

THÜR. LANDTAG POST
16.06.2023 12:39

16/29/23

Stellungnahme
zu dem Beratungsgegenstand
Zweites Gesetz zur Änderung des Thüringer Gesetzes
über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer
Gesetzentwurf der Fraktion der CDU
- Drucksache 7/6813 -

Thüringer Landtag
Zuschrift
7/2639
zu Drs. 7/6813
Den Mitgliedern des
HuFA

Eine wettbewerbsfähige Grunderwerbssteuer hat das Potenzial für ein "kleines Konjunkturprogramm" und bietet Chancen für Stadtbild und Klimaschutz. Gegenwärtig sind aufgrund der deutlichen Kostensteigerungen die Aktivitäten im gesamten Gebäudebau deutlich rückläufig. Bauvorhaben werden zurückgestellt, storniert oder im Umfang reduziert. Dies beginnt bei der Finanzierung von Bauvorhaben und endet im Ausbau- und Dienstleistungsbereich. Die Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik belegen dies. Gleichzeitig leistet sich Thüringen mit 6,5 % mit den höchsten Grunderwerbssteuersatz, und dies auch im Vergleich mit den benachbarten Bundesländern - bei der gerade von der Politik oft beklagten geringeren Finanzkraft der Thüringer Bauherren ist das unverständlich, weil es den Eigentumserwerb zusätzlich erschwert. Die Anpassung der Grunderwerbssteuer auf das Niveau der benachbarten Bundesländer könnte sowohl privaten als auch gewerblichen Bauherren die nötige Entlastung bringen, um belebend zu wirken. Daneben sind positive Effekte auf den Wohnungsmarkt (sowohl Kauf als auch Miete) zu erwarten. Ebenso sind durch das Sanierungspotenzial positive Effekte auf das Stadtbild und den Klimaschutz zu erwarten. Damit würde eine reduzierte Grunderwerbssteuer genau jene Ziele fördern, die politisch breit zustimmungsfähig sind - Eigentumserwerb und Kapitalbildung, Altersvorsorge, Modernisierung und Klimaschutz, und Mietendämpfung. Daher befürworten wir den vorliegenden Antrag der CDU-Fraktion.

Eine angepasste Grunderwerbssteuer kann den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. Eine auf das Niveau der benachbarten Bundesländer angepasste Grundsteuer wird die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt insbesondere der Thüringer Städtekette nicht lösen, sie kann jedoch ein Baustein sein. So kann sie Investitionen in den Wohnungsbau fördern, insbesondere im Neubausektor. Das in Folge erhöhte Angebot kann sich mittelfristig dämpfend auf die Mietpreise auswirken. Erstens sinken die Kosten für den Bau, Sanierung und Erwerb, hiermit reduziert sich der Druck, die Kosten über die Mieten zu decken. Dieser Effekt ist grundsätzlicher Natur und je nach Lage unterschiedlich. Zweitens kann der Umzug in selbst genutztes Eigentum die Nachfrage nach Mietwohnungen beeinflussen. So könnten potenzielle Käufer eher den Kauf einer Immobilie in Betracht ziehen als die Miete. Dies kann vor allem in den Städten durch Wegzug ins Umland zu einer verringerten Nachfrage nach Mietwohnungen führen und mittel- und langfristig die Mietpreise entspannen.

Eine angepasste Grunderwerbssteuer kann den bestehenden Sanierungsstau mit auflösen. Die größten Potenziale liegen in Deutschland in der Modernisierung. Eine geringere Grunderwerbsteuer könnte auch zu einer erhöhten Nachfrage nach sanierungsbedürftigen Gebäuden führen. Hiervon gibt es in Thüringen etliche, gerade in den gefragten Randlagen der Thüringer Städtekette. Bei reduzierter Steuerbelastung stünde grundsätzlich mehr Kapital für die Sanierungsinvestitionen zur Verfügung. Kurzfristig würde sich die Anzahl wirtschaftlich sanierbarer

Objekte erhöhen, mittelfristig sind positive Effekte auf die Quartiere und das Stadtbild zu erwarten - etwa durch Umbau und Nachnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriegebäude.

Weniger Steuerbelastung bedeutet mehr Kapital für Nachhaltigkeit und Klimaschutz
Eine Senkung der Grunderwerbsteuer kann dazu beitragen, dass mehr Ressourcen für Sanierungsmaßnahmen mit den Zielen Energieeffizienz und CO₂-Reduktion zur Verfügung stehen. Investoren und Eigentümer könnten eher bereit sein, in umweltfreundliche Lösungen zu investieren, wenn die finanzielle Belastung durch den Immobilienerwerb verringert wird. Dies kann die Energiewende im Gebäudebereich fördern.

Attraktive Baubedingungen können helfen, Bevölkerungsverluste zu dämpfen.
Insbesondere im ländlichen Raum nahe den Landesgrenzen ist derzeit der Umzug und Neubau in das jeweilige Nachbarbundesland tendenziell attraktiver, als der Verbleib in Thüringen. Die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten befeuern diesen Trend gegenwärtig zusätzlich. Kurz gesagt: gerade für junge Familien ist der Neubau in Bayern oder Sachsen bei mobilem Arbeiten und gelegentlichem Pendeln eine echte Option. Mit einer angepassten Grunderwerbssteuer könnte Thüringen von diesem Effekt profitieren.

Umsetzung des Antrages in Thüringen und Maßnahmen auf Bundesebene
Inhaltlich ist dem § 2 des vorliegenden Entwurfes zu zustimmen. Mit Blick auf das Ziel Bürokratieabbau empfehlen wir allerdings eher einen Freibetrag als ein Förderprogramm. Alternativ könnte mit einer Steuerfreistellung bis zur entsprechenden Höhe gearbeitet werden.

Darüber hinaus wäre eine von Thüringen ausgehende Bundesratsinitiative sinnvoll, die strukturelle Änderungen bei der Grunderwerbsteuer vorschlägt.
Für die Schaffung von Wohneigentum insbesondere als Teil der Altersvorsorge wäre sinnvoll, dass jede natürliche Person einmal im Leben selbstgenutztes Wohneigentum grunderwerbsteuerfrei erwerben könnte.
Eine Überprüfung und Vereinfachung der Erwerbsvorgänge nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) wäre wünschenswert. Hier gibt es in der Praxis immer wieder Klärungsbedarfe.

Der Einnahmerückgang ist auszugleichen.
Dies über die Erhöhung anderer Steuern zu realisieren, lehnen wir ab. Sparsame und nachhaltige Finanzierung staatlicher Aufgaben muss parallel zur Entlastung der Bürger möglich sein - derzeit mehr denn je.

Erfurt, 16. Juni 2023

Leiter Wirtschafts- und Umweltpolitik