

Die Belastungen der Haus- und Wohnungseigentümer müssen sozialverträglich sein

Grunderwerbsteuer

Bis 1983 war das selbstgenutzte Wohneigentum von der Grunderwerbsteuer befreit. Danach wurde bundeseinheitlich ein Steuersatz von 2% eingeführt.

Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde der Steuersatz von 2 % auf 3,5 % erhöht und seit dem 01.09.2006 können die Bundesländer die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst bestimmen. Inzwischen liegen die Steuersätze in den Bundesländern zwischen 3,5 % und 6,5 %, in Hessen seit dem 01.08.2014 bei 6%. Dies führt zu immer stärkeren Belastungen der selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümer, weil inzwischen rund 90 % aller Erwerbsfälle entweder aus dem Bestand oder beim Neubau von Bauträgern resultieren.

Das Grunderwerbsteueraufkommen hat sich seit 2012 mehr als verdoppelt. Neben der Steuererhöhung haben maßgeblich die Steigerungen der Immobilienpreise zu diesen Mehreinnahmen beigetragen.

Die Grunderwerbsteuer behindert die Mobilität von Wohneigentum schaffenden Bürgern, den Aufbau und Erhalt ihres Vermögens und ihrer Altersvorsorge sowie den Grundstücksverkehr allgemein. Es gibt vielfach Bedarf an Mobilität hinsichtlich der Immobilie: Arbeitsplatzwechsel, familienbezogener Wohnraumbedarf wie Erweiterung bei jungen Familien, aber auch Verkleinerung und gegebenenfalls Ersatzerwerb zentrumsnaher oder barrierefreier Wohnung durch ältere Menschen.

Wir fordern, mit dieser Kostenspirale muss endlich Schluss sein. Die Grunderwerbsteuer ist daher auf lange Sicht abzuschaffen. Da die Steuer zwar eine bundesrechtliche Grundlage hat, aber von den Ländern erhoben und vereinnahmt wird, ist damit sicher nicht von heute auf morgen zu rechnen. Bis dahin sollte eine Erleichterung geschaffen werden, indem nur eine Wertsteigerung steuerlich abgeschöpft wird: Übergangsweise sollte bei Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie und Kauf einer Ersatzimmobilie der Kaufpreis insoweit von der Grunderwerbsteuer frei gehalten werden als der Wert des Neuerwerbs, den Wert der verkauften Immobilie nicht übersteigt. Nur wenn der Neuwert höher ist, soll für den übersteigenden Teil Grunderwerbsteuer erhoben werden können.

Modernisierungsrahmen ausfallen, müssen außerdem maßgeschneiderte Zuschussprogramme des Bundes und der Länder ausgebaut und an die Lebensrealität selbstnutzender Wohneigentümer angepasst werden.

Grundsteuer

Auch die Grundsteuer B für bebaute Grundstücke hat sich in den letzten Jahren zu großen Kostentreibern im Bestand entwickelt. Der durchschnittliche Hebesatz lag 2014 bundesweit bei 441%. Aber auch hier reicht die Spannweite bis über 900%. Nicht nur Eigentümer von Gewerbeimmobilien, die mit dem Grundstück wirtschaften, sondern vor allem selbstnutzende Wohneigentümer und Mieter werden finanziell belastet. Anders als Gewerbetreibende oder Vermieter können sie die Kosten nicht abwälzen.

Unser Bundesverband fordert, die seit Jahren vorgesehene Grundsteuerreform, die nach Maßgabe des Bundesverfassungsgerichts wegen der extrem veralteten Einheitswerte unumgänglich ist, kostenneutral umzusetzen. Der Verband hat die Politik hierbei frühzeitig unter anderem auf die besondere Situation in ehemaligen Gruppenkleinsiedlungen hingewiesen, wo bei relativ großen Gartengrundstücken der Immobilienwert sich in Grenzen hält.

Über die Reform des grundlegenden Einheitswerts dürfen keine Verteuerungsmechanismen eingeführt werden.

Die Kommunen sind aufgefordert, den Hebesatz maßvoll einzusetzen und die städtischen Haushalte nicht zu Lasten der Grundstückseigentümer, sondern sozial ausgewogen zu sanieren.

Wetzlar, 16.04.2016