

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Florian Toncar, Christian Dürr,
Frank Schäffler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/19995 –**

Steuerliche Konjunkturanreize im Immobiliensektor

Vorbemerkung der Fragesteller

Deutschland verfügt im europäischen Vergleich über eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten und ist innerhalb der Europäischen Union sogar Schlusslicht (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>). Dabei bedeutet das eigene Heim nach Ansicht der Fragesteller gelebte Freiheit und finanzielle Sicherheit. Die eigenen vier Wände gewähren mietfreies Wohnen auch im Alter und sind ein wichtiger Baustein zu einer nachhaltigen Altersversorgung. Für Familien bedeutet es oft auch ein großes Stück Planungssicherheit. Das Familieneinkommen wird nicht länger für die Miete, sondern für den Aufbau des eigenen Grundbesitzvermögens aufgewandt. In einer Wirtschaftskrise, wie wir sie zurzeit erleben, ist es ein enormer Sicherheitsgewinn, mit Wohneigentum ein Stück weit unabhängig von der wirtschaftlichen Lage zu sein. Wohneigentum bedeutet daher in mehrfacher Sicht finanzielle Absicherung.

Diese Sicherheitskomponente ist mithin ein Grund, weshalb die Mehrzahl der Deutschen den Wunsch nach Wohneigentum haben – 57 Prozent der Mieter würden gern Eigentümer werden (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/inhalt/eigentumsbildung/wuensche-nach-wohneigentum/>). Im Sinne der privaten Altersvorsorge macht dieser Wunsch nach Ansicht der Fragesteller auch volkswirtschaftlich Sinn. Doch daneben hat dieser Wunsch auch einen konjunkturfördernden Effekt: Wer fürs Eigentum eine Immobilie baut, kurbelt die Wirtschaft an und sichert Arbeitsplätze. Gerade in der jetzigen Krise ist diese Feststellung wichtig.

Ein zentrales Hemmnis für die Schaffung von Wohneigentum sind die hohen Erwerbsnebenkosten. Selbst bei einem Erwerb eines einfachen Reihenmittelhauses oder einer kleineren Eigentumswohnung fallen heute schnell Beträge von über 25 000 Euro an. Einen Großteil der Erwerbsnebenkosten macht die Grunderwerbsteuer (GrESt) aus. Das Steueraufkommen aus der GrESt hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdreifacht (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/235811/umfrage/einnahmen-aus-der-grunderwerbsteuer/>). Die Bundesbank hat in einer Untersuchung bestätigt, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Höhe der GrESt, einen signifikanten Einfluss auf die Wohneigentumsquote haben (<https://www.bundesbank.de/de/publikationen/forschung/research-brief/2020-30-wohneigentumsquote-82>

2090). Es bedarf nach Ansicht der Fragesteller keines VWL-Studiums (VWL = Volkswirtschaftslehre), um zu erkennen, dass die GrEST damit ein Hindernis nicht nur für die private Altersvorsorge ist, sondern auch krisenverschärfend wirkt.

Nach Ansicht der Fragesteller wäre ein Freibetrag bei der GrEST somit ein Rezept gegen die Krise und für eine stärkere private Altersvorsorge. Die Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ (Baulandkommission) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat am 2. Juni 2019 unter anderem empfohlen, eine Senkung der GrEST-Sätze zu prüfen und Freibeträge beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum einzuführen (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2019/07/20190702-Baulandkommission.html>).

1. Auf welchem Stand befindet sich die Meinungsbildung der Bundesregierung zur Empfehlung der Baulandkommission, eine Senkung der GrEST-Sätze zu prüfen?
 - a) Befindet sich die Bundesregierung dazu in Gesprächen mit den Ländern?
 - b) Falls die Meinungsbildung noch nicht abgeschlossen ist, welche Gründe werden innerhalb der Bundesregierung vorgebracht, eine Senkung der GrEST-Sätze nicht zu prüfen?

Die Fragen 1 bis 1b werden zusammen beantwortet.

Im Zuge der Föderalismusreform von 2006 wurde durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) den Ländern nach Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 des Grundgesetzes (GG) die Gesetzgebungsbefugnis für die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer zugewiesen. Es obliegt ausschließlich den Ländern, die Grunderwerbsteuersätze eigenständig zu prüfen.

2. Wird die Bundesregierung die Empfehlung der Baulandkommission des BMI, Freibeträge bei der GrEST einzuführen, umsetzen?
 - a) Wenn ja, zieht die Bundesregierung dabei länderspezifische Beträge oder einen pauschalen Freibetrag im GrESTG in Betracht?
 - b) Wenn nein, aus welchen Gründen widerspricht die Bundesregierung der Empfehlung der Baukommission?

Die Fragen 2 bis 2b werden zusammen beantwortet.

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD wurde die Prüfung der Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich vereinbart.

Die Prüfung und die Meinungsbildung innerhalb der Bundesregierung sind noch nicht abgeschlossen.

Die Ertrags- und Verwaltungshoheit bezüglich der Grunderwerbsteuer steht ausschließlich den Ländern zu. Die Einführung eines Freibetrags in der Grunderwerbsteuer, würde zu Mindereinnahmen der Länder führen.

3. Diskutiert die Bundesregierung die Möglichkeit, dass Freibeträge bei der GrESt als flankierende Maßnahmen zur Krisenbewältigung dienen könnten?

Die Bundesregierung hat bereits mit umfangreichen Hilfsprogrammen reagiert. Hierzu gehören die steuerlichen Sofortmaßnahmen hinsichtlich Stundungen, Vorauszahlungen und Vollstreckungen sowie die Regelungen der Corona-Steuerhilfegesetze. Die Bundesregierung wird weiterhin entschlossen handeln und – wenn erforderlich – weitere zielgerichtete Maßnahmen ergreifen. Darüber hinaus wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

4. Wie groß wären die Mindereinnahmen durch einen pauschalen Freibetrag bei der GrESt
 - a) von 100 000 Euro,
 - b) von 250 000 Euro,
 - c) von 500 000 Euro für die erste selbstgenutzte Immobilie?

Die Steuermindereinnahmen für die Länder würden sich bei Einführung eines Freibetrags in Höhe von 100.000 Euro auf rund 3 Mrd. Euro jährlich, bei Einführung eines Freibetrags in Höhe von 250.000 Euro auf 5,5 Mrd. Euro jährlich und bei Einführung eines Freibetrags in Höhe von 500.000 Euro auf 6,2 Mrd. Euro jährlich belaufen.

5. Würde nach Ansicht der Bundesregierung für länderspezifische Freibeträge ein einfaches Freigabegesetz des Bundes reichen, oder wäre es verfassungsrechtlich notwendig, eine ausdrückliche Kompetenzzuweisung an die Länder im Grundgesetz zu verankern?

Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis über die Grunderwerbsteuer nach Artikel 105 Absatz 2 i. V. m. Artikel 72 Absatz 2 GG, da das Aufkommen gemäß Artikel 106 Absatz 2 Nummer 3 GG den Ländern zusteht. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes sind Öffnungsklauseln zugunsten der Länder grundsätzlich möglich (vgl. BVerfGE 83, 24 [30]). Die Erforderlichkeit der bundesgesetzlichen Regelungen im Übrigen als Voraussetzung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes darf dadurch nicht beeinflusst werden.

6. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse dazu, dass die Erwerbsnebenkosten, insbesondere die GrESt, Wohneigentumserwerb und damit auch Neubau und Umbau von bestehenden Immobilien hemmen und somit eine negative Wirkung auf die Baubranche haben?

Erwerbsnebenkosten können in Abhängigkeit von Angebots- und Nachfrageelastizitäten die Kauf- und Verkaufsentscheidungen beeinflussen. Bei Entscheidungen zum Wohneigentumserwerb können isolierte Einflüsse von steuerlichen Effekten nicht zuverlässig ermittelt werden. Im Vergleich zu steuerlichen Faktoren sind hier die Entwicklungen von Immobilienpreisen, Einkommen und Finanzierungsbedingungen von wesentlich größerer Bedeutung. Darüber hinaus erscheinen negative Auswirkungen auf die Baubranche nicht sehr wahrscheinlich, da die Kapazitäten der Baubranche auch am aktuellen Rand deutlich überdurchschnittlich ausgelastet sind.

7. Welche weiteren steuerrechtlichen Änderungen, etwa die Erhöhung der AfA (Absetzung für Abnutzung) für den Wohnungsneubau oder die Abzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen, diskutiert die Bundesregierung darüber hinaus zur Krisenbewältigung und zur Schaffung von Wohnraum bzw. Wohneigentum?

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1122) mit § 7b des Einkommensteuergesetzes eine Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt. Diese Sonderabschreibung kommt für Baumaßnahmen in Betracht, mit denen nach dem 30. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 begonnen worden ist.

Die Bundesregierung sieht hierin einen zielgerichteten steuerlichen Anreiz zur Schaffung von neuem Wohnraum. Weitere Änderungen sind derzeit nicht vorgesehen. Die Bundesregierung wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt aber weiterhin aufmerksam beobachten.

8. Wie ist der Diskussionsstand zur Neuregelung von Share Deals bei der GrEST innerhalb der Bundesregierung?
 - a) Wann beabsichtigt die Bundesregierung, einen überarbeiteten Gesetzentwurf in den Deutschen Bundestag einzubringen?
 - b) Inwiefern adressiert die Bundesregierung dabei die von den Sachverständigen und vom Normenkontrollrat in der Anhörung im Finanzausschuss am 14. Oktober 2019 erhobenen Einwände gegen den ursprünglichen Gesetzentwurf?

Die Fragen 8 bis 8b werden zusammen beantwortet.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung befindet sich im parlamentarischen Verfahren. Der Beratungsgang im Plenum des Deutschen Bundestages und seinen Ausschüssen obliegt nicht der Bundesregierung. Die Bundesregierung arbeitet auch nicht an einem überarbeiteten Gesetzentwurf.