



IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen

STELLUNGNAHME

Ihr(e) Ansprechpartner(in)

Bernd Falge

E-Mail

b.falge@ostwestfalen.ihk.de

Telefon

0521-554-206

Datum

03.06.2024

Konjunkturimpuls für den Wohnungsmarkt – Senkung der Grunderwerbsteuer erforderlich

Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer, Drucksache 18/7202

Die konjunkturelle Lage in der NRW-Bauwirtschaft ist weiterhin angespannt: Wie die Konjunkturumfragen der IHK-Organisation zeigen, beurteilen die Unternehmen in der Bauwirtschaft ihre wirtschaftliche Lage und auch die Aussichten kritisch. Hohe Zinsen und Materialkosten kennzeichnen nach wie vor die Lage am Bau, was sich in den Einstellungsabsichten niederschlägt. Der ohnehin stockende Wohnungsbau ist davon besonders betroffen. Entsprechend zurückhaltend bleiben daher im Hochbau die Beschäftigungspläne (Saldo von minus 17 nach zuvor minus 20 Punkten). (Quelle: [DIHK, 23.05.2024](#)).

Ein Konjunkturimpuls über die Absenkung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen käme daher zum richtigen Zeitpunkt.

Die schwachen Wachstumsdaten im Bau hinterlassen Spuren bei den Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer. Wie das statistische Bundesamt meldet, sind aufgrund der Zurückhaltung beim Kauf von Grundstücken und Immobilien sowie aufgrund der sinkenden Preise die Einnahmen eingebrochen und auf den tiefsten Stand seit mehr als sechs Jahren gefallen ([Destatis 2024](#)).

Im ersten Halbjahr 2023 nahmen demnach die Bundesländer zusammen rund 6,3 Mrd. Euro aus der Grunderwerbsteuer ein. Das war ein Minus von 33,5 Prozent gegenüber dem Höchststand aus 2022. In NRW sanken die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer bereits vorher deutlich von 4,1 Mrd. Euro im Jahr 2021 auf 2,8 Mrd. Euro im Jahr 2023 (Destatis 2004). Als wichtigste Landessteuer wird die Grunderwerbsteuer zwischen Land und Kommunen aufgeteilt.

Der Rückgang zeigt die Dramatik der wirtschaftlichen Lage in der Bauwirtschaft insbesondere im Hochbau. Die Baukonjunktur im Land braucht einen wirksamen Impuls, den die Landesregierung mit einer Absenkung der Grunderwerbsteuer setzen kann. Zumal eine Absenkung derzeit mit geringeren – zusätzlichen - Steuerausfällen verbunden wäre, gleichfalls aber einen großen Impuls auf die Bauentscheidung der Privaten haben könnte. Durch den Investitionsanreiz würde sich die Steuersenkung zu einem Teil selbst tragen können ([IfW Kiel 2023](#)).



Mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent bei der Grunderwerbsteuer liegt NRW im Ländervergleich an der Spitze. Zuletzt wurden die Steuersätze in den Jahren 2011 und 2014 zweimal erhöht und damit verdoppelt. Am niedrigsten liegt der Steuersatz in Bayern mit 3,5 Prozent, benachbarte Flächenländer wie Niedersachsen oder Rheinland-Pfalz liegen bei 5 Prozent, 6,5 Prozent werden außer in NRW auch in Brandenburg, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen verlangt. In der vergangenen Legislaturperiode wurde der Versuch unternommen unter Einbindung des Bundes eine Verringerung der Steuerbelastung zu erreichen.

Für die gewerbliche Wirtschaft stellen Grundstücke und Gebäude ein wichtiges Produktionsmittel dar. Durch die Grunderwerbsteuer werden flächenrelevante Transaktionen und betriebsnotwendige Anpassungen verteuert. Eine hohe Steuerlast führt dazu, dass notwendige Anpassungen in der Fläche und am Grundstück verschoben werden oder unterbleiben. Betriebsverlagerungen und Sitzverlegungen sind genauso davon betroffen wie Neuinvestitionen. Damit belastet die Steuer in der Transformation die Anpassung von Grundstücksgrößen und -zuschnitten wie auch Verlagerungen von Unternehmen etwa nach der Flutkatastrophe im Jahr 2021.

Die Steuer belastet derzeit vor allem den privaten Wohnungsbau. Sie drückt in Zeiten sinkender Preise auf die Renditeerwartungen und führt damit zu geringerer Bautätigkeit. Während sie in strukturschwachen Gebieten zu einem Anstieg der Leerstände beitragen kann, wird die zusätzliche Steuerlast aus Grunderwerbs- und Grundsteuer in den wachsenden Ballungsgebieten in die jeweiligen Kaltmieten eingepreist. Der Staat trägt damit seinerseits zur Steigerung von Mieten bei. In der Summe wirkt die Steuer damit dem Ziel von Bund und Land entgegen, das Angebot an preiswertem Wohnraum zu steigern.

Schon die Diskussion um die Grundsteuernovellierung zeigt, dass die Anreizsysteme im Grundstücksmarkt derzeit nicht mehr stimmen. Die Wirtschaft und die privaten Nutzer benötigen Anreize, vorhandene Fläche zu nutzen. Grund- und Grunderwerbsteuer verteuern jedoch gerade diese Transaktionen am Markt. Damit sich die Finanzierung der NRW-Kommunen nicht weiter auf den Grundstücksbestand konzentriert, ist eine grundsätzlich neue Ausrichtung der kommunalen Finanzen erforderlich.

Beobachtet werden sollte zudem das Vorhaben der Bundesregierung einer Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). In der Grundkonzeption sehen die Eckpunkte des Reformmodells vor, bei den grunderwerbsteuerlichen Ergänzungstatbeständen die starren Prozentgrenzen durch unbestimmte, rechtsformneutrale Rechtsbegriffe (Erwerbergruppe/dienendes Interesse) zu ersetzen.

IHK NRW ist der Zusammenschluss der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen. IHK NRW vertritt die Gesamtheit der IHKs in NRW gegenüber der Landesregierung, dem Landtag sowie den für die Kammerarbeit wichtigen Behörden und Organisationen.