



Thüringer Landtag  
Zuschrift  
7/2622  
zu Drs. 7/6813  
**Den Mitgliedern des  
HuFA**

THÜR. LANDTAG POST  
07.06.2023 15:03

15333/23

# Eine Senkung der Grunderwerbsteuer ist geboten

Stellungnahme zu der Drucksache 7/6813 und Vorlage 7/4975

Prof. Dr. Michael Voigtländer

[Kommentare]

Köln, 05.06.2023

**IW-Report**

Wirtschaftliche Untersuchungen,  
Berichte und Sachverhalte



#### **Herausgeber**

**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.**

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

#### **Das IW in den sozialen Medien**

Twitter

[@iw\\_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW\\_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

#### **Autor**

**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Clusters Globale & regionale Märkte

#### **Alle Studien finden Sie unter**

[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

#### **Stand:**

Juni 2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund .....	3
2	Die Grunderwerbsteuer belastet die Wohneigentumsbildung .....	4
3	Die Grunderwerbsteuer belastet den Neubau .....	4
4	Fazit .....	5
	Literaturverzeichnis .....	6

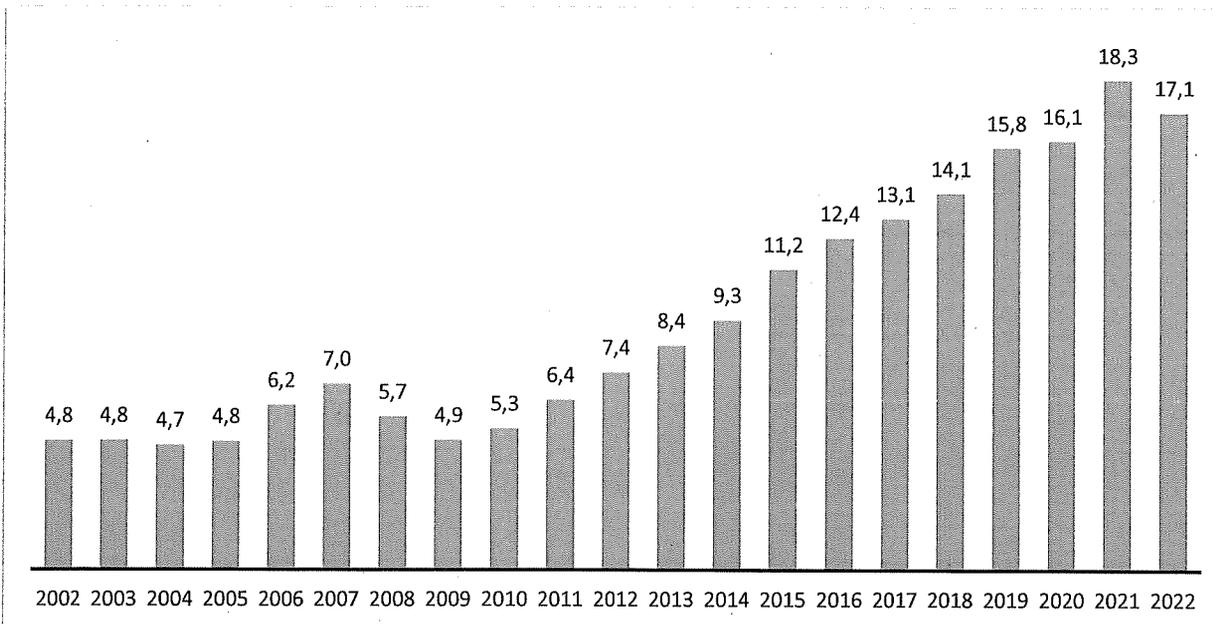
# 1 Hintergrund

Der Grunderwerbsteuersatz beträgt in Thüringen aktuell 6,5 Prozent. Damit gehört Thüringen gemeinsam mit Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein zu den Bundesländern mit dem höchsten Grunderwerbsteuersatz. Entsprechend des Antrags der Fraktion der CDU (Thüringer Landtag, 2023a) soll die Grunderwerbsteuer auf 5 Prozent gesenkt werden. Damit würde sich der Grunderwerbsteuersatz dem des Bundeslandes Sachsen-Anhalt angleichen. Zusätzlich soll auch ein Freibetrag von 500.000 Euro für Ersterwerber eingeführt werden (Thüringer Landtag, 2023b).

Die Grunderwerbsteuer ist eine Landessteuer, bei der überdies Mehreinnahmen aufgrund höherer Grunderwerbsteuersätze nicht in den Finanzausgleich einfließen (vgl. Hentze/Voigtländer, 2017). Aufgrund dieser besonderen Gestaltung der Grunderwerbsteuer sind die Steuersätze seit Mitte der 2000er Jahre in vielen Bundesländern, so auch in Thüringen, merklich gestiegen. Mit den Steuersätzen sind außerdem die Preise für Wohnungen in den 2010er Jahren deutlich gestiegen, auch die Zahl der Transaktionen hat aufgrund des Wohnungsbooms deutlich zugelegt. In der Konsequenz sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in allen Bundesländern deutlich angestiegen. Lagen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer noch 2002 bei rund 4,8 Milliarden Euro, waren es 2022 etwa 17 Milliarden Euro (s. Abbildung)

**Abbildung: Einnahmen der Bundesländer durch die Grunderwerbsteuer**

Angaben in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt haben sich aber massiv verändert. Mit dem deutlichen Anstieg der Zinssätze im ersten Halbjahr 2022 sind die Transaktionen deutlich zurückgegangen, entsprechend hat sich auch das Aufkommen der Bundesländer von 18,3 Milliarden Euro auf 17,1 Milliarden Euro reduziert. Für Thüringen wird eine Reduktion um 80 Millionen Euro erwartet (Geißler, 2023).

Grundsätzlich aber insbesondere in der aktuellen Lage ist eine Reduktion der Grunderwerbsteuer geboten, wobei die Reduktion auf 5 Prozent nur ein erster Schritt sein kann, langfristig sollte die Steuer zumindest für Selbstnutzer noch deutlicher sinken, was über den angedachten Freibetrag erreicht werden kann. Die Gründe für eine Senkung der Grunderwerbsteuer werden im Folgenden erläutert.

## 2 Die Grunderwerbsteuer belastet die Wohneigentumsbildung

Trotz hervorragender Rahmenbedingungen ist die Wohneigentumsquote in Deutschland im letzten Jahrzehnt kaum gestiegen. Sie verharrt auf einem Niveau von 45 Prozent, einem der niedrigsten Niveaus in Europa. Gerade angesichts eines hohen Altersvorsorgebedarfs, einer ungleichen Vermögensbildung und steigender Mieten in den Großstädten wäre eine höhere Wohneigentumsquote geboten (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021).

Tatsächlich konnten im letzten Jahrzehnt aber nur wenige Haushalte die Opportunitäten niedriger Zinssätze für den Eigentumserwerb nutzen. Schließlich müssen Wohneigentümer nicht nur die laufenden Finanzierungskosten stemmen können, sondern sie müssen auch in erheblicher Weise Ersparnisse einbringen. So erwarten Banken oftmals Eigenkapital, darüber hinaus können aber auch die Kosten für den Makler, den Notar, die Grundbucheintragung und eben die Grunderwerbsteuer nicht finanziert werden. Haushalte brauchen also etwa 20 Prozent des Kaufpreises als Kapital, um überhaupt Zugang zu Wohneigentum zu erhalten, aber nur rund 15 Prozent der Mieter in Deutschland verfügen über ein Finanzvermögen von mehr als 60.000 Euro. Für die überwiegende Zahl der Mieter beziehungsweise jungen Haushalte ist der Zugang zu Wohneigentum versperrt oder nur dann gegeben, wenn beispielsweise Schenkungen durch die Eltern erfolgen oder aber interfamiliär Eigentum neu beliehen wird.

Gerade in Ostdeutschland ist der Mangel an Kapital ein besonderes Problem, da in der Elterngeneration wesentlich weniger Vermögen vorhanden ist als in vergleichbaren westdeutschen Haushalten. Entsprechend ist eine Absenkung der Grunderwerbsteuer umso wichtiger. Eine Reduktion auf 5 Prozent kann hierbei jedoch nur ein erster Schritt sein. Insbesondere für Ersterwerber sind niedrigere Belastungen, wie etwa in anderen europäischen Ländern, geboten (Sagner/Voigtländer, 2021). Hierzu bedarf es aber der Reform der Grunderwerbsteuer durch die Bundesregierung, die im Koalitionsvertrag angekündigt hat, die Möglichkeit einer Differenzierung der Grunderwerbsteuersätze einzuführen. Dies wäre auch die Voraussetzung für die Umsetzung eines Freibetrags in Höhe von 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber. Alternativ könnte Thüringen aber auch den Ersterwerbern den Grunderwerbsteuerbetrag erstatten, diesen Weg ist etwa NRW im Jahr 2022 gegangen. NRW hat dabei allerdings keine vollständige Erstattung vorgenommen, sondern die Grunderwerbsteuerlast für Ersterwerber um 1,5 Prozentpunkte gesenkt.

## 3 Die Grunderwerbsteuer belastet den Neubau

Die Grunderwerbsteuer belastet nicht nur die Wohneigentumsbildung, sondern auch den Bau neuer Wohnungen. Insgesamt ist der Wohnungsbau aufgrund der Mischung aus steigenden Neubaukosten und steigenden Zinsen unter Druck, die Wohnungsbauziele der Bundesregierung sind in weite Ferne gerückt. Wurden im Jahr 2022 noch knapp 300.000 Wohnungen gebaut, droht die Bautätigkeit in den Jahren 2023 und 2024 auf unter 250.000 zu fallen. Die Folge sind weiter stark steigende Mieten, aber auch eine Überbelegung von Wohnungen, die soziale Missstände hervorruft (Sagner/Voigtländer, 2023).

Wie Boysen-Hogrefe (2023) zeigt, hat auch die Grunderwerbsteuer einen Anteil an der Wohnungsbaumisere. Auf Basis einer empirischen Analyse konnte er zeigen, dass in Bundesländern mit niedrigerer Grunderwerbsteuer bei ansonsten gleichen Rahmenbedingungen rund 10 Prozent mehr Wohnungen entstehen. Dabei ist Bayern die Benchmark mit dem aktuell niedrigsten Steuersatz von 3,5 Prozent.

Tatsächlich wäre ein noch stärkerer Impuls bei einer weiteren Absenkung der Grunderwerbsteuer möglich. Gerade um in der jetzigen schwierigen Lage den Wohnungsbau zu stärken, sollte die Grunderwerbsteuer auf Neubauten noch deutlich gesenkt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Neubauten ohnehin weitestgehend mehrwertsteuerpflichtig sind und so entsprechend eine Doppelbesteuerung besteht. Aus diesem Grund sind zum Beispiel in den Niederlanden Neubauten von der Grunderwerbsteuer befreit (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021).

## 4 Fazit

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer, insbesondere in der aktuellen Situation, ist ein wichtiges Instrument, um Impulse für die Nachfrage nach Eigentum und Neubauten zu setzen. Allerdings sollte der Schritt noch etwas großzügiger sein, um einen stärkeren Impuls zu erhalten. Hilfreich wäre es dabei freilich, wenn die von der Bundesregierung geplanten Differenzierungsmöglichkeiten schon umgesetzt wären. Alternativ könnte das Land jedoch auch Ersterwerbern eine Erstattung der Grunderwerbsteuer anbieten.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer würde sicherlich zu Mindereinnahmen führen, allerdings sollten diese nicht überschätzt werden. Schließlich würde eine Senkung der Grunderwerbsteuer die Nachfrage stärken, was wieder zu mehr Transaktionen führen würde. Insofern könnte sich die Maßnahme sogar weitestgehend selbst tragen.

## Literaturverzeichnis

Boysen-Hogrefe, Jens, 2023, Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland, Kiel Policy Brief Nr. 165, Kiel

Geißler, Ralf, 2023, Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer brechen ein, <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/wirtschaft/einnahmen-grunderwerbsteuer-immobilien-laender-100.html> [02.06.2023]

Hentze, Tobias / Voigtländer, Michael, 2017, Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, IW-Policy Paper Nr. 17, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln

Thüringer Landtag, 2023a, Zweites Gesetz zur Änderung des Thüringer Gesetzes über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer, Drucksache 7/6813, Erfurt

Thüringer Landtag, 2023b, Änderungsantrag der Fraktion der CDU in der Vorlage 7/4915, Erfurt