

## BSI Positionen: Grunderwerbsteuer



Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft



**Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft**

**Mitglieder der BSI:**

Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen (BFW)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher Immobilien-  
verwalter (DDIV)

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Verband Geschlossene Fonds (VGF)

## Positionen der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zur Grunderwerbsteuer

Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer berechtigt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. Allerdings sind dadurch – entgegen der Absicht der Bundesregierung – die Steuersätze stetig gestiegen, da die Bundesländer mittels der Erhöhung der Grunderwerbsteuer die kommunalen Haushalte zu konsolidieren versuchen.

Der Anteil der Grunderwerbsteuer an den Transaktionskosten beläuft sich auf etwa 83,3 Prozent. Eine Anhebung der Grunderwerbsteuer hat somit einen Anstieg der Transaktionskosten zur Folge, welcher maßgeblich die Bereitschaft zum Wiederverkauf verringert und insbesondere das Halten von selbstgenutztem Wohneigentum verlängert. In Deutschland hängt die Bildung von Wohneigentum nicht nur vom Einkommen, sondern auch vom Haushaltstyp ab. Trotz besserer finanzieller Ausstattung sind es weniger Singles und Paare ohne Kinder als junge Familien, die sich für den Erwerb einer Wohnimmobilie entscheiden. So ist es auch nicht verwunderlich, dass von 2004 bis 2007 58 Prozent der Wohneigentumsbildung durch Familien mit Kindern erfolgte.

Der Steuerwettbewerb der Bundesländer wird also zulasten junger Familien ausgetragen, obwohl Städte und Gemeinden auf deren Zuzug angewiesen sind. Bereits eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5 Prozent bei einem Neuerwerbswert in Höhe von 264.000 Euro würde Mehrausgaben von 3.960 Euro auslösen. Dies entspricht im Durchschnitt knapp drei Monatsgehältern. Gerade private Grundstückskäufer haben hier keine steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer.

Die Folgen des demografischen Wandels machen die Notwendigkeit, Umwandlungen von Wohnungsunternehmen – auch außerhalb von Konzernverbänden – von der Grunderwerbsteuer zu befreien, zwischenzeitlich immer deutlicher sichtbar. Hinzu kommt, dass die mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz geschaffene Befreiungsregelung für Umstrukturierungen im Konzernverbund eine 95-prozentige Mindestbeteiligung erfordert, was bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen regelmäßig nicht vorkommt.

Deutschland ist in weiten Teilen von einem massiven Bevölkerungsrückgang geprägt, der sich in den nächsten Jahren noch weiter fortsetzen wird. Die Wohnungsunternehmen müssen hierauf reagieren und ihre Strukturen anpassen. Die Grunderwerbsteuer stellt nach wie vor ein erhebliches Hindernis dar. Die inzwischen erfolgten Anhebungen der Grunderwerbsteuersätze – weitere Erhöhungen werden geplant – verschärfen die Situation zunehmend.

Gleichfalls durch die demografischen Veränderungen verursacht, erfolgen vielerorts Gemeindegemeinschaften oder Eingemeindungen kleinerer Gemeinden in eine größere Gemeinde. Dabei gehen regelmäßig kommunale Grundstücke und Anteile an kommunalen Gesellschaften mit Grundbesitz, wie etwa Anteile an kommunalen Wohnungsgesellschaften, über, was ebenfalls Grunderwerbsteuer auslöst.

Die BSI hält es aus wissenschaftlicher Sicht für richtig, zum Reformkonzept von 1983 zurückzukehren: Niedrige Grunderwerbsteuersätze bei Verzicht auf Steuerbefreiungen. Steuersätze von 2 bis 3 Prozent sind vertretbar. Die Steuersätze übersteigen mittlerweile in vielen Ländern mit 5 Prozent deutlich diesen Rahmen. Es ist angesichts des bestehenden Konsolidierungsdrucks in vielen Länderhaushalten zu befürchten, dass es eher zu weiteren Steuererhöhungen kommt. Eine Rückkehr zu niedrigen Steuersätzen wäre trotz der gegebenen finanzwirtschaftlichen und föderalen Rahmenbedingungen erforderlich.

Sollte eine Rückkehr zu niedrigen Steuersätzen bei den Ländern nicht durchsetzbar sein, fordert die BSI aus sozialpolitischer Sicht und aufgrund der demografischen Entwicklungen die Steuerfreistellung bestimmter Ausnahmetatbestände:

- Ersterwerb von Familienwohnheimen,
- Umwandlungen von Wohnungsunternehmen (z. B. Fusionen),
- Immobilienübergänge im Zuge von Gemeindegebietsreformen (z. B. anlässlich von Eingemeindungen oder Gemeindegemeinschaften).



**Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft**

**Mitglieder der BSI:**

Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen (BFW)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher Immobilien-  
verwalter (DDIV)

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Verband Geschlossene Fonds (VGF)