



POSITION

Berlin, Februar 2020

Steuern und Abgaben

I. Steuerbonus für Niedrigmieten

Private Vermieter verhalten sich ihren Mietern gegenüber sehr fair. Statistiken und Befragungen zeigen, dass sie nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit nutzen, dass ein Fünftel bis ein Viertel ausschließlich bei Mieterwechseln die Miete erhöhen und dass sie Modernisierungen häufig ohne folgende Mieterhöhung vornehmen. Haus & Grund Deutschland setzt sich dafür ein, dass für diese Vermieter ein gesonderten Grundfreibetrag für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (VuV) in Höhe von 6.000 Euro eingeführt wird.

Der Vorschlag sieht einen gesonderten Grundfreibetrag für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung vor. Bislang gibt es lediglich für Einnahmen aus der kurzfristigen Untervermietung in der eigenen Immobilie eine Bagatellgrenze von 520 Euro jährlich, die un versteuert bleiben. Hierbei handelt es sich nicht um einen Freibetrag, sondern eine Freigrenze, das heißt, bei höheren Einnahmen darf der Betrag nicht pauschal von den Einnahmen abgezogen werden. Mehr als die Hälfte der privaten Kleinvermieter haben 2015 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterhalb von 5.000 Euro netto, 7,4 Prozent sogar Verluste erzielt. Eine steuerfreie Bagatellgrenze in Höhe von 6.000 Euro jährlich für Einnahmen aus VuV kann die Situation dieser Bereitsteller von Wohnraum deutlich verbessern. Zum einen würden sie im Bereich VuV steuerlich entlastet. Zum anderen würden nicht-professionelle Kleinvermieter mit vergleichsweise geringen Einkünften aus VuV sowie auch die Finanzverwaltung in diesem Bereich von Bürokratie entlastet. Rentnern ohne weitere Einkünfte aus anderen Einkunftsarten könnte auf diese Weise auch die Erlangung einer Nichtveranlagungsbescheinigung erleichtert werden.

Der Grundfreibetrag kann im Sinne einer Unterstützung der Anbieter von besonders günstigem Wohnraum an zwei Bedingungen geknüpft werden, um zielgenau zu sein und dennoch unbürokratisch Anreize für die Bereitstellung von Wohnraum durch private Kleinvermieter zu schaffen:

1. Es handelt sich nicht um Ferienwohnungsvermietung, sondern unbefristete Wohnraum-Mietverträge.
2. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dort, wo statt eines einfachen Mietspiegels kein oder ein qualifizierter, gegebenenfalls ohne Zustimmung von Haus & Grund beschlossener, Mietspiegel angewendet wird, sollte die Ermittlung des ortsüblichen Mietwerts durch Gutachten zulässig sein.

II. Grundsteuer

Wichtige kommunale Einnahmequelle

Die Grundsteuer B wird als reine kommunale Steuer auf bebaubare Grundstücke erhoben, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Sie ist in Deutschland neben dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer die wichtigste steuerliche Einnahmequelle der Kommunen. Seit 2010 explodierte das Aufkommen um über 40 Prozent und betrug im Jahr 2016 13,3 Mrd. Euro und damit 3,4 Prozent mehr als 2015. Die steigenden Belastungen verteuern das Wohnen für Eigentümer und Mieter.

Reformbedarf

Derzeit wird die Grundsteuer in den alten Ländern auf Grundlage der Einheitswerte aus dem Jahr 1964 erhoben, für die wiederum die Preisverhältnisse des Jahres 1958 entscheidend waren. In den neuen Ländern wird mit Werten aus dem Jahr 1935 gearbeitet. Laut Gesetz hätten die Einheitswerte alle sechs Jahre angepasst werden müssen, um die zwischenzeitlichen Veränderungen in Ausstattung und Lage durch die Entstehung neuer Wohngebiete zu berücksichtigen. Dies ist aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes unterblieben. Damit spiegeln die Werte – auch wenn sie über die Jahre fortgeschrieben wurden – nicht die Entwicklungen wider, die es am Immobilienmarkt gegeben hat.

Da sich der Hauptfeststellungszeitraum inzwischen über mehrere Jahrzehnte erstreckt, ergeben sich derzeit zwischen den Grundstücken einer Gemeinde Bewertungsunterschiede. Da diese Differenzen bei der Bemessungsgrundlage weder durch die Steuermesszahl noch durch den Grundsteuerhebesatz ausgeglichen werden, liegt ein Verstoß gegen das Ziel einer folgerichtigen Besteuerung vor. Das Bundesverfassungsgericht prüft gegenwärtig die Ermittlung der Bemessungsgrundlage auf ihre Verfassungsmäßigkeit. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form dem Grundsatz gerecht wird, dass Grundbesitz innerhalb einer Gemeinde gleich zu behandeln ist (Gleichheitsgrundsatz). Es wird erwartet, dass das Bundesverfassungsgericht noch 2017 die aktuelle Einheitswertbesteuerung für verfassungswidrig erklären und nur eine kurze Übergangsfrist für die Schaffung einer neuen Rechtsgrundlage für die grundsteuerliche Bewertung einräumen wird.

In die seit Jahren festgefahrenen Verhandlungen der Bundesländer über eine Reform der Grundsteuer ist inzwischen Bewegung gekommen. Der Bundesrat hat im November 2016 einen Gesetzentwurf vorgelegt, der als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer einen sogenannten Kostenwert ansetzt, der typisierend den Investitionsaufwand für die zu bewertende Immobilie darstellen soll. Der Kostenwert ergibt sich als Summe einer Bodenkomponente, ermittelt über den Bodenrichtwert, sowie einer Gebäudekomponente, ermittelt anhand einer grob eingeteilten Kostentabelle („Pauschalherstellungskosten“). Diese unterscheidet die Gebäude nach Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe) sowie nach drei Baualtersgruppen (vor 1995, 1995 – 2004 oder ab 2005) und der Bauweise (Unterkellerung, Dachtypus etc.) abzüglich einer Alterswertminderung von maximal 70 Prozent. Der Gesetzentwurf sieht eine komplette Neubewertung von 35 Millionen Einheiten Anfang 2023 auf den Stichtag 1. Januar 2022 vor. Daran muss sich noch die Gesetzesreform des Grundsteuergesetzes selbst mit einer Neufestlegung der Steuermesszahlen durch die Bundesländer anschließen. Die Besteuerung auf Grundlage der neuen Werte soll ab 2027 erfolgen.

Aufkommensneutralität und Vereinfachung gefordert

Der vorliegende Gesetzentwurf ist abzulehnen.

Die Anbindung der steuerlichen Bewertung an den konjunkturabhängigen Faktor Bodenrichtwert wird die Grundsteuerbelastung und damit das Wohnen für Eigentümer und Mieter erheblich verteuern. Stichprobenartige Berechnungen nach dem Kostenwertmodell ergeben eine bis zu Vervierzigfachung der Bemessungsgrundlage. Diese Wertvervielfachung wird nicht durch die vorgesehene Bestimmung der Steuermesszahl durch die Bundesländer, deren Umfang noch völlig offen ist, ausgeglichen werden können. Die Kopplung an den Bo-

denrichtwert führt überdies auch zu enormen Spreizungen innerhalb der Gemeinden und birgt die Gefahr sozialer Verwerfungen. Beides kann auch durch den seit Jahren in vielen Gemeinden stetig steigenden Hebesatz nicht ausgeglichen werden. Auch für die Gemeinden wird die langfristige Kalkulierbarkeit der Grundsteuereinnahmen – im Falle sinkender Bodenrichtwerte – massiv gestört.

Das nach dem Entwurf erforderliche Bewertungsverfahren ist selbst bei unterstellter flächendeckender Verfügbarkeit von Bodenrichtwerten und einer Automatisierung der Bodenrichtwertübermittlung wegen der Komplexität des Bewertungsvorgangs aus Boden- und Gebäudekomponente von 35 Millionen Einheiten mit extremem Verwaltungsaufwand verbunden.

Die Grundsteuerreform muss tatsächliche Aufkommensneutralität über reine politische Absichtserklärung hinaus tatsächlich (bundesgesetzlich) gewährleisten. Sie darf nicht zu einer erhöhten Belastung der Eigentümer und Mieter führen und sollte die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigen, ohne konfiskatorischen Charakter anzunehmen.

Das Verfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage muss einfach und für den Steuerpflichtigen nachvollziehbar und transparent gestaltet werden. Ein hoher Aktualisierungsaufwand durch kontinuierliche Neubewertung ist zu vermeiden.

Eine Berechnungsmethode, die diese Anforderungen erfüllt, stellt das sogenannte Äquivalenzmodell dar. Hierbei werden die Grundstücksfläche sowie die Brutto-Grundfläche jeweils mit einem festen Wert (Äquivalenzzahl) multipliziert. Sie differenziert nur nach der Nutzungsart des Gebäudes zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung. Für das Grundstück wird eine Äquivalenzzahl von 0,02 Euro/Quadratmeter vorgeschlagen, für Wohngebäude eine Äquivalenzzahl von 0,20 Euro/Quadratmeter. Die bisher bundesgesetzlich in Abhängigkeit von der Grundstücksart festgelegte Steuermesszahl entfielen damit. Auf den so ermittelten Wert wird direkt der Hebesatz der Gemeinde angewendet. Dieses Verfahren berücksichtigt die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen, der als Eigentümer oder Mieter die Steuer nicht auf der Basis eines unterstellten Veräußerungsgegenwertes leisten kann, und spiegelt die Bedeutung der Grundsteuer als Element der Infrastrukturfinanzierung wider, die keinen inhaltlichen Bezug zu privaten Grundstücksverkaufspreisen oder Baukosten hat. Es erfordert lediglich die Erhebung weniger Basisdaten, die vielfach bereits automatisiert verfügbar sind, erspart also eine aufwendige Neuerfassung der für die Steuererhebung relevanten Daten und vermeidet zudem das Risiko einer überproportionalen Steuerneubelastung für den Fall, dass eine Neuregelung der Steuermesszahlen auf Länderebene und eine anschließende Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinde nicht oder nur unzureichend erfolgt. Darüber hinaus darf eine Reform den bürokratischen Aufwand für Immobilieneigentümer und die Verwaltung nicht weiter erhöhen. Die Basisinformationen zur Berechnung der Grundsteuer sollen elektronisch erfasst und künftig automatisiert aktualisiert werden. Hier muss sichergestellt werden, dass sich der finanzielle Aufwand in Grenzen hält.

Strukturelle Leerstände bei vermieteten Gebäuden müssen weiterhin berücksichtigt werden, z. B. durch einen pauschalen Abschlag bei der für die Bewertung zu berücksichtigenden Gebäudefläche. Hierzu ist der Erhalt einer entsprechenden detaillierten gesetzlichen Erlassregelung unumgänglich, die nicht in das Ermessen der Behörde gestellt werden darf.

III. Steuerliche Abschreibung: AfA an die veränderten Nutzerbedingungen anpassen

Gebäude verlieren trotz ordnungsgemäßer Vornahme der erforderlichen Reparaturen durch das Alter an Wert. Diese Wertminderung soll durch die Absetzung für Abnutzung (AfA) ausgeglichen werden. Die derzeitigen steuerlichen Vorgaben für Wohngebäude gehen im Regelfall von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren aus (§ 7 EStG; BMF-Schreiben vom 18.07.2003, Az. IV C 3 - S 2211 - 94/03). Demnach können jährlich zwei Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes steuerlich geltend gemacht werden und so die

durch das Gebäude erzielten Einkünfte mindern. Für Altbauten, die vor 1925 errichtet wurden, gilt der etwas höhere Abschreibungssatz von 2,5 Prozent.

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Faktoren dazu geführt, dass die Nutzungsdauer von Wohngebäuden deutlich gesunken ist. Zum einen stellt die Energiewende neue Anforderungen an Immobilieneigentümer. Die Lebensdauer wesentlicher Gebäudebestandteile hat sich in diesem Bereich deutlich verkürzt: Neue Fassadendämmung samt Außenputz, dreifach verglaste Holzfenster, Heizungsanlagen oder aufgebrachte Wärmedämmplatten haben eine Nutzungsdauer von nur noch 20 bis 25 Jahren. Dazu begrenzt der Gesetzgeber die Nutzung von wesentlichen Teilen eines Gebäudes, indem er zum Beispiel für Heizungen eine Austauschpflicht nach 30 Jahren festgesetzt hat. Darüber hinaus müssen Gebäude öfter und mit größerem Aufwand umgebaut werden, um den veränderten Nutzeransprüchen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden. All dies führt dazu, dass Wohngebäude von den Eigentümern häufiger als zuvor umfassend modernisiert oder aufwendig saniert werden müssen. Die Nutzungsdauer neuer Wohngebäude liegt damit heute nur noch bei durchschnittlich 36 Jahren. Diese gesunkene Nutzungsdauer von Wohngebäuden spiegelt sich jedoch nicht in den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider.

Die Aufwendungen müssen aber über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Denn bei der Gebäude-AfA wird nicht zwischen den einzelnen Materialien unterschieden, mit denen das Gebäude errichtet wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes unterliegen vielmehr einer einheitlichen AfA, da es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut handelt. Seit 1964 hat es keine grundlegende Anpassung gegeben. Dieses Missverhältnis muss dringend beseitigt werden.

Haus & Grund fordert deshalb die überfällige Anpassung des Steuerrechts an die Lebenswirklichkeit. Um gutes und bezahlbares Wohnen zu sichern, muss der Wohnungsneubau deutlich attraktiver gestaltet werden. Dazu gehört auch, die Anreize für die dringend benötigten Investitionen und die lineare Gebäudeabschreibung von zwei auf drei Prozent zu erhöhen. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts würde eine Kaltmiete von beispielsweise 10,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat im Falle einer Erhöhung der AfA um einen Prozentpunkt auf 8,43 Euro, bei einer Anhebung um zwei Prozentpunkte auf 7,42 Euro pro Quadratmeter und Monat absinken. Dieses Beispiel macht deutlich, dass eine höhere Abschreibung auch den Mietern nutzen würde.

Die Kosten für aufwendige Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien oder Modernisierungen, die innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb einer Immobilie stattfinden und dabei die Grenze von 15 Prozent des Kaufpreises überschreiten, müssen als nachträgliche Anschaffungskosten behandelt und vom Eigentümer über 50 Jahre abgeschrieben werden. Für Investoren hat dies zur Folge, dass hohe Modernisierungskosten, die regelmäßig nach einem Eigentümerwechsel anfallen, steuerlich auf bis zu 50 Jahre verteilt und abgeschrieben werden müssen, obwohl Modernisierung und Instandhaltungskosten zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Damit aber notwendige Investitionen nach dem Erwerb einer modernisierungsbedürftigen Immobilie nicht unterbleiben oder zeitlich gestreckt werden, fordert Haus & Grund, § 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG zu streichen. Darüber hinaus muss die Regelung gestrichen werden, wonach bei umfangreichen Investitionen – unabhängig vom Erwerbszeitpunkt – die Aufwendungen insgesamt nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als abzuschreibende (nachträgliche) Herstellungskosten anzusehen sind.

IV. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Um die Energiewende im Wohngebäudebereich erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es einer Anpassung der für die Modernisierung von Immobilien geltenden steuerlichen Regelungen. Steuerliche Regelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur vorhandenen Förderkulisse dar. Neben der Modernisierungsförderung über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse über die bundeseigene KfW sowie den Förderprogrammen des Bundesam-

tes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss eine dritte, steuerliche Fördersäule gesetzt werden. Diese erreichte die Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.

Haus & Grund Deutschland setzt sich für eine steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand durch Einführung einer erhöhten Absetzung für Abnutzung mit folgendem Vorschlag für eine gesetzliche Regelung im Einkommensteuergesetz ein:

Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7x Erhöhte Absetzungen bei energetischen Modernisierungen

(1) 1 Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das Wohnzwecken dient, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur energetischen Modernisierung des Gebäudes dienen, absetzen. 2 Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil ist Satz 1 entsprechend anzuwenden. 3 Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden neun Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind.

V. Unbegrenzter Handwerkerbonus

Die im Rahmen der Debatte über Steuervereinfachungen angeregte Einführung von Höchstabzugs- oder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG lehnt Haus & Grund ab. Für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, stellt diese Möglichkeit eine effektive Förderung dar. Sie sollte daher ausgebaut werden. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten, nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus. Um den Anreiz für die Eigentümer zu erhöhen, in die energetische Modernisierung und den Einbruchschutz ihrer Immobilie zu investieren, sollte die Abzugsfähigkeit aller Aufwendungen ermöglicht werden, soweit sie der energetischen Modernisierung oder der Sicherheit dienen.

VI. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die verwaltungsaufwendige und ertragsschwache Erbschaft- und Schenkungsteuer hat für den einzelnen Immobilieneigentümer eine große Bedeutung. Die Bundesregierung hat mit der aktuellen Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf eine grundsätzliche Reform verzichtet und lediglich die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt. Im Grundsatz bleibt die Erbschaft- und Schenkungsteuer als eine typische Substanzsteuer bestehen. Sie knüpft nicht an den Tatbestand der Einkommensentstehung, sondern an den Eigentumsübergang an. Das mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteuerte Vermögen ist bei seiner Entstehung bereits vielfach besteuert worden.

Derzeit wird der Wert vermieteter Wohnimmobilien zu 90 Prozent bei der Erbschaft- und Schenkungsteuerbemessung erfasst (§ 13c ErbStG). Dieser Bewertungsabschlag in Höhe von 10 Prozent muss angehoben werden, um die verfassungsrechtlich zweifelhafte Ungleichbehandlung von vermieteten, also „unternehmerisch“ genutzten, Wohnimmobilien gegenüber anderem unternehmerischen Vermögen zu beseitigen. Die Rechtfertigung der Ungleichbehandlung von „gutem“ Vermögen (Betriebsvermögen) und „schlechtem“ Vermögen (z. B. Immobilienvermögen) bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird auch in der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kritisch beurteilt (Beschluss vom 27. September 2012, Az. II R 9/11). Deshalb muss das gesamte Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz nach den verschiedenen Reparaturen und technischen Anpassungen der letzten Jahre endlich auf den Prüfstand.

VII. Grunderwerbsteuer

Steigende Belastungen beim Grunderwerb

In den letzten Jahren ist in Deutschland die Bedeutung der Grunderwerbsteuer aus fiskalischer Sicht gewachsen. Der Bund hatte bis zum September 2006 den Grunderwerbsteuersatz einheitlich mit 3,5 Prozent festgelegt. Seitdem dürfen die einzelnen Bundesländer, denen die Steuer zufließt, die Höhe individuell bestimmen. Von dieser Möglichkeit machten alle Bundesländer, mit Ausnahme von Bayern und Sachsen, in der Summe 25 Mal Gebrauch. Kein einziges Bundesland hat die Steuer auf den Erwerb von Grundstücken und Immobilien gesenkt.

Aktuellstes Beispiel ist das Bundesland Thüringen, das die Grunderwerbsteuer von 5,0 auf 6,5 Prozent erhöhte. Thüringen gehört damit zu den Spitzenreitern bei der Grunderwerbsteuer. Den hohen Steuersatz von 6,5 Prozent erheben ebenfalls Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein.

Durch die Kombination aus steigenden Steuersätzen, höheren Transaktionsvolumina und Immobilienpreisen sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer seit 2005 deutlich gestiegen. Die Grunderwerbsteuer ist damit die ertragsreichste unter den Landessteuern und eine wichtige finanzpolitische Stellschraube.

Die Schaffung bezahlbaren – selbstgenutzten oder vermieteten – Wohnraums hängt auch von den Erwerbskosten ab. Hierzu zählen vor allem die Grunderwerbsteuer, aber auch Notarkosten und die öffentlichen Grundbuchkosten – allesamt staatlich bestimmte Kosten, die in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind und mittlerweile zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder eine Wohnung ausmachen. Eine hohe Grunderwerbsteuerlast verteuert den Erwerb von Immobilien. Dies trifft insbesondere Käufergruppen mit knappen Budgets, wie z. B. junge Familien. Diese müssen dann entweder Abstriche beim Objekt oder der Lage machen, stärker kreditfinanzieren oder auf das Eigentum ganz verzichten. In der Summe stehen die Erhöhungen der Grunderwerbsteuer im Widerspruch zu anderen Maßnahmen, die die Wohneigentumsbildung fördern sollen.

Regelungen im Länderfinanzausgleich reformieren

Die Einnahmen der Länder aus der Grunderwerbsteuer haben sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Dazu nutzen die Bundesländer einen Konstruktionsfehler im Länderfinanzausgleich: Mehreinnahmen, die aus Steuererhöhungen bei der Grunderwerbsteuer erzielt werden, bleiben überwiegend in dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Finanzausgleich verteilt. Mit der anstehenden Reform des Solidarpakts und des Länderfinanzausgleichs, die bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein muss, müssen aus Sicht von Haus & Grund die Fehlanreize zu steigenden Grunderwerbsteuersätzen beseitigt werden.

Zudem muss die Doppelbelastung von Bauherren mit Grunderwerb- und Umsatzsteuer durch eine Klarstellung in §§ 8, 9 GrEStG abgeschafft werden. In einem Erwerbsvorgang, bei dem ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend bebaut wird, wird häufig ein „einheitliches Vertragswerk“ gesehen. Dies führt zu dem Ergebnis, dass nicht nur der Grundstückspreis, sondern auch die Baukosten, die bereits umsatzsteuerbelastet sind, der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Share Deals

Familien müssen beim Kauf einer Immobilie immer mehr Grunderwerbsteuer an den Staat abführen. Dagegen sind große Investoren oft von der Steuerlast befreit. Das ist dann der Fall, wenn eine Immobilie nicht direkt verkauft, sondern in eine Gesellschaft eingebracht wird. Der Käufer erwirbt dann die Mehrheit der Anteile an dieser Gesellschaft. Der Käufer muss dann keine Grunderwerbsteuer zahlen, wenn er weniger als 95 Prozent der Anteile erwirbt. Auf Basis von Städteanalysen gehen Experten davon aus, dass der Anteil dieser Share Deals auf ganz Deutschland hochgerechnet bei etwa 20 Prozent liegt. Dem Fiskus entgehen so schätzungs-

weise 500 Mio. Euro jährlich. Aus Sicht von Haus & Grund muss diese Steuergestaltung über sogenannte Share Deals geschlossen werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.