

Wiesbaden, 26.06.2011

v1.3

Grunderwerbsteuer: gleichmäßige Besteuerung sicherstellen, Ausnahmen verringern

**Landtag Nordrhein-Westfalen, Haushalts- und Finanzausschuss
Öffentliche Anhörung am 28. Juni 2011 zum
Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer
- Drucksache 15/1924 (Neudruck) -**

Fazit: Privatleute und kleine Unternehmen bezahlen immer, internationale Konzerne hingegen bezahlen – ganz legal – nur selten.

Gliederung

| | |
|--|----------|
| Gliederung | 1 |
| 1 Derzeitige Rechtslage | 2 |
| 1.1 Derzeitige Steuersätze und Steueraufkommen | 2 |
| 1.2 Steuersatzerhöhung in NRW von 3,5% auf 5% geplant | 3 |
| 2 Ausnahmen verringern, auch bei Konzernumstrukturierungen | 3 |
| 2.1 Häuslebauer und Bäckermeister müssen immer zahlen | 3 |
| 2.2 Gut beratene Bäckermeister müssen häufig nicht zahlen | 3 |
| 2.3 Konzerngesellschaften müssen nicht zahlen | 3 |
| 2.4 Internationale Vermögensverwaltungsgesellschaften zahlen meist keine Steuern | 4 |
| 3 Erheblicher Reformbedarf bei der Grundsteuer | 4 |

1 Derzeitige Rechtslage

Grundstücksverkäufe sind hinsichtlich der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) gemäß § 4 Nr. 9a UStG steuerfrei, soweit die Umsätze unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen. Die Grunderwerbsteuer besteuert den Bruttoverkaufspreis ohne Berücksichtigung bereits früher bezahlter Steuern. Hingegen besteuert die Mehrwertsteuer die Nettowertschöpfung, also den Verkaufspreis minus Vorkosten.

1.1 Derzeitige Steuersätze und Steueraufkommen

Der Eigentumsübergang von Immobilien unterliegt in Deutschland der Grunderwerbsteuer. Bis 1983 betrug der Steuersatz bundeseinheitlich 7% mit vielen Ausnahmen, seit 1983 nur noch 2% unter Streichung fast aller Ausnahmen. Ab 01.01.2007 wurde der Steuersatz grundsätzlich auf 3,5% erhöht, wobei seit 01.09.2006 die Bundesländer den Steuersatz gemäß Art. 105 Abs. 2a GG selbst festlegen dürfen.

Tab. 1 zeigt die Steuersätze der Grunderwerbsteuer in den einzelnen Bundesländern.

**Tab. 1 : Steuersätze der Grunderwerbsteuer
in den einzelnen Bundesländern**

| | | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| Bayern | 01.01.2007 | 3,5 % |
| Berlin | 01.01.2007 | 4,5 % |
| Baden-Württemberg | geplant | 5,0 % |
| Brandenburg | 01.01.2011 | 5,0 % |
| Bremen | 01.01.2011 | 4,5 % |
| Hamburg | 01.01.2009 | 4,5 % |
| Hessen | 01.01.2007 | 3,5 % |
| Mecklenburg-Vorpommern | 01.01.2007 | 3,5 % |
| Niedersachsen | 01.01.2011 | 4,5 % |
| Nordrhein-Westfalen | geplant | 5,0 % |
| Rheinland-Pfalz | geplant | 5,0 % |
| Saarland | 01.01.2011 | 4,0 % |
| Sachsen | 01.01.2007 | 3,5 % |
| Sachsen-Anhalt | 01.03.2010 | 4,5 % |
| Schleswig-Holstein | 01.01.2012 | 5,0 % |
| Thüringen | 07.04.2011 | 5,0 % |

Das jährliche Gesamtaufkommen der Grunderwerbsteuer betrug von 2000 bis 2005 knapp 5 Mrd. €, stieg dann in 2007 mit der Steuersatzerhöhung von 2% auf 3,5% von rund 5 Mrd. € auf rund 7 Mrd. € und fiel in den Jahren 2009 und 2010 wieder auf knapp 5 Mrd. €. Von Januar bis Mai 2011 stieg das Aufkommen um rund 25%.

1.2 Steuersatzerhöhung in NRW von 3,5% auf 5% geplant

In NRW betrug das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer in 2010 rund 1,1 Mrd. Euro, 2007 waren es rund 1,4 Mrd. €

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht eine Erhöhung des Steuersatzes in NRW von 3,5% auf 5% vor. Durch die Erhöhung ist mit deutlich über 400 Mio. € Steuermehreinnahmen pro Jahr zu rechnen.

2 Ausnahmen verringern, auch bei Konzernumstrukturierungen

Privatleute und kleine Unternehmen bezahlen immer, internationale Konzerne hingegen bezahlen – ganz legal – nur selten.

2.1 Häuslebauer und Bäckermeister müssen immer zahlen

Ein Häuslebauer, der eine Immobilie erwirbt, z.B. ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Haus, muss auf den Kaufpreis Grunderwerbsteuer bezahlen, in NRW derzeit 3,5%. Ein Bäckermeister, der ein Grundstück von einem befreundeten Spenglermeister kauft, muss ebenfalls Grunderwerbsteuer bezahlen.

2.2 Gut beratene Bäckermeister müssen häufig nicht zahlen

2.2.1 Einbringung ist steuerfrei

Ein Bäckermeister, der zusammen mit dem Spenglermeister ein Grundstück in eine KG einbringt, bleibt steuerfrei.

2.2.2 Umwandlung ist grundsätzlich steuerpflichtig

Wandeln die beiden die KG in eine AG um, muss allerdings Grunderwerbsteuer nachentrichtet werden. Der BFH hat mit Entscheidung vom 6.5.2011 keine Zweifel an der derzeitigen Rechtslage gelassen. Der entsprechende Erlass der obersten Finanzbehörden vom 17. Juni 2011 stellt nur sicher, dass in diesen Fällen automatisch eine vorläufige Festsetzung nach § 17 Abs. 2 und 3 GrEStG erfolgt bis zur Entscheidung des BVerfG.

2.2.3 Kauf von Unternehmensanteilen kann steuerfrei gestellt werden

Ein Bäckermeister, der vom Spenglermeister dessen Hälfte an der AG kauft, muss darauf Grunderwerbsteuer bezahlen. Wenn der Spenglermeister 5%-Punkte behält, muss der Bäckermeister für den Erwerb von 45% Anteile keine GrEStG bezahlen (§ 3 Abs. 1 GrEStG).

2.3 Konzerngesellschaften müssen nicht zahlen

Eine Tochterfirma eines Konzerns, die von einer anderen Tochter ein Grundstück kauft, bleibt im Regelfall steuerfrei (§ 6 GrEStG). Bei der Fusion von zwei Wohnungsbaugenossenschaften fällt hingegen Grunderwerbsteuer an.

Die Konzerne haben sich über EU-Recht (Umwandlungsteuergesetz) eine Reihe von Privilegien geschaffen, die der nationale Gesetzgeber nicht ändern kann. Bei Umwandlung gilt EU-Recht, Erwerb muss steuerfrei bleiben.

Bei einem simplen Verkauf zwischen Konzernfirmen sollte geprüft werden, ob auch derartige Vorgänge grundsätzlich steuerfrei bleiben müssen.

2.4 Internationale Vermögensverwaltungsgesellschaften zahlen meist keine Steuern

Internationale Vermögensverwaltungsgesellschaften mit Sitz im Ausland kaufen und verkaufen Grundstücke, indem sie im Ausland ansässige Gesellschaften kaufen und verkaufen. Der Eigentümer des deutschen Grundstücks bleibt dadurch formal unverändert. De facto fällt für derartige Grundstücksverkäufe keine Grunderwerbsteuer an.

Dies ist eine Diskriminierung für in Deutschland ansässige Konzerngesellschaften und Vermögensverwaltungen, die diese Schlupflöcher bei Weitem nicht so leicht und risikolos nutzen können.

3 Erheblicher Reformbedarf bei der Grundsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird im Regelfall nach vereinbarten Kaufpreisen erhoben, ein Bewertungsproblem könnte sich nur bei Eigentumsübertragungen ohne vereinbartem Kaufpreis stellen, z.B. bei Übertragungen innerhalb eines Konzerns.

Die Grundsteuer hingegen wird derzeit nicht nach Marktwerten, sondern auf der Basis von hypothetischen Werten erhoben. Diese Bewertung widerspricht eklatant den vom Bundesverfassungsgericht 2007 aufgestellten Grundprinzipien bei der Erbschaftsteuer sowie den 1995 aufgestellten Grundprinzipien bei der Vermögenssteuer. Demnach ist strikt eine Bewertung zu Marktpreisen vorzunehmen, bevor irgendwelche Vergünstigungen berücksichtigt werden.

Hierzu gibt es verschiedene Reformvorschläge.

Dazu schreibt der NRW Städte- und Gemeindebund am 15.06.2011:

"Bei der Verprobung der Grundsteuerreformmodelle gibt es eine unerfreuliche Entwicklung. Demnach wird es nicht möglich sein, der Finanzministerkonferenz bis Ende 2011 die Verprobungsergebnisse vorzulegen. Für die Datenweitergabe durch die Länderfinanzbehörden an das Statistische Bundesamt fehlt es gegenwärtig an einer Rechtsgrundlage. Um eine Verletzung des Steuergeheimnisses auszuschließen, muss daher zunächst eine Rechtsgrundlage im Steuerstatistikgesetz geschaffen werden."

Eine Reform der Grundsteuer auf der Basis von Marktwerten statt von künstlichen Werten ist sehr dringlich! Die laufenden Reformarbeiten sollten beschleunigt vorangetrieben werden.