapitalbedarf werden junge Familien und einkommensschwache Haushalte von der Eigentumsbildung direkt ausgeschlossen. Vor allem einkommensschwache und jüngere Haushalte verfügen über nur geringeres Eigenkapital. Für den Eigenheimkauf benötigen deshalb die meisten Erwerber einen Kredit. Grunderwerbsteuer muss der Käufer direkt aus seinem Eigenkapital zahlen. Dies vermindert den Eigenkapitalanteil, der für den eigentlichen Immobilienankauf eingesetzt werden kann, und erhöht damit den Kreditbedarf. Dadurch verteuert sich der Kredit oder wird nach den Vorgaben der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie gar nicht gewährt. Die Grunderwerbsteuer behindert die Wohneigentumsbildung dadurch massiv. Vergleichsweise wenige Haushalte können und werden deshalb die Niedrigzinsphase zur Wohneigentumsbildung nutzen.

Zusätzlich wird durch die Bildung von Wohneigentum ein wichtiger Baustein zur Altersvorsorge möglich. Denn wer im Alter mietfrei wohnt, wird unabhängiger von Leistungen des Staates. Dies schont auch die Sozialkassen.

Eintretende Steuerausfälle im Segment der Grunderwerbsteuer könnten zumindest teilweise durch den Bund gegenfinanziert werden. Aber auch gewerbliche Immobilieneigentümer, Gesellschaften und Konzerne sollten angemessen und gerecht beteiligt werden.

Denn sie sind gegenüber privaten Eigentümern bislang bevorzugt. So kennen sie zum Beispiel keine Schenkung- und keine Erbschaftsteuer. Konzerne und Gesellschaften vererben nichts, kennen einen Generationensprung nur durch die Neubesetzung von Vorstandsstühlen. Private Eigentümer werden dabei regelmäßig kräftig zur Kasse gebeten. Haus & Grund Niedersachsen e.V. schlägt deshalb vor, neben dem Bund entstehende Steuerausfälle durch die Besteuerung bisher steuerfreier Übertragungsvorgänge im gewerblichen Bereich (insbesondere Share Deals) gegen zu finanzieren. Dies kann entweder mit der Gegenfinanzierung durch den Bund kombiniert werden oder sogar statt dieser eingesetzt werden.

Um die Bildung von Wohneigentum und auch die eigenverantwortliche Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu fördern, sollte deshalb unseren Vorschlägen, Anregungen und Empfehlungen entsprechend verfahren werden. Die Landesregierung sollte deshalb ihre bereits öffentlich gewordene ablehnende Haltung zum hier kommentierten Entschließungsantrag der FDP-Landtagsfraktion überdenken.

Wenn insgesamt eine Bauinitiative politisch gewünscht wird, dann müssen auch die damit in Zusammenhang stehenden Lasten – hier Ausfälle von Grunderwerbsteuereinkommen entsprechend des hier unterstützten Entschließungsantrags – getragen werden.

Abschließend bitten wir höflich, uns über die weitere Entwicklung in der Angelegenheit zeitnah zu unterrichten. Wir verbleiben mit

mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst
Rechtsanwalt
Verbandsvorsitzender*