

PRESSEMITTEILUNG

Immobilienmarkt

Grunderwerbssteuer hemmt Neubau

Mehr als die Hälfte der reinen Ländersteuern entfiel 2014 auf die Grunderwerbssteuer – seit 2007 drehen die Bundesländer immer weiter an dieser Steuerschraube. Damit geht nun eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hart ins Gericht: Die Steuer verhindert dringend benötigte Neubauten, führt zu unnötig hohen finanziellen Belastungen der Bürger und verzerrt den Markt.

Über 9 Milliarden Euro nahmen die deutschen Bundesländer 2014 durch die Grunderwerbssteuer ein. Das waren 53 Prozent jener Steuern, die allein den Bundesländern zugutekommen. Bis 2006 lag die Grunderwerbssteuer einheitlich bei 3,5 Prozent, dann öffnete der Bund den Steuerwettbewerb für die Länder. Doch statt den Satz zu senken, erhöhten alle Bundesländer außer Bayern und Sachsen die Steuer auf mittlerweile bis zu 6,5 Prozent – nicht zuletzt, weil eine Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs verhindert, dass die Länder einen Großteil der Mehreinnahmen abgeben müssen.

Durch die hohe Steuerlast kommt es zu sogenannten Lock-in-Effekten, zeigt die IW-Expertise, die im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung entstand: Weil bei jedem Verkauf ein hoher Aufschlag fällig wird, wird der Handel mit Wohnungen gebremst und Neubauten werden unnötig teuer. Das ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass teilweise mehrfach Grunderwerbssteuer fällig wird – etwa dann, wenn erst ein Grundstück an einen Bauträger geht, der es bebaut und Eigentumswohnungen weiterverkauft. Inklusiv der Umsatzsteuer, die auf Bautätigkeiten fällig wird, liegt die Steuerlast schnell bei über 18 Prozent des Kaufpreises.

Laut IW gibt es für die Regierung zwei primäre Ansatzpunkte, um die Grunderwerbssteuer neu zu gestalten: „Die Politik muss den Anreiz des Länderfinanzausgleichs eliminieren, die Grunderwerbssteuer immer weiter zu erhöhen“, sagt IW-Steuerexperte Tobias Hentze. „Analog zur Mehrwertsteuer sollte die Bundesregierung einen Vorsteuerabzug bei Neubauten einführen“, ergänzt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Dies, so die Ökonomen, würde die Steuerlast insgesamt senken und die Verzerrungen zwischen Neubauten in Eigenregie und Bauträgermodellen verringern.

Tobias Hentze / Michael Voigtländer: Bedeutung der Grunderwerbssteuer für das Wohnungsangebot – Kurzexpertise

Ansprechpartner im IW: **Dr. Tobias Hentze, Telefon 0221 4981-748; Prof. Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-741**