

ZIA-Position zur Grunderwerbsteuer

Berlin, 20. Januar 2016. Mit der Vereinheitlichung des Grunderwerbsteuerrechts wurden 1983 die vormaligen Befreiungstatbestände weitgehend eingeschränkt und der Steuersatz von bis zu 7% auf einheitlich 2% reduziert. Im Jahr 1997 wurde der Steuersatz bundesweit auf 3,5% angehoben. Seit September 2006 gestattet die Kompetenzzuweisung im Rahmen der Föderalismusreform I den Bundesländern, den Grunderwerbsteuersatz selbst festzulegen. Hiervon haben fast alle Länder Gebrauch gemacht. Lediglich Bayern und Sachsen haben den Steuersatz nicht erhöht und sind bei dem im Jahr 1997 bundesweit festgelegten Ausgangssteuersatz von 3,5% geblieben. Die meisten anderen Länder liegen bei einem Grunderwerbsteuersatz von 5%. Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein erheben sogar Steuern in Höhe von 6,5%. Thüringen hat die Erhöhung auf 6,5% für den 1. Januar 2017 beschlossen und aus Niedersachsen ist zu hören, dass über eine Erhöhung des Steuersatzes von derzeit 5% nachgedacht wird.

Der Trend zur Anhebung des Steuersatzes ist dabei unter anderem auf die Ausgestaltung des Länderfinanzausgleichs zurückzuführen. Im Rahmen des Länderfinanzausgleichs werden gemäß § 7 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 des Finanzausgleichsgesetzes nicht die tatsächlichen sondern fiktive – vereinfacht gesagt, die sich aus der Anwendung eines Durchschnittssteuersatzes der Länder ergebenden – Grunderwerbsteuereinnahmen zu Grunde gelegt. Die ursprünglich dahinterstehende Befürchtung des Gesetzgebers war, dass die Länder sonst zum Herabsetzen des Steuersatzes animiert würden, weil die finanziellen Folgen über das bundesstaatliche Finanzausgleichssystem auf andere Länder abgewälzt werden könnten. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Länder ihre Haushalte bis zum Jahr 2020 konsolidieren müssen, sind die Länder allerdings genau zum gegenteiligen Verhalten angehalten. Zum einen besteht ein Anreiz für die Länder, ihren eigenen Steuersatz zu erhöhen, sobald andere Länder einen höheren Steuersatz festgesetzt habe, um ein Zurückbleiben der tatsächlichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer hinter den durch die Fiktion erhöhten Ausgleichszahlungen zu verhindern. Zum anderen werden die über die fiktiven Grunderwerbsteuereinnahmen hinausgehenden Einnahmen nicht durch den Länderfinanzausgleich abgeschöpft und stellen somit tatsächliche Mehreinnahmen des Landes dar. Im Ergebnis werden die Länder damit praktisch gezwungen, sich an einem Erhöhungswettbewerb zu beteiligen, was sich letzten Endes in höheren Kosten für die Errichtung von Immobilien und somit in höheren Mieten niederschlägt.

Weitere Grunderwerbsteuererhöhungen lehnt der ZIA ab, da die Erwerbsnebenkosten in Deutschland bereits hoch sind. Hohe Grunderwerbsteuersätze wirken sich negativ auf das Investoreninteresse aus. Ferner führen Erhöhungen zur Forderung nach Ausnahmetatbeständen, wodurch das Gesetz komplizierter wird. Zudem werden Länder, die im Durchschnitt einen geringeren Steuersatz haben, durch das System des Länderfinanzausgleichs „gezwungen“, sich am Wettbewerb zu beteiligen. Entsprechend sollte im Zuge der bis spätestens Ende 2019 vorzunehmenden

Neuordnung des Länderfinanzausgleichs (aufgrund des Auslaufens des Solidarpakt II und der Regelungen des Länderfinanzausgleichs), dieser institutionell verankerte Steuererhöhungsanreiz abgeschafft werden. Die für den Länderfinanzausgleich maßgeblichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sollten sich aus den tatsächlichen Grunderwerbsteuereinnahmen ergeben.