

**Stellungnahme**  
**zur Anhörung zum**  
**Rheinland-Pfälzischen Gesetz über die Bestimmung des**  
**Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer**  
**vom ..... Dezember 2011**

Für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mit 63 Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz nehmen der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft gemeinsam Stellung.

Gegenstand der Anhörung ist das Rheinland-Pfälzische Gesetz über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer, mit dem das Land zur Erhöhung seiner Einnahmen den Vorschlag unterbreitet, den Grunderwerbsteuersatz von derzeit 3,5 v. H. auf 5 v. H. anzuheben. Das Land kalkuliert mit einem erhöhten Aufkommen um rund 100 Mio. Euro pro Jahr.

Nach den Regelungen des Länderfinanzausgleichs dürfte der beim Land Rheinland-Pfalz verbleibende Anteil wesentlich geringer ausfallen. Davon unabhängig dürfte das Aufkommen grundsätzlich angesichts von Vorzieheffekten und generell verringerter Transaktionen in Folge der Steuererhöhung geringer anzusetzen sein.

**I.**

Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind von der Grunderwerbsteuer bei Grundstücksan- und -verkäufen betroffen.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Eigentumswechsel an Grundstücken. Geschäftstätigkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist es, ihre Wohnungsbestände zu bewirtschaften, die Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten und langfristig Wohnraum zu vertretbaren Preisen zu vermieten. Im Rahmen dieser Geschäftstätigkeit gehen Grundstücksan- und -verkäufe einher.

Grundstücksankäufe werden u. a. getätigt, um neuen Wohnraum zu schaffen, beispielsweise seniorengerechte Wohnungen oder Bauten mit energiesparendem Betrieb zu errichten. Grundstückverkäufe finden beispielsweise statt, um sich von Streubesitz zu trennen oder um Mietern den Erwerb preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen. Auch werden im Rahmen der Stadtentwicklung Ankäufe getätigt, um für eine nachhaltige Quartiersentwicklung geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Die Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes führt zu einer Verteuerung der Transaktionskosten zu Lasten von Investitionen.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet dies, dass weniger Mittel für die eigentlichen wohnungswirtschaftlichen und auch wohnungspolitisch erwünschten Aufgaben wie beispielsweise energetische Investitionen, Quartiersentwicklung und Bereitstellung preiswerten Wohnraums, zur Verfügung stehen.

Ferner werden im Kreis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insbesondere die genossenschaftliche Wohnform und indirekt die zahlreichen privaten Haushalte betroffen, die Eigentum erwerben wollen. Letztere unterstützt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Rahmen ihres Bauträgergeschäfts und bei der Privatisierung von Wohnungen an private Haushalte. Das Wohnen im Eigentum sollte gerade in einem Land wie Rheinland-Pfalz mit einer relativ hohen Eigentumsquote nicht stärker belastet werden.

Auch ist zu befürchten, dass angesichts höherer Kostenbelastungen Haushalte mit dem Wunsch zur Eigentumbildung in preiswertere Regionen abwandern und somit zu einer nicht erwünschten weiteren Zersiedelung beitragen.

## II.

Die Grunderwerbsteuerreform 1983 führte zum Fortfall von Befreiungstatbeständen bei gleichzeitiger Senkung des Grunderwerbsteuersatzes von 7 v. H. auf 2 v. H. Da auch das Land Rheinland-Pfalz mittlerweile zu einem Steuersatz von 5 v. H. kommen möchte, besteht nach Sichte der Verbände die Rechtfertigung zur Schaffung von Befreiungstatbeständen.

Die Verbände empfehlen solche, sollte eine Anhebung des Steuersatzes erfolgen:

### 1. Grunderwerbsteuerbefreiung bei Umstrukturierung von Wohnungsgenossenschaften

Eine weitere Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes macht betriebswirtschaftlich erforderliche Umstrukturierungen, insbesondere Verschmelzungen, von Wohnungsgenossenschaften praktisch unmöglich. Der Grund liegt in dem extrem hohen Anteil von grunderwerbsteuerpflichtigem Grundbesitz am gesamten Betriebsvermögen bei Wohnungsunternehmen; dieser beläuft sich bei Wohnungsunternehmen auf 90 % und mehr des gesamten Betriebsvermögens. Die anfallende Grunderwerbsteuer bei Verschmelzungen ist für die betreffenden Unternehmen untragbar. Damit ist die „Geschäftsgrundlage“ der damaligen Grunderwerbsteuerreform 1983, die den Grunderwerbsteuersatz von 7 v. H. auf 2 v. H. gesenkt hat und im Gegenzug alle wesentlichen Befreiungsvorschriften, insbesondere für die Wohnungswirtschaft, aufgehoben hat, weggefallen.

§ 6 a GrEStG begünstigt Zusammenführungen, wenn eine mindestens 95 %ige Beteiligungsquote gegeben ist. In der Immobilienbranche ist jedoch häufig eine geringere Quote gegeben, um die grunderwerbsteuerliche Anteilsvereinigung (95 % und mehr) zu vermeiden. Die Regelung des § 6 a GrEStG geht „ins Leere“.

Genossenschaftszusammenführungen unterliegen ebenfalls nicht der Befreiungsvorschrift des § 6 a GrEStG. Wollen zwei Wohnungsgenossenschaften, bei denen keine gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zueinander bestehen, da Anteilseigner Genossenschaftsmitglieder sind, sich zusammenschließen, unterliegt der übergehende Grundbesitz in vollem Umfang

der Grunderwerbsteuer. Im konkreten Fall einer beabsichtigten Verschmelzung von Wohnungsgenossenschaften droht Grunderwerbsteuer in siebenstelliger Höhe.

Es macht Sinn, beispielsweise auch Genossenschaftsfusionen von der Grunderwerbsteuer zu befreien, weil ansonsten wegen der hohen Steuern solche Zusammenführungen nicht stattfinden. Das bedeutet auch, dass bei Einführung einer Befreiungsregelung dem Staat nicht ein Grunderwerbsteueraufkommen entgeht. Denn es kommt nur dann zu solchen Fusionen, wenn eine Befreiungsregelung besteht.

Im Volksbanken- und Sparkassenbereich finden seit einiger Zeit Fusionen statt, um eine sinnvolle betriebswirtschaftliche Unternehmensgröße zu erreichen. Den Wohnungsunternehmen ist eine Fusion aufgrund der Höhe der entstehenden Grunderwerbsteuer aber verwehrt.

Im Übrigen war eine frühere – zeitlich befristete – umfassende Grunderwerbsteuerbefreiung in den neuen Bundesländern sehr erfolgreich, weil sie dazu geführt hat, viele kleine Wohnungsunternehmen zu betriebswirtschaftlich sinnvollen Einheiten zusammen zu führen.

**Vorschlag:** Genossenschaftsverschmelzungen werden von der Grunderwerbsteuer freigestellt.

## 2. Grunderwerbsteuerbefreiung für den Erwerb von Wohneigentum

Im Rahmen der Wohnraumförderung werden der Bau, der Erwerb oder die Modernisierung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie durch die Vergabe zinsgünstiger oder zinsloser Darlehen unterstützt, wobei nach den Förderungsbestimmungen Haushalte gefördert werden sollen, deren anrechenbare Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

Die beabsichtigte Erhöhung der Grunderwerbsteuer trifft überproportional gerade Schwellenhaushalte, die vielfach nur durch die Wohnraumförderung wirtschaftlich vertretbar sowie einkommensstechnisch überhaupt in der Lage sind, erstmalig Wohneigentum sowohl im Neubau als auch im Bestand zu bilden.

Im Ergebnis würden ersterwerbende Schwellenhaushalte zwar durch die Wohnungsbauförderung finanziell bei ihren Vorhaben unterstützt und gefördert, gleichzeitig durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer vor allem auf der Eigenkapitalseite aber wieder spürbar belastet.

Da angesichts des hohen Konsolidierungsbedarfes des Landes perspektivisch eher eine Verschlechterung der Förderkonditionen zum Beispiel durch Zinsanhebungen zu erwarten ist, wäre für die förderberechtigten Haushalte eine Freistellung von der Grunderwerbsteuer anzustreben, um diesem begrenzten Personenkreis überhaupt noch eine Eigentumbildung in Zentren an integrierten Standorten zu ermöglichen.

**Vorschlag:** Förderberechtigte Erwerberhaushalte werden von Grunderwerbsteuer freigestellt.

## Fazit

Zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen in der Wohnungs- und Immobilienbranche wie für private Eigentümerhaushalte plädieren wir aus den vorgenannten Gründen dafür, von einer Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes abzusehen.

Sollte sich der Gesetzesvorschlag zur Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes durchsetzen, ist dies für uns der Anlass, erneut und verstärkt auf die Notwendigkeit von Befreiungstatbeständen hinzuweisen. Gerade die von einer Grunderwerbsteuererhöhung profitierenden Länder könnten eine Bundesratsinitiative mit dem Ziel starten, dass der Bundesgesetzgeber im Grunderwerbsteuergesetz wieder Ausnahmetatbestände einführt.

Düsseldorf/Frankfurt, 29. August 2011



Alexander Rychter  
Vorstand/Verbandsdirektor



Dr. Rudolf Ridinger  
Vorstand/Verbandsdirektor