

1. September 2023
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

PRIVATE WOHNUNGS BAU FINANZIERUNG

REFORM DER GRUNDERWERBSTEUER
WIRD IMMER DRINGENDER

CHRISTIAN KÖNIG



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

REFORM DER GRUNDERWERBSTEUER WIRD IMMER DRINGENDER

Wohneigentum kostet heute in Deutschland mehr als doppelt so viel wie vor zehn Jahren. Damit fällt es Normalverdienern in Deutschland immer schwerer, sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Das liegt nicht nur an den kräftig gestiegenen Immobilienpreisen und den durch die Zinswende schmerzlich höheren Finanzierungskosten, sondern auch der Staat langt mehr und mehr zu. So hat Anfang 2023 Hamburg den Grunderwerbsteuersatz von 4,5 auf 5,5 Prozent angehoben. Und ebenfalls 5,5 Prozent statt früher 3,5 Prozent sind es seitdem auch in Sachsen. Damit ist Bayern das einzige Bundesland, in dem noch der ursprüngliche Steuersatz von 3,5 Prozent gilt. Dabei wollte die Ampel laut Koalitionsvertrag Abhilfe schaffen und Ersterwerbern von Wohneigentum den Schritt ins Eigenheim mittels Freibeträgen schmackhaft machen. Dieses Vorhaben scheiterte aber ebenso wie bislang die Versuche, den Bundesländern mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen. Der Autor wirft in diesem Beitrag einen Blick auf die allgemeine Gemengelage und plädiert weiterhin auch für steuerpolitische Anreize in Form von Freibeträgen als Kaufanreiz. Könnte die Einbeziehung des Klimaschutzes Schwung in die Diskussion bringen? Der Autor meint eindeutig ja!

Red.

Der Beitrag der Wohneigentumsbildung zur Entlastung angespannter Mietwohnungsmärkte wird immer noch unterschätzt. Fakt ist: Allein die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern liegt deutlich über der von Mietwohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen, die größtenteils vermietet werden, kommen noch hinzu. Wer in eigene vier Wände zieht, macht üblicherweise eine größere Mietwohnung frei.

Die Umzugsketten sind heute aber vielfach unterbrochen. Mieter, die eigentlich Wohneigentum erwerben wollen, warten angesichts nach wie vor hoher Immobilienpreise und deutlich gestiegener Bauzinsen ab. Deutlich steigende Mieten sind die Folge. Das zeigt: Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete sind zwei Seiten ein und derselben Medaille. Die „Ampel“ muss auf die neue Situation reagieren – nicht, um individuelle Träume zu erfüllen, sondern aus einer sozialen Verpflichtung heraus. Wohneigentum entlastet eben nicht nur angespannte (Miet-) Wohnungsmärkte. Es ist auch der klassische Einstieg

in den Vermögensaufbau und macht die Vermögensverteilung gerechter.

Einkommens- und Eigenkapitalhürde

Auf dem Weg ins Wohneigentum sind mehrere Hürden zu überwinden. In der öffentlichen Debatte steht derzeit die Einkommenshürde im Vordergrund. Bis Ende 2021 spielte diese keine große Rolle mehr. Sinkende Realeinkommen bei höherer Zinslast und kaum gesunkener Immobilienpreise haben die Erschwinglichkeit sinken lassen. Das IW Köln kam vor wenigen Wochen zum Ergebnis, dass Haushalte bei einem Standardfall mittlerweile 40 Prozent ihres Einkommens für Zins und Tilgung ausgeben müssten. Vor der Zinswende waren es 30 Prozent.

Hauptthema beim Wohneigentumserwerb ist aber weiterhin mangelndes Eigenkapital. Eigenkapital heißt weniger Schulden, eine günstigere Zinskondition und damit eine geringere Zins- und Tilgungslast. Heute haben 80 Prozent der jungen Eltern im Alter von 30 bis 44 Jahren weniger als 50.000 Euro auf der hohen Kante. Damit müssen zunächst die Nebenkosten, 10 bis 15 Prozent, beglichen werden. Für den eigentlichen Kaufpreis bleibt hier kaum etwas übrig. Die „Ampel“ ist also aufgerufen, die Sparfähigkeit und Sparbereitschaft normalverdienender Haushalte zu stärken. Hinzu kommen muss eine Entlastung bei den Kaufnebenkosten.

Wohneigentum kostet heute in Deutschland mehr als doppelt so viel wie vor zehn Jahren. Um die Nebenkosten zu senken, sah schon die „Große Koalition“ 2018 die „Prüfung eines Freibetrags“ bei der Grunderwerbsteuer „beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien“ vor. Das Vorhaben scheiterte im Bundesrat. Die „Ampelkoalition“ einigte sich auf die Aussage: „Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer zum Beispiel durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.“

Vor Kurzem wurde dann ein Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums bekannt. Er sieht die Möglichkeit vor, dass die Länder Freibeträge oder einen geringeren Steuersatz einführen können – bis hin zum völligen Steuerverzicht. Zur Kompensation von Steuerausfällen werden Verschärfungen bei den Share Deals vorgeschlagen. Hier wird nicht eine Immobilie an einen Investor übertragen, sondern nur

„Die ‚Ampel‘ muss auf die neue Situation reagieren.“

die Eigentümergesellschaft, ganz oder als Mehrheitsbeteiligung. Dabei entfällt unter bestimmten Voraussetzungen die Grunderwerbsteuer.

Initiative des Bundesfinanzministers zur Grunderwerbsteuerreform

Viele Länder zeigen sich bei diesem Vorhaben jedoch immer noch sehr skeptisch. Der Finanzminister Brandenburgs hält den neuen Vorstoß des Bundesfinanzministeriums „derzeit nicht für finanzierbar“. Niedersachsens Finanzminister lehnt „Überlegungen zur Abschaffung klar ab“. Hamburgs Finanzsenator erklärte, der Vorschlag müsse „zurück in die Montagehalle“. Auch die Thüringische Finanzministerin meinte, „in dieser Form sei er im Bundesrat nicht zustimmungsfähig“. Einige Länder haben offenbar auch die Sorge, reichere Länder könnten sich mit der Einführung eines Freibetrags einen (weiteren) Wettbewerbsvorteil verschaffen.

DER AUTOR

CHRISTIAN KÖNIG

Hauptgeschäftsführer,
Verband der Privaten
Bausparkassen, Berlin
und Geschäftsführender
Direktor, Europäische
Bausparkassenvereinigung,
Brüssel



Foto: S. Vöfß



Nochmals kurz zum Hintergrund: Beim Grunderwerbsteuergesetz handelt es sich um ein Bundesgesetz. Den Ländern steht das Aufkommen zu – 2022 waren es rund 17 Milliarden Euro. Sie selbst dürfen nur den Steuersatz bestimmen, nicht in Eigenregie einen Freibetrag oder unterschiedlich

„Es lohnt sich ein Blick über unsere Grenzen in Richtung Europa.“

hohe Steuersätze für verschiedene Personengruppen einführen. Die Steuersätze bewegen sich heute in einer Bandbreite zwischen 3,5 und 6,5 Prozent.

Auf Länderebene ist trotzdem einiges in Bewegung geraten. Die schwarz-grüne Koalition in Schleswig-Holstein, wo der Satz 6,5 Prozent beträgt, hat vereinbart, eine Eigenheimzulage für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie einzuführen. „Die Förderung“, so heißt es, „erfolgt in Form eines Festbetrages in Höhe der tatsächlich gezahlten Grunderwerbsteuer bei einem maximalen Förderbetrag von bis zu 5000 Euro je erwerbender Person, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen maximal je 100000 Euro betragen darf. Hinzu kommt je Kind ein maximaler Förderbetrag von bis zu 5000 Euro, der auch nachträglich für Kinder gewährt wird, die in den ersten fünf Jahren nach Erwerb geboren werden.“

Länderinitiativen

Angesichts der Preisentwicklung im Bau-sektor hat die bayerische Staatsregierung nicht nur einen eigenen „Wohnbau-Booster“ auf den Weg gebracht. In einer Bundesratsinitiative wird auch eine Länderöffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer und der Erbschafts- und Schenkungssteuer gefordert.

Das „Zuschussprogramm Wohneigentum“ in Nordrhein-Westfalen, wo der Grunderwerbsteuersatz mit 6,5 Prozent beson-

ders hoch liegt, sollte Selbstnutzer entlasten. Auf Antrag bei der NRW Bank wurden von der Grunderwerbsteuer zwei Prozent der Grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufsumme – maximal 10000 Euro – als Zuschuss gewährt. Das Programm ist inzwischen bedauerlicherweise ausgelaufen, sollte für die Debatte auf Bundesebene aber Vorbildcharakter haben.

Hessens Ministerpräsident Boris Rhein will in seinem Bundesland keine Grunderwerbsteuer mehr für die erste eigene Immobilie erheben. Aktuell werden 6 Prozent fällig. Da die Aussetzung Zeit brauche, wolle seine Partei für eine Übergangszeit ein „Hessengeld“ zahlen: einen Zuschuss von 10000 Euro pro Käufer plus 5000 Euro für jedes Kind.

Die regierenden Parteien in Berlin haben in ihrem Koalitionsvertrag eine Passage aufgenommen, nach der Berlin im Bundesrat nicht gegen die Einführung eines Freibetrags stimmen würde; was im Umkehrschluss aber natürlich nicht heißt, dass sie davon Gebrauch machen würden.

Inwieweit Mehreinnahmen durch verstärkte Investitionen Steuerausfälle kompensieren, ist zunächst nicht ganz klar. Wahrscheinlich braucht es eine gewisse Kompensation vonseiten des Bundes – möglicherweise nicht nur durch Verschärfungen bei Share Deals, die ebenfalls Gegenstand des Gesetzentwurfs sind – um einem Vorhaben, das nun schon zwei Mal im Bundesrat gescheitert ist, tatsächlich zum Durchbruch zu verhelfen.

Ein Blick über die Grenzen

Es lohnt sich ein Blick über unsere Grenzen. Frankreich kennt zwar keinen Freibetrag, differenziert aber nach dem Alter der Immobilie. Bei Neubauten (weniger als fünf Jahre alt) beträgt die Grunderwerbsteuer nur 0,7 Prozent des Kaufpreises, bei Altbauten zwischen knapp

4 und knapp 6 Prozent – je nach Departement. In Großbritannien gibt es einen Freibetrag. Bei Erstkäufern beträgt er 425000 Pfund (etwa 483000 Euro) – jedoch nur für Immobilien bis 625000 Pfund (etwa 710000 Euro). Die Steuer selbst ist je nach Landesteil unterschiedlich geregelt.

Belgien liegt zwar mit einem Steuersatz von 12,5 Prozent in der Wallonie und der Hauptstadt Brüssel sowie von 12 Prozent in Flandern deutlich über dem deutschen Niveau. Allerdings hat ihn die Wallonie kürzlich für selbstgenutztes Wohneigentum auf 6 Prozent reduziert und einen möglichen Freibetrag von 20000 Euro eingeführt. In Flandern wurde der Steuersatz für diesen Zweck auf 3 Prozent gesenkt. Brüssel hat seit Kurzem Freibeträge von 175000 Euro und 87500 Euro, wenn der Preis der Immobilie 500000 Euro beziehungsweise der Preis des Grundstücks 250000 Euro nicht übersteigt.

Zusätzlicher Freibetrag bei Steigerung der Energieeffizienz

Die Region Brüssel liefert auch eine Idee, die Schwung in die deutsche Debatte bringen könnte. Hier gibt es nämlich einen zusätzlichen Freibetrag von 25000 Euro bei einer Steigerung der Energieeffizienz – und zwar für jeden Schritt in der Gebäudeklassifizierung nach vorn. Voraussetzung sind mindestens zwei Schritte innerhalb von fünf Jahren. Das heißt: Wer beispielsweise eine Immobilie von Klasse D auf A saniert, bekommt drei Mal 25000 Euro, also 75000 Euro zusätzlich zum Grundfreibetrag von 175000 Euro. Zusammen ergibt das einen Freibetrag von 250000 Euro.

Diese Idee findet sich auch in Flandern wieder. Bei „größeren energetischen Sanierungen“ verringert sich die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum auf 1 Prozent. Wäre das nicht eine gute Anregung für die von der „Ampel“ angestrebte „flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer“? ■