

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Stellungnahme

im Rahmen der Öffentlichen Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses

zum

Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

- Drucksache 15/1924 -

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 446 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie der industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die mehr als 1 Million Wohnungen alleine in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Viertel der in Nordrhein-Westfalen zur Miete wohnenden Bevölkerung lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Gesetzentwurf

Zur Verbesserung der Finanzlage des Landes Nordrhein-Westfalen beabsichtigt die Landesregierung, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % anzuheben. Betroffen sind Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Nordrhein-Westfalen gelegene Grundstücke beziehen. Das Inkrafttreten ist für den 01.10.2011 vorgesehen.

Grundstücksan- und -verkäufe bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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 Mietpreisen 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.

Verkäufe finden beispielsweise statt, um sich von Streubesitz zu trennen oder um Mietern den Erwerb günstigen Wohnraums zu ermöglichen, weil eine Instandhaltung und Modernisierung durch das Immobilienunternehmen nicht wirtschaftlich ist.

Auch werden im Rahmen der Stadtentwicklung Ankäufe getätigt, um zur langfristigen Quartiersentwicklung Maßnahmen zu ergreifen.

Verteuerung von Transaktionskosten zu Lasten von Investitionen

Wird beispielsweise ein Grundstücksareal von der Kommune an das Immobilienunternehmen übertragen, entsteht zwar aufgrund des höheren Grunderwerbsteuersatzes eine höhere kommunale Einnahme, jedoch verfügt das Immobilienunternehmen über entsprechend weniger Finanzkraft, die Grundstücksentwicklung vorzunehmen. In einer Zeit, in der der Bund die Städtebauförderung merklich zurückführt, ist eine Kostensteigerung bei der Grunderwerbsteuer kontraproduktiv.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen es auch als ihre Aufgabe an, energetische Sanierungen durchzuführen und regenerative Energien im Bestand zu nutzen. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind zum wirtschaftlichen Handeln verpflichtet.

Die Anhebung des Grunderwerbsteuerhebesatzes führt zu einem Anstieg der Kosten in der Immobilienbranche. Dies bedeutet, dass weniger Mittel für die eigentlichen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben (z. B. Quartiersentwicklung, energetische Investitionen) zur Verfügung stehen.

Schaffung einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei Umstrukturierung von Wohnungsunternehmen

Die Grunderwerbsteuerreform 1983 führte zum Fortfall von Befreiungstatbeständen bei gleichzeitiger Senkung des Grunderwerbsteuersatzes von 7 % auf 2 %.

Da man mittlerweile zu einem Steuersatz von 5 % kommen möchte, besteht die Rechtfertigung zur Schaffung von Befreiungstatbeständen.

Eine weitere Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes macht betriebswirtschaftlich erforderliche Umstrukturierungen, insbesondere Verschmelzungen, von Wohnungsunternehmen praktisch unmöglich. Der Grund liegt in dem extrem hohen Anteil von Grunderwerbsteuerepflichtigem 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 % auf 2 % gesenkt hat und im Gegenzug alle wesentlichen Befreiungsvorschriften, insbesondere für die Wohnungswirtschaft, aufgehoben hat, weggefallen.

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

Genossenschaftszusammenführungen unterliegen ebenfalls nicht der Befreiungsvorschrift des § 6 a GewStG. 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 im Münsterland würde Grunderwerbsteuer in siebenstelliger Höhe anfallen.

Fazit

Zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen in der Immobilienbranche plädieren wir dafür, von einer Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes abzusehen. Nur dann sind die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Lage, energetische Investitionen zur Energieeinsparung im bisherigen Umfang durchzuführen zu können.

Der Gesetzesvorschlag zur Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes ist Anlass, erneut und verstärkt auf die Notwendigkeit einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei Umstrukturierungen von Wohnungsunternehmen hinzuweisen.

Eine Begünstigung würde solchen Unternehmen helfen, die eine dauerhaft nicht wettbewerbsfähige Betriebsgröße haben und bei denen Fusionen in der Vergangenheit immer an der drohenden Grunderwerbsteuerbelastung gescheitert sind. Dies betrifft insbesondere kleinere Wohnungsgenossenschaften. Die Grunderwerbsteuerfreistellung sämtlicher Umwandlungen würde erheblich fördern, unwirtschaftliche Strukturen zu beseitigen und wettbewerbsfähige Unternehmensgrößen zu schaffen.

VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf, 20. Juni 2011