

Von: (BVFI Bundesverband)
Gesendet: Donnerstag, 15. Juni 2023 13:03
An: Landtag Poststelle
Betreff: Anhörungsverfahren gemäß § 79 - Drs. 7/6813-A 6.1/vö

Anhörungsverfahren gemäß § 79 - Drs. 7/6813-A 6.1/vö

Thüringer Landtag
Haushalts- und Finanzausschuß
Jürgen-Fuchs-Str. 1
99096 Erfurt



THUR. LANDTAG POST
15.06.2023 13:05

15997/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
Den Mitgliedern des
HuFA

im Anhörungsverfahrens zum Änderungsantrag der CDU (Vorlage 7/4975) zur Änderung des Gesetzes über die Bestimmung des Grunderwerbsteuersatzes beziehen wir wie folgt Stellung:

Mit der Anfrage der CDU wurden Ziele vorangestellt, die erreicht werden sollten:

- Erhöhung der Attraktivität des Wirtschafts- und Wohnstandorts
- Der abnehmenden Bevölkerungszahl entgegenwirken
- Erleichterung der Wohneigentumsbildung
- Entlastung bauwilliger Familien
- Erleichterung der Altersvorsorge
- Anreize erhöhen in Immobilien zu investieren
- Reduzierung des Wettbewerbsnachteils im Vergleich zu anderen Bundesländern im Hinblick auf den mit 6,5% höchsten Grunderwerbsteuersatzes in D

Lösungsvorschlag:

- Reduzierung der Grunderwerbssteuer von 6,5 auf 5%.

Lösungsalternativen:

- Einführung eines Freibetrags für den Ersterwerb von selbstgenutzten Wohneigentum mit Deckelung auf z.B. 500.000 €

Die Stellungnahme des BVFI hierzu:

Mit der vorgeschlagenen Reduzierung gießt man nur einen Tropfen auf einen heißen Stein, ohne große Wirkung. Zudem werden weitere Bürokratie und Problematiken aufgebaut hinsichtlich Kontrolle. Beispiel wenn ein Ehepaar kauft - müsste dann nur ein Ehepartner kaufen, damit der andere dann später eine weitere Immobilie kaufen kann. Ergo besser nicht heiraten um sich dann eine weitere Option offen zu halten. Die vorgeschlagene Deckelung führt zudem zu einer Ungleichbehandlung von Stadt und Land.

Wir verweisen in dem Zusammenhang auch auf die BVFI-Pressemitteilung vom 27.04.2021 (im Anhang).

<https://www.bvfi.de/bvfi-fordert-ruuecknahme-der-erhoehungen-der-grunderwerbsteuer>

Wir betrachten zunächst die Leistungen und Gegenleistungen, der an einer Immobilientransaktion Beteiligten:

- Notargebühren: Der Notar kostet ca. 1,5%, Zeitaufwand gering bis mäßig.
- Grundbuchgebühren: Gebühren für den Verwaltungsakt, ca. 0,5%.
- Maklergebühren: Seit 20.12.2020 auf Verbraucherseite bei Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses auf 50% des Gesamthonorars

(i.d.R. 3,57%) gedeckelt, hier handelt es sich um Kosten für Beratung, Bewertung, Vermarktung, Vertrieb und weitere unterstützende Dienstleistungen.

- Grunderwerbssteuer: Keine Gegenleistung, reines Steuerungsinstrument.

Schlagkräftiger und effektiver ist:

- Orientierung an Bundesländern wie z.B. Bayern, hier wird für alle Transaktionen 3,5% Grunderwerbssteuer verlangt
- Bundesweit einheitliche Grunderwerbsteuersätze
- keine Deckelung
- Freiräume schaffen
- Einfache Prozesse

Wir regen an:

- die Grunderwerbssteuer generell und bundesweit auf 2% zu senken
- Privatkäufer bei der Grunderwerbsteuer zu unterstützen und diese über ein Förderprogramm zu attraktiven Konditionen als Eigenkapitalersatzdarlehen zu gewähren, so dass dem Privatkäufer mehr Eigenkapital zur Verfügung steht.

Ergebnis:

- Wettbewerbsnachteile gegenüber Nachbarbundesländern werden reduziert (auch für Unternehmen)
- die Wirtschaftskraft wird gestärkt
- Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft → höhere Steuereinnahmen durch Umsatz- und Gewerbesteuer
- Familien können sich leichter Immobilien finanzieren
- die Wohneigentumsquote von Familien steigt → Sicherung Altersvorsorge)
- die Einwohnerzahl Thüringens kann davon profitieren

Frankfurt, im Juni 2023

Impressum

BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
Mehrwert- und Servicegesellschaft mbH
Geschäftsführer
The Sqaire 12 60549 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 - 24 74 84 80
Fax: +49 (0) 69 - 24 74 84 899
eMail: info@bvfi.de
Internet: www.bvfi.de

Datenschutzbeauftragter des BVFI

Melchers Rechtsanwälte
Partnergeseellschaft mbB
Im Breitspiel 21
69126 Heidelberg,
E-Mail: info@ubg-datenschutz.de
Tel.: 06221- 18 50-170

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten:

Wir weisen darauf hin, dass wir als verantwortliche Stelle Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten. Die gesamte Verarbeitung erfolgt im Rahmen der Wahrnehmung der gesetzlich normierten Bestimmungen der Artikel 6 in Verbindung mit den 13 und 14 DSGVO. Sie haben unter anderem das Recht, Auskunft über Ihre durch uns verarbeiteten Daten zu erhalten, sowie das Recht, dass diese Daten gelöscht werden, sofern sie zum Erreichen des genannten Zweckes nicht länger erforderlich sind. Ferner haben Sie das Recht, dass unrichtige Daten berichtigt sowie unvollständige Daten vervollständigt werden, soweit diese Sie betreffen. Weiterhin verfügen Sie über das Recht auf Datenübertragbarkeit, auf Widerspruch und zur Einschränkung der Verarbeitung. Eine ausführliche Information über Ihre Rechte und die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://www.bvfi.de/datenschutz>

Anhang:

Frankfurt am Main, 27. April 2021. Der BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft fordert eine Rücknahme der Erhöhungen der Grunderwerbsteuer, wie sie die meisten Bundesländer sukzessive seit 2007 vorgenommen haben. Der Schritt zurück auf 3,5 Prozent des Kaufpreises oder sogar weniger sei unabdingbar, wenn das Ziel erreicht werden soll, die Nebenkosten beim Wohnimmobilienerwerb zu senken. „Die Politik ruft regelmäßig nach finanziellen Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum. Sie debattiert dabei auch immer wieder die Kaufnebenkosten. Die Grunderwerbsteuer gehört maßgeblich dazu, wird aber paradoxerweise in solchen Betrachtungen systematisch ignoriert. In die eigenen Töpfe möchte man in dieser Sache anscheinend nicht greifen“, so Jürgen Engelberth, Vorstandsvorsitzender des BVFI. „Hier muss endlich eine intensive Diskussion angestoßen werden. Die Höhe der Grunderwerbsteuer erreicht inzwischen Spitzen von 6,5 Prozent und ist damit eindeutig einer der großen Preistreiber bei den Kaufnebenkosten. Für potenzielle Käufer ist diese staatliche Selbstbedienung zu einer untragbaren Belastung geworden.“

Bis 1996 betrug die Grunderwerbsteuer bundesweit 2 Prozent, von 1997 bis Ende August 2006 3,5 Prozent des Kaufpreises. Seit September 2006 dürfen die Bundesländer, denen die Steuer auch zufließt, die Höhe selbst festlegen. Berlin schritt als erstes zur Tat und hob 2007 den Satz auf 4,5 Prozent an. Mehrmalige Erhöhungen in fast allen Ländern folgten, außer in Bayern und Sachsen. Bis heute wurde bereits 28-mal an der Steuerschraube gedreht. Spitzensätze von 6,5 Prozent lassen sich aktuell Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland, Schleswig-Holstein

und Thüringen zugute kommen. Berlin liegt inzwischen bei 6 Prozent. Damit entlarvt sich die Grunderwerbsteuer eindeutig als Preistreiber bei den Kaufnebenkosten, im Gegensatz zu anderen Faktoren wie Notargebühren und gegebenenfalls Maklercourtage. „Gerade zur Courtage gab es Ende 2020 neue Gesetzesregelungen im Sinne des Käufers. Für die Grunderwerbsteuer stehen leider bisher jegliche Diskussionen um Anpassungen aus“, kritisiert Engelberth.

Der BVFI plädiert seit langem für effektive Maßnahmen zur Erhöhung der Eigentumsquote in Deutschland. „Gerade für die Altersabsicherung geringerer Einkommensklassen und damit zur Vermeidung drohender Altersarmut ist dies dringend notwendig“, so Jürgen Engelberth. Erst vor Kurzem hatte der Verband entsprechend die Einführung eines Eigenkapitalersatzdarlehens gefordert. Denn das größte Hindernis beim Immobilienkauf ist fast immer der fehlende Eigenkapitalanteil, zu dem auch die Kaufnebenkosten kommen. Diese Kosten werden Kaufwilligen durch die Banken in der Regel nicht im Immobilienkredit mitfinanziert. Laut Statista lag Deutschland 2020 im Schnitt bei lediglich rund 50 Prozent Eigentumsquote und bildete damit das Schlusslicht in der EU.