

Anhörungsverfahren im Thüringer Landtag

Stellungnahme des Deutschen Familienverbandes zum Entschließungsantrag der Fraktion der CDU „Für eine familienfreundliche Reform der Grunderwerbsteuer“

Drucksache 7/4265



Deutscher Familienverband – Landesverband Thüringen e.V.
Ernst-Haeckel-Str. 17
99097 Erfurt
Tel.: 0361 / 41 72 000
info@dfv-thueringen.de

Vorbemerkung

Der Deutsche Familienverband begrüßt die Forderung der CDU-Fraktion, eine Bundesratsinitiative zur Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum auf den Weg zu bringen. Zugleich halten wir eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze für dringend erforderlich.

Bis in die 80er Jahre betrug der Grunderwerbsteuersatz 7 % und wurde vom Bund festgesetzt. Gleichzeitig profitierten Familien von Steuerbefreiungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. 1983 wurde der Steuersatz auf 2 % gesenkt. Im Gegenzug wurden die Steuerbefreiungen gestrichen.

Nach einem beispiellosen Steuerwettlauf der Länder seit der Föderalismusreform 2006 liegen die Grunderwerbsteuern inzwischen fast wieder beim alten Niveau. Allen voran die Bundesländer Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen mit einem

Grunderwerbsteuersatz von 6,5 % – mit dem wesentlichen Unterschied, dass die Familienfreibeträge nicht mehr existent sind und damit Familien den Einzug in das Eigenheim unnötig erschweren. Seit 2006 sind in diesen fünf Bundesländern die Grunderwerbsteuern um über 85 % gestiegen.

Tabelle 1: Übersicht der Grunderwerbsteuerentwicklung 2006-2022

Bundesland	Grunderwerbsteuer 2006 in %	Grunderwerbsteuer 2022 in %	Erhöhung in %
Baden-Württemberg	3,5	5	42,86
Bayern	3,5	3,5	0
Berlin	3,5	6	71,43
Brandenburg	3,5	6,5	85,71
Bremen	3,5	5	42,86
Hamburg	3,5	4,5	28,57
Hessen	3,5	6	71,43
Mecklenburg-Vorp.	3,5	5	42,86
Niedersachsen	3,5	5	42,86
Nordrhein-Westfalen	3,5	6,5	85,71
Rheinland-Pfalz	3,5	5	42,86
Saarland	3,5	6,5	85,71
Sachsen	3,5	3,5	0
Sachsen-Anhalt	3,5	5	42,86
Schleswig-Holstein	3,5	6,5	85,71
Thüringen	3,5	6,5	85,71
Bundesdurchschnitt	3,5	4,75	35,71

Die Grunderwerbsteuer ist bundesweit in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und hat den Erwerb von Wohneigentum stark verteuert. Seit 2006 wurden die Grunderwerbsteuern in den Bundesländern 28 Mal erhöht. Leidglich die Freistaaten Bayern und Sachsen haben als Positivbeispiele keine Steuererhöhungen zu Lasten von Immobilienkäufern veranlasst. Das bundesweite Steueraufkommen der Grunderwerbsteuer ist von ursprünglich 6,1 Milliarden Euro (2006) um 200 % auf inzwischen 18,3 Milliarden Euro gestiegen (2021).¹ Der Prozentanteil der Grunderwerbsteuern an der Gesamtzahl der Ländersteuern stieg im selben Zeitintervall von 28,1 % auf 57,9 %. Seit 2012 werden mehr als die Hälfte der Ländersteuern aus den Einnahmen der Grunderwerbsteuer generiert.

¹ Bundesfinanzministerium (2022): Die Steuereinnahmen des Bundes und der Länder im Haushaltsjahr 2021: https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2022/01/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-2-steuereinnahmen-2021-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=6

Aus Sicht des Deutschen Familienverbandes sind Entlastungen dringend geboten, damit sich gerade Eltern mit mehreren Kindern Wohneigentum leisten können, das zugleich den Wunsch nach einem familiengerechten Wohnumfeld erfüllt und eine wichtige Altersvorsorge darstellt.

Hier sind sowohl der Bund als auch die Länder in der Pflicht. Während die Länder bereits jetzt autonom die Steuersätze in der Grunderwerbsteuer senken könnten, obliegt es dem Bund, die Bemessungsgrundlage und damit die Einführung eines Freibetrags in einem Bundesgesetz zu normieren, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

Die Einführung eines Freibetrags in der Grunderwerbsteuer ist von der Bundesregierung aus SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen im Koalitionsvertrag bereits in Aussicht gestellt worden.² Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat allerdings gezeigt, dass familienorientierte Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer immer wieder an den Ländern – und an der Untätigkeit des Bundes – gescheitert sind.³

Der Deutsche Familienverband befürwortet, durch eine Bundesratsinitiative die Einführung eines Familien-Freibetrages in der Grunderwerbsteuer anzuschieben, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.

Dringend geboten ist außerdem – auch mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt – die Senkung des Steuersatzes in der Grunderwerbsteuer im Bundesland Thüringen, das derzeit mit einem Steuersatz von 6,5% zur Spitzengruppe der Hochsteuerbundesländer gehört. Ein Familien-Freibetrag und die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes müssen gemeinsam durchgesetzt werden und ineinandergreifen, um Familien bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Die CDU-Fraktion fordert, dass bei Einführung eines Freibetrages den Ländern eine entsprechende Kompensation der entgangenen Steuereinnahmen durch den Bund gewährt wird. Diese Forderung ist aus Landessicht nachvollziehbar und der Deutsche Familienverband begrüßt es,

² „Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z.B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.“ In: Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ (2021): S. 72

³ Bereits im Bundeskoalitionsvertrag von Union und SPD (2018) wurde die Prüfung eines Freibetrages in der Grunderwerbsteuer vereinbart. Eine Umsetzung ist nicht erfolgt.

dass die Bundesregierung mit der Eindämmung von sog. Share Deals in der Grunderwerbsteuer Spielräume schaffen will. Allerdings tragen auch die Bundesländer eine erhebliche Verantwortung für die Wohnsituation ihrer Landeskinder. Die Länder sind ebenso wie der Bund und die Kommunen davon abhängig, dass Menschen Kinder bekommen und sie zu selbstbewussten und solidarischen Menschen zu erziehen – ob das gelingt, hängt nicht zuletzt von der Wohnsituation ab.

Hingewiesen sei außerdem darauf, dass bei der Wohneigentumsförderung für Familien dringender Handlungsbedarf besteht. Der Deutsche Familienverband fordert in einem breiten Verbändebündnis⁴ dafür auf Bundesebene die Wiederbelebung und Entfristung des Baukindergeldes, das sich als gezielte und familienorientierte Förderung bewährt hat und als bau- und familienpolitischer Erfolg der Koalitionsregierung von Union und SPD bezeichnet werden kann. Auch hier hoffen wir auf Unterstützung durch Bundesratsinitiativen des Freistaats Thüringen.⁵

Fragen der Parlamentarischen Gruppe der FDP

1. Wie stehen Sie grundsätzlich zur Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen auf 3,5 % ?

Thüringen zählt im Bundesgebiet zum Hochsteuerland bei der Grunderwerbsteuer. Seit 2006 haben sich der Steuersatz sowie die Steuereinnahmeverolumina erheblich erhöht. Der Steuersatz stieg seit 2006 von 3,5 auf inzwischen 6,5 %. Das ist eine Steuersatzsteigerung um 85,71 %, die den Bundesdurchschnitt erheblich übertrifft (35,71 %). Die Steuereinnahmen stiegen im Zeitraum von zehn Jahren (2011 bis 2021) laut der Bilanz der Thüringer Finanzämter von 72,7 auf 252,0 Mio. Euro. Das

⁴ Deutscher Familienverband (2021): Erfolgreiches Baukindergeld: Verbände fordern zielgenaue Fortführung: <https://www.deutscher-familienverband.de/erfolgreiches-baukindergeld-verbaende-fordern-zielgenaue-fortfuehrung/>

⁵ Zu notwendigen Verbesserungen für eine familienorientierte Wohnungspolitik siehe im Überblick: Deutscher Familienverband (2017): Bezahlbares und familiengerechtes Wohnen: https://www.deutscher-familienverband.de/wp-content/uploads/2020/02/170223_Bezahlbares-und-familiengerechtes-Wohnen.pdf

entspricht einer Steigerung von 246,6 %. Allein zwischen 2020 und 2021 hat sich das Grunderwerbsteueraufkommen in Thüringen um 20,7 % erhöht. Trotz Pandemie.

Der Deutsche Familienverband hält die Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen für geboten und erforderlich.

2. Sind Sie der Ansicht, dass neben der Entlastung von Familien auch eine Entlastung von Unternehmen beim Grunderwerb notwendig ist? Wie begründen Sie diese Auffassung?

Der Deutsche Familienverband setzt sich für einen Familien-Freibetrag sowie für eine Senkung der Grunderwerbsteuer für die selbstgenutzte Wohnimmobilie ein.

Unternehmer und Freiberufler können die Grunderwerbsteuer – sofern sie die Immobilie als Renditeobjekt nutzen – bereits jetzt in der Steuererklärung geltend machen. Wird das Eigentum ausschließlich privat genutzt, ist es nicht möglich, die Grunderwerbsteuer oder die Notarkosten von der Steuer abzusetzen. Aus dieser Perspektive ist es für den Deutschen Familienverband zuvörderst wichtig, Familien in der Grunderwerbsteuer zu entlasten.

3. Würden Sie der Ansicht zustimmen, dass eine Senkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 % für Private wie auch für Unternehmen positive Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Thüringen, auf die Entwicklung der Thüringer Wirtschaft, aber auch auf die Attraktivierung Thüringens als Lebensraum haben wird?

Dieser Ansicht stimmt der Deutsche Familienverband zu. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer erleichtert Familien den Erwerb von Wohneigentum und schafft damit ein positives Klima für die Wahl des Wohnortes. Dies gilt besonders, wenn sie im Verbund mit der Einführung eines Familien-Freibetrages in der Grunderwerbsteuer vorgenommen wird.

Gegenwärtig ist Thüringen im Umfeld seiner direkten Landesnachbarn das Bundesland mit dem höchsten Grunderwerbsteuersatz. Bemerkenswert ist,

dass sich mit Bayern und Sachsen zwei Bundesländer mit einem Grunderwerbsteuersatz in der direkten Nachbarschaft Thüringens befinden, der seit 2006 nicht angehoben worden ist.

Tabelle 2: Grunderwerbsteuern in und um Thüringen

Bundesland	Grunderwerbsteuersatz
Thüringen	6,5 %
Bayern	3,5 %
Sachsen	3,5 %
Hessen	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %

Kommt es aufgrund einer Steuersenkung und Einführung eines Familien-Freibetrages zu einer Gesamtkostenänderung beim Erwerb von Wohneigentum, kann man von einer zeitlichen und räumlichen Mobilität der privaten Käufer ausgehen. Gleiches gilt für Bauunternehmen und Investitionsgesellschaften, die aus Kostengründen ihren Grundstücks- und Immobilienerwerb von einem Hochsteuer- in ein Normal- oder Niedrigsteuerbundesland verlagern.

Grundsätzlich gilt, dass von einer Grunderwerbsteuersenkung der Wirtschaftsstandort Thüringen profitiert. Zum einen durch die Verlagerung von Investitionen aus den umliegenden Bundesländern und zum anderen durch den Zuzug von Fachkräften. Dafür braucht es attraktive Lebensbedingungen vor Ort, zu denen bezahlbares Wohnen und finanzierbares Wohneigentum gehören.

Die Bedeutung einer Ansiedlung von Familien geht aber weit über das rein Ökonomische hinaus. Familien sind Fachkräfte, Steuerzahler, Nachfrager und engagierte Einwohner – und ihre Kinder machen ein Gemeinwesen erst lebendig. Ob Kinder sich gut entwickeln und wie das Familienleben gelingt, wird wesentlich vom Wohnen und Wohnumfeld bestimmt. Auch ob Menschen den Mut haben, sich für mehrere Kinder zu entscheiden – angesichts der demografischen Entwicklung ebenfalls ein wichtiger Faktor – hängt nicht zuletzt vom Wohnen ab. Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer sind auch aus der demographischen Entwicklungsperspektive⁶ heraus gesehen eine

⁶ Die Einwohnerzahl Thüringens ist seit der Friedlichen Revolution stark zurückgegangen und ist nach gegenwärtigen Prognosen weiterhin sinkend. Siehe dazu: Bund-Länder Demographie-Portal <https://www.demografie-portal.de/DE/Startseite.html> sowie Thüringer Landesamt für Statistik (2021):

wichtige Investition in die Zukunft. Eine Analyse des Bundesfinanzministeriums kommt zum Ergebnis, „dass der demografische Wandel merkliche Auswirkungen auf die Steuereinnahmen in Deutschland haben wird.“⁷ Das gilt es selbstverständlich auch im Bundesland Thüringen zu beachten.

4. Welche Auswirkungen erwarten Sie durch die Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen auf 3,5 % für Familien und Unternehmen?

Die Grunderwerbsteuer verteuert das Bauen und Wohnen für Familien. Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer stärken Familien auf dem Wohnungsmarkt. Der Erwerb eines Eigenheims wird durch die Senkung der Nebenkosten günstiger und mittelfristig sinken Mieten durch niedrigere Entwicklungskosten.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer im Verbund mit weiteren in dieser Stellungnahme dargestellten familienorientierten Maßnahmen verbessert die Chancen von Familien, bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum zu finden und hilft ihnen, Wohneigentum zu bilden.⁸

5. Könnte sich eine Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen auf die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen auswirken?

6. Könnte sich eine Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen auf die Ansiedlung von bauwilligen Privathaushalten auswirken?

Die beiden Fragen 5 und 6 beantworten wir im Zusammenhang.

Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2020 bis 2040 nach Gemeinden:
https://statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2020/01124_2020_51.pdf

⁷ Bundesfinanzministerium (2017): Herausforderungen für das Steuerrecht durch die demografische grafische Entwicklung in Deutschland – Analyse einer Problemstellung:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2017/01/Downloads/monatsbericht-2017-01-deutsch.pdf?__blob=publicationFile&v=

⁸ Die positiven Effekte einer Senkung der Grunderwerbsteuer auf 3, 2 oder 0 % auf die Eigentumsbildung hat z.B. das Forschungs- und Beratungsinstituts untersucht: empirica (2018): Potential für neue Wohneigentümer: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_2017119_LBS_Potentiale_Wohneigentum.pdf

Die in Thüringen auch im Bundesvergleich sehr hohe Grunderwerbsteuer ist eine zentrale Schwelle auf dem Weg ins Wohneigentum und verteuert zugleich den Mietwohnungsbau. Dies betrifft unmittelbar Familien auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Eine familienorientierte Entlastung bei der Grunderwerbsteuer (Steuersatzsenkung und Familien-Freibetrag) würde die Ansiedlung von bauwilligen Privathaushalten klar unterstützen. Dies steigert zugleich das Fachkräfteangebot und die Nachfrage am Standort.

Wenn es gelingt, mit attraktiven Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum und mit bezahlbaren Wohnungen junge Familien einzuladen, schafft dies also auch ein positives Klima für die Ansiedlung von Unternehmen, die wiederum ihre Standortentscheidung auch von den Wohn- und Lebensbedingungen für gesuchte Fachkräfte abhängig machen.

7. Wie sehen Sie die Auswirkungen der Absenkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen im Vergleich zum Kinderbaulandbonus?

Angesichts steigender Bau- und Grundstückspreise müssen Familien bei der Bildung von Wohneigentum auch durch eine direkte Förderung unterstützt werden. Es geht nicht um ein Entweder-Oder: Die Senkung der Grunderwerbsteuer und die Einführung eines Familien-Freibetrages sind keine Alternative zur Wohneigentumsförderung. Sie sind eine notwendige Ergänzung, damit die Förderung nicht durch hohe Baunebenkosten konterkariert wird.

Bei einer familienorientierten Wohneigentumsförderung geht es neben dem Erhalt guter Landesinitiativen vor allem um die Wiederbelebung des Baukindergeldes auf Bundesebene.

Das Baukindergeld hat die individuelle Finanzierungsbelastung der Familien deutlich gesenkt und mehr als 330.000 Familien die Möglichkeit gegeben, nach ihren eigenen Vorstellungen zu wohnen. Damit konnten im Zeitraum von 2018 bis 2020 eine Erhöhung der Zahl von Familien, die ins Eigenheim

ziehen, um 320 % festgestellt werden. Die Evaluierung⁹ des Baukindergeldes stellt weiterhin fest:

- „Baukindergeldempfänger sind im Durchschnitt 36,4 Jahre alt. Damit sind sie im Mittel jünger als Familien, die ins Wohneigentum umgezogen sind.
- Das Baukindergeld wird [...] im Vergleich zu Haushalten ohne Zuschuss überproportional häufiger von Haushalten mit mehr als einem Kind genutzt.
- In Baukindergeldhaushalten leben häufig Kleinkinder: in beinahe jedem dritten Haushalt (31 %) lebt ein Kind unter 3 Jahren.
- Die Verteilung [...] zeigt, dass über die Hälfte der Haushalte ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen zwischen 30.000 und unter 60.000 Euro aufweist. Etwa ein Viertel bezieht ein Einkommen unter 30.000 Euro und ein weiteres Viertel weist ein Einkommen über 60.000 Euro auf.
- Ein weiteres zentrales Ergebnis der Evaluation ist, dass viele Familien zwar Wohneigentum in weniger dicht besiedelten Gebieten bilden, jedoch insbesondere hier mit einem Anteil von 66 % überwiegend in gebrauchte Häuser ziehen. In schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen liegt der Anteil an gebrauchten Häusern sogar noch höher. Dadurch wird Leerstand in ländlichen und schrumpfenden Gebieten zumindest kurz- und mittelfristig verringert, anstelle diesen durch Neubauaktivität zu vergrößern. Großstädtische Ballungsräume können somit teilweise entlastet werden.
- Die Evaluation zeigt darüber hinaus, dass das Baukindergeld überwiegend temporäre Zugangsschwierigkeiten insbesondere für Familien mit niedrigen Einkommen abbaut. Sie profitieren durch die Möglichkeit, früher Wohneigentum aufgrund einer höheren finanziellen Sicherheit zu erwerben.
- Vor diesem Hintergrund wurden insgesamt im Evaluationszeitraum Investitionen in Höhe von etwa 22,1 Milliarden Euro im Baugewerbe angestoßen. Diese bewirkten eine Steigerung der Produktion im Wert von etwa 38,2 Milliarden Euro. Aus der gesteigerten Produktion leiten

⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Evaluierung des Baukindergeldes: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2: S. 53 ff.

sich direkte und indirekte Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von etwa 17,9 Milliarden Euro ab.

- Aus der Steigerung der volkswirtschaftlichen Produktion und den Beschäftigungseffekten resultieren Einnahmen für die öffentliche Hand. Diese belaufen sich im Evaluationszeitraum auf etwa zehn Milliarden Euro.
- Für Fehlallokationen, die durch die Förderung beispielsweise in Form von Neubautätigkeiten in schrumpfenden Regionen oder Preissteigerungen auftreten könnten, gibt es keine konkreten Hinweise.“

Der Deutsche Familienverband hält die Fortführung von Landesinitiativen bei der Bezuschussung bauwilliger Familien für erforderlich und appelliert eindringlich an den Freistaat Thüringen, sich zugleich im Bundesrat für die Fortführung und Entfristung des Baukindergeldes auf Bundesebene einzusetzen.

8. Halten Sie eine wie von der CDU vorgeschlagene Einführung eines Freibetrages für sinnvoll?

Der Deutsche Familienverband hält die Wiedereinführung eines Familien-Freibetrages¹⁰ ebenso wie eine Senkung des Grunderwerbsteuersatzes für dringend erforderlich, um Familien angesichts der massiv gestiegenen Baukosten beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen. Wie stark ein fehlender Freibetrag als Bremse beim Erwerb von Wohneigentum wirkt, hat eine empirica-Studie bereits nachgewiesen.¹¹ Auch die Baulandkommission der Bundesregierung hat in der letzten Legislaturperiode die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen beim Erwerb von Wohneigentum empfohlen.¹²

¹⁰ Bis in die 1980er Jahre profitierten Familien beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von Steuerbefreiungen in der Grunderwerbsteuer. 1983 wurde der Steuersatz von 7 % auf 2 % gesenkt. Im Gegenzug wurden die Steuerbefreiungen gestrichen und trotz massiver Steuererhöhungen nicht wieder eingeführt.

¹¹ empirica (2018): Potential für neue Wohneigentümer: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_2017119_LBS_Potentiale_Wohneigentum.pdf

¹² Vgl. Kommission Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (2019): Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen: [Baulandkommission: Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen \(die-wohnraumoffensive.de\)](#): S. 18

Der Deutsche Familienverband weist darauf hin, dass bei der Einführung eines Familien-Freibetrages die Regelungen im Finanzausgleichsgesetz auf Fehlanreize geprüft und die volkswirtschaftlichen Kosten deutlich besser berücksichtigt werden müssen, ohne dass das Aufkommen in die Finanzkraftberechnung einfließt.

Mit dem so genannten Normierungsverfahren, mit dem die fiktive (nicht tatsächliche) Finanzkraft der einzelnen Bundesländer berechnet wird, werden Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer nur teilweise berücksichtigt. Zumindest gilt das für diejenigen Länder, die einen höheren Grunderwerbsteuersatz aufweisen. Die Einnahmen aus den Grunderwerbsteuern werden nur bis zum effektiven Durchschnittssteuersatz gezählt. Einnahmen, die darüber hinausgehen, werden nicht zur Berechnung des Länderfinanzausgleichs hinzugezogen. Diejenigen Bundesländer hingegen, die eine niedrigere Grunderwerbsteuer aufweisen, müssen sich die gesamten Einnahmen zurechnen lassen.¹³

Damit ist eine Grunderwerbsteuererhöhung besonders attraktiv, um zusätzliche Haushaltsmittel zu generieren, ohne Mittel aus dem Länderfinanzausgleich zu verlieren. Im Ergebnis ist die bisherige gesetzliche Ausgestaltung des Länderfinanzausgleichs grundsätzlich ein Fehlanreiz zur ständigen Steuererhöhung der Grunderwerbsteuer durch die Bundesländer.

9. Sollte nach Ihrer Ansicht entsprechend einem Antrag der FDP hierfür ein fester Betrag (Immobilienwert 750.000 Euro) festgesetzt werden, von dem nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf?

Ausschlaggebend sind für den Deutschen Familienverband sowohl die ausreichende und mit Blick auf die Grundstücks- und Immobilienpreise realitätsgerechte Höhe eines Freibetrags als auch die klare Familienorientierung. Orientierungsgröße könnte dafür beispielsweise ein Betrag von 500.000 Euro plus 100.000 Euro pro Kind sein.

Auf jeden Fall hält es der Deutsche Familienverband für erforderlich, über eine familienorientierte Ausgestaltung (z.B. Staffelung nach der Kinderzahl,

¹³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017): Fehlanreize bei der Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/320403/IW-Kurzbericht_11_2017_Grunderwerbsteuer.pdf

Beschränkung auf Familieneigenheime mit entsprechenden Charakteristika) sicherzustellen, dass die Freibetragsregelung insbesondere Familien in den Blick nimmt.

10. Stimmen Sie der Auffassung der FDP zu, dass ein Freibetrag für den Grunderwerb neben Familien auch Unternehmen zugutekommen sollte? Wie begründen sie diese Auffassung?

Wir verweisen hier auf die Antwort zur Frage 2.

11. Wie könnte eine Absenkung der Grunderwerbsteuer dazu beitragen, Wohneigentum zu fördern, das zur Altersvorsorge dient (Deutschland ist im Vergleich zu den südeuropäischen Ländern das Land der Mieter, nicht der Eigentümer; dadurch sind viele Deutsche bei der Altersvorsorge benachteiligt)?

Dringend nötig ist eine zusätzliche Altersvorsorge vor allem für Familien mit mehreren Kindern, die in der gesetzlichen Rentenversicherung besonders benachteiligt sind, wie das Bundesverfassungsgericht mehrfach bestätigt hat.¹⁴ Zugleich sind sie es, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Für sie stellt Wohneigentum oft die einzige familiengerechte Form des Wohnens dar. Familien mit mehreren Kindern müssen bei Entlastungen in der Grunderwerbsteuer und bei der Wohneigentumsförderung deshalb besonders in den Blick genommen werden.

Damit Entlastungen in der Grunderwerbsteuer zielgerichtet greifen können, muss wie oben ausgeführt die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes mit der Einführung eines Familien-Freibetrages in Abhängigkeit von der Kinderzahl und einer Wiederbelebung des Baukindergeldes einhergehen. Auch Initiativen der Bundesländer und Kommunen sind hier gefordert.

¹⁴ Trümmerfrauenurteil vom 7.7.1992 (BVerfGE 87, 1 – 1 BvL 51/86 u.a.) sowie Kinderbeitragsurteil vom 3.04.2001 (BVerfGE 103, 242 – 1 BvR 1629/94). Gegenwärtig sind mehrere Verfassungsbeschwerden des Deutschen Familienverbandes und des Familienbundes der Katholiken gegen die Benachteiligung von Familien in der gesetzlichen Sozialversicherung in Karlsruhe anhängig: www.elternklagen.de

Fragen der Fraktion der AfD

1. Welche Schwierigkeiten werden seitens des in Thüringen zentral zuständigen Finanzamts Suhl hinsichtlich der zu überwachenden Einmaligkeit der Freibetragsausnutzung bzw. Steuersatzsenkung gesehen?

Der Deutsche Familienverband sieht hier keine Schwierigkeiten.

2. Gibt es aus Ihrer Sicht Vor- und Nachteile, anstelle einer Steuersatzsenkung oder Freibetragslösung im Festsetzungsverfahren, eine Minderung der Grunderwerbsteuer mittels einer Regelung im Erhebungsverfahren (Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch den Freistaat, wie es ein entsprechender Alternativantrag vorsah) herbeizuführen?

Für den Deutschen Familienverband ist es ausschließlich ausschlaggebend, dass eine Grunderwerbsteuersenkung und ein Familien-Freibetrag für Eltern möglichst einfach und unbürokratisch gesetzlich geregelt werden.

3. Welche zusätzlichen positiven Möglichkeiten / Effekte ergeben sich Ihres Erachtens aus einer Senkung der Grunderwerbsteuer, der Einführung von Freibeträgen und / oder der einmaligen Übernahme durch das Land bei einkommensschwächeren Bau- oder Kaufwilligen?

Wir verweisen hier auf die Antworten zu den Fragen 3, 4, 5, 6, 8 und 11 der FDP-Fraktion.

Fragen der Fraktion Die Linke, SPD und Bündnis 90/Die Grünen

1. Wie hoch ist Ihrer Kenntnis nach der durchschnittliche Anteil der Baunebenkosten an den Gesamtbaukosten auf dem Immobilienmarkt?

Die Höhe der Baunebenkosten wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Neben der Grunderwerbsteuer, Notarkosten und der Maklercourtage, den Gebühren für die Grundschuldbestellung und den Grundbucheintrag (Nebenkosten beim Grundstückskauf) kommen noch Kosten der Bauvorbereitung (bspw. Baugenehmigung, Vermessung, Bodengutachten, Baumfällarbeiten etc.) sowie der Bauphase (Versicherungen, Baubegleitung etc.) hinzu.

Diese Baunebenkosten haben in der Regel einen Umfang zwischen 10 bis 20 % der Gesamtkosten.

Dabei sind die Grunderwerbsteuern regelmäßig der größte Einzelposten. Bei einem Grundstückspreis von 350.000 Euro betragen die Grunderwerbsteuern im bundesweiten Durchschnitt gut 19.000 Euro. In Thüringen ergibt sich bei einem Vorhaben von 350.000 Euro eine Belastung alleine durch die Grunderwerbsteuern von 22.750 Euro.

Tabelle 3: Beispiel der Grundsteuerentwicklung 2006-2022

Bundesland	Grunderwerbsteuer auf Grundstückspreis 2006 (350.000 €) in €	Grunderwerbsteuer auf Grundstückspreis 2022 (350.000 €) in €	Verteuerung des Eigentumskaufs durch Grunderwerbsteuer in €
Baden-Württemberg	12.250	17.500	5.250
Bayern	12.250	12.250	0
Berlin	12.250	21.000	8.750
Brandenburg	12.250	22.750	10.500
Bremen	12.250	17.500	5.250
Hamburg	12.250	15.750	3.500
Hessen	12.250	21.000	8.750
Mecklenburg-Vorp.	12.250	17.500	5.250
Niedersachsen	12.250	17.500	5.250
Nordrhein-Westfalen	12.250	22.750	10.500
Rheinland-Pfalz	12.250	17.500	5.250
Saarland	12.250	22.750	10.500

Sachsen	12.250	12.250	0
Sachsen-Anhalt	12.250	17.500	5.250
Schleswig-Holstein	12.250	22.750	10.500
Thüringen	12.250	22.750	10.500
Bundesdurchschnitt	12.250	18.812,50	6.562,50

2. Ist die Einführung eines Steuerfreibetrages bei der Grunderwerbsteuer ein aus Ihrer Sicht geeignetes Instrument der allgemeinen Familienförderung, insbesondere unter Berücksichtigung der unterschiedlich gestaffelten Haushaltseinkommen innerhalb der Bevölkerung Thüringens?

Die Grunderwerbsteuer ist schon vom Prinzip her keine „soziale“ Steuer. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer erfolgt nicht etwa nach finanzieller Leistungsfähigkeit der Käufer. Sie richtet sich allein nach dem Grundstückspreis bzw. dem Gesamtpreis der Immobilie. Je höher der Preis, desto tiefer greift die Landessteuer Familien in die Tasche – und Familien mit mehreren Kindern, die besonders häufig von Einkommensarmut betroffen sind und besonders viel Wohnfläche benötigen, sind besonders stark betroffen.

Für Familien ist es ganz besonders schmerzhaft, dass die Grunderwerbsteuern und weitere Kaufnebenkosten sehr schnell einen beträchtlichen Anteil des Eigenkapitals abschmelzen. Als Folge müssen gerade Familien mit geringerem Einkommen entweder ganz auf ein Eigenheim verzichten, in schlechte Wohnlagen ausweichen oder sich höher verschulden. Entsprechend liegt die Wohneigentumsquote im unteren Einkommensfünftel nicht einmal bei einem Viertel, während sie in Großbritannien z.B. fast die Hälfte erreicht.¹⁵ Familien mit geringerem Einkommen sind in Deutschland also wesentlich häufiger gezwungen, zur Miete zu wohnen und damit von Mietkostenexplosionen besonders hart betroffen.

Zugleich zeigen die Erfahrungen beim Baukindergeld, dass auch Familien mit geringerem bis mittlerem Einkommen Wohneigentum bilden wollen und das auch schaffen, wenn die Rahmenbedingungen und die Förderung stimmen.

¹⁵ Die Linke, Kreisverband Städteregion Aachen (2018): Wohnkostenanstieg verstärkt Ungleichheit: <https://kampagne.dielinke-aachen.de/wohnkostenanstieg-verstaerkt-ungleichheit/>

So hat das Baukindergeld mehr Familien die Möglichkeit gegeben, Wohneigentum zu erwerben – knapp ein Fünftel der Familien, die eine Zusage für das Baukindergeld erhalten haben, hatten ein Jahreseinkommen unter 30.000 Euro, 53 % hatten ein Einkommen zwischen 30.000 und 60.000 Euro. Nur 7 % wiesen ein Familieneinkommen von 80.000 und mehr Euro auf.¹⁶ Damit hat das Baukindergeld sein Ziel erfüllt, einkommensschwächeren Familien eine effektive Unterstützung zum Eigentumserwerb direkt zukommen zu lassen.

Eine gute Förderung läuft aber ins Leere, wenn Baunebenkosten wie die Grunderwerbsteuer die Wohneigentumsförderung gleich wieder „auffressen“. Ein Familien-Freibetrag in der Grunderwerbsteuer in Abhängigkeit von der Kinderzahl ist daher im Verbund mit einer Steuersatzsenkung und der Wiedereinführung einer bundesweiten Wohneigentumsförderung für Familien zentraler Teil einer sozial gerechten Familienförderung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Kontext der Familienförderung ist die Besteuerungsgerechtigkeit. Eine systemimmanente Schwäche der Grunderwerbsteuer ist die fehlende Besteuerung nach vertikaler Leistungsfähigkeit, d.h. weniger leistungsfähige Steuerpflichtige, z.B. mit Kindern, anders zu besteuern als diejenigen, die finanzielle Belastungen durch die Kindererziehung nicht zu tragen haben.¹⁷ Grundsätzlich gilt, dass die Grunderwerbsteuer Familien den Immobilienkauf zur eigenen Nutzung nicht unnötig erschweren sollte, in dem das Eigenfinanzierungskapital von Gesetzes wegen durch die hohe Besteuerung in Thüringen de facto verknappt wird.

Hohe Grunderwerbsteuern und weitere Kaufnebenkosten verhindern gerade bei niedrigen bis mittleren Familieneinkommen die Vermögensbildung und Altersvorsorge durch Eigenheimbesitz.

¹⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Evaluierung des Baukindergeldes: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2: S. 56 sowie S. 99

¹⁷ An dieser Stelle weist der Deutsche Familienverband darauf hin, dass das Kindergeld und Kinderfreibeträge kein Ersatz für die Kosten der Kindererziehung sind, sondern nach § 31 EstG in erster Linie zur steuerlichen Freistellung des Existenzminimums des Kindes dienen.

3. Wie schätzen Sie den Effekt eines Freibetrags allein für den privaten Ersterwerb von Wohneigentum auf die Preisentwicklung am Immobilienmarkt ein?

Es ist festzustellen, dass Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren stark zugenommen haben: „Die Preise für Eigenheime sind in nahezu allen Regionen Deutschlands gestiegen, ihr Wert hat sich teilweise nahezu verdoppelt.“¹⁸ Der Deutsche Familienverband hält sowohl die Einführung eines Freibetrags für den privaten Erwerb von Wohneigentum als auch eine Senkung der Grundsteuersätze für erforderlich, um die Bau- und Wohnkosten insgesamt zu senken.

Teilweise wird auf die Gefahr hingewiesen, dass entsprechende Entlastungen dann von den Anbietern „eingepreist“ werden. Doch bereits bei der Evaluation des Baukindergeldes gab es keine Hinweise auf durch die Förderung bedingte Preissteigerung.¹⁹

Grundsätzlich ist eine eventuelle Preissteigerung allerdings kein Argument, auf dringend notwendige Steuerentlastungen für Familien zu verzichten.

Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer müssen deshalb mit einem ausgeweiteten Angebot, z.B. an Wohnbauland für bauwillige Familien und einer Familienorientierung der Städtebauplanung und des Wohnungsbaues, einhergehen. Hier sind auch die Länder und Kommunen in hohem Maße gefordert.

4. Ist das Instrument eines Freibetrags Ihrer Meinung nach geeignet, die angespannte Miet- und Immobilienpreissituation am Markt nachhaltig zu entspannen?

Der Markt allein ist vor allem (aber nicht nur) in Ballungszentren nicht in der Lage, bezahlbare Mieten für familiengerechte Wohnungen sicherzustellen. So

¹⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Evaluierung des Baukindergeldes: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2: S. 16

¹⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Evaluierung des Baukindergeldes: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2: S. 100

hat die Mietpreisexplosion in Berlin bspw. zu Bürgerprotesten²⁰ und -initiativen zur Marktregulierung geführt. Die Mietpreissteigerung ist jedoch komplexerer Natur als nur der Verweis auf renditezentrierte „Miethaie“. So ist der Nettozuzug in Ballungsräume und die damit einhergehende Verknappung des Mietangebotes eine Seite der Medaille. Die andere sind Stadtverwaltungen, die den Neubau durch bürokratische Hemmnisse, wie bspw. lange Baugenehmigungsverfahren, Verbot des Wohnungsausbaus von Dachgeschossen, Überbaus von Garagen und Supermärkten sowie von Hochbauten, in die Länge ziehen und damit erheblich verteuern.

Des Weiteren ist die Spitzenbesteuerung von Energie (Heizöl, Strom, Gas) ein deutlicher Preistreiber von Bruttomieten, die eine unsoziale und dramatische Verschärfung der Wohnraumproblematik nach sich ziehen. Seit 2018 hat sich für eine fünfköpfige Familie allein der Strompreis (bei gleichem Verbrauch) um jährlich mehr als 340 Euro erhöht.²¹ Der Deutsche Familienverband fordert in diesem Sektor dringend zu Entlastungen auf. Um bspw. den massiven Strompreissteigerungen entgegenzuwirken, müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Abschaffung der EEG-Umlage bis Mitte des Jahres 2022
- Senkung der Mehrwertsteuer für Strom auf 7 Prozent
- Senkung der Stromsteuer auf den EU-rechtlich zulässigen Mindeststeuersatz
- Familienklimafreibetrag bei der CO₂-Bepreisung oder deren Abschaffung

Die Politik ist gefordert, mit kostendämpfenden Maßnahmen gegenzusteuern, die gezielt Familien mit Kindern entlasten. Familien-Freibeträge in der Grunderwerbsteuer erleichtern Familien den Erwerb von Wohneigentum. Weil diese Familien meist Mietwohnungen freimachen, führt dies über Umzugsketten regional oder überregional zu Entlastungen am Mietwohnungsmarkt. Jeder Euro, der in eine familienorientierte Wohnungspolitik investiert wird, kommt damit dem Wohnungsmarkt insgesamt zugute.

²⁰ Frankfurter Allgemeine Zeitung (2021): Tausende demonstrieren gegen steigende Mieten: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/tausende-demonstrieren-in-berlin-gegen-steigende-mieten-17532825.html>

²¹ Deutscher Familienverband (2022): Strompreisentwicklung: https://www.deutscher-familienverband.de/wp-content/uploads/2022/02/Strompreisentwicklung_Familien.pdf

Auch hier gilt allerdings, dass ein Familien-Freibetrag zwar unverzichtbar, aber nur ein Baustein in einer familienorientierten Wohnungsbaupolitik ist. Dazu müssen – bezogen auf die in dieser Stellungnahme diskutierten Fragen – niedrigere Grunderwerbsteuersätze sowie eine gute Wohneigentumsförderung kommen.

Um die Wohnungsnot von Familien zu bekämpfen, müssen aber auch mehr familiengerechte und bezahlbare Wohnungen auf den Markt gebracht werden. Dabei geht es nicht nur um die Quantität, sondern auch um die Qualität – also die familiengerechte Größe, Lage und Ausstattung.

Familien mit mehreren Kindern stehen am Wohnungsmarkt nicht nur vor einem Kostenproblem. Sie finden oft schlicht keine Wohnung, die groß genug ist und deren Vermieter dann auch noch bereit ist, sich für eine Familie mit Kindern zu entscheiden.

Um hier gegenzusteuern, ist ein ganzes Bündel an Maßnahmen notwendig.²² Der Deutsche Familienverband weist vor allem auf die Notwendigkeit einer familienorientierten Reform des Baugesetzbuchs durch die Verankerung einer verbindlichen Quote für Familienwohnungen bei der Bauleitplanung hin. Auch bei dieser wichtigen Forderung würden wir Rückenwind durch eine entsprechende Bundesratsinitiative des Freistaats Thüringen sehr begrüßen.

5. Mit Blick auf die innerhalb von acht Jahren gesetzlich vorgeschriebene Tilgung der Kredite aus der Corona-Krise: Wie schätzen Sie das Haushaltsrisiko für den Landeshaushalt des Freistaats Thüringen ein?

Der Deutsche Familienverband warnt ausdrücklich davor, an notwendigen Zukunftsinvestitionen zu sparen. Eine sparsame Haushaltspolitik ist wichtig, aber es muss klug gespart werden. Jede Familie, die schon einmal mit wenig Geld gebaut hat, weiß: Wir müssen sparen, aber nicht am Fundament, sonst stürzt uns das Haus ein.

²² Deutscher Familienverband (2017): Bezahlbares und familiengerechtes Wohnen: https://www.deutscher-familienverband.de/wp-content/uploads/2020/02/170223_Bezahlbares-und-familiengerechtes-Wohnen.pdf sowie Verbraucherzentrale Bundesverband (2019): Positionspapier bezahlbares Wohnen: https://www.deutscher-familienverband.de/wp-content/uploads/2020/02/2191114_Positionspapier-Bezahlbares-Wohnen.pdf

Es gibt keine wichtigere Investition als gute Lebensbedingungen für Familien und gute Entwicklungsbedingungen für Kinder. Ob Kinder sich gut entwickeln, hängt wesentlich auch von der Wohnqualität und vom Wohnumfeld ab. Das betont auch der aktuelle Neunte Familienbericht.²³

Gerade während der Corona-Krise, bei der die Kinder und ihre Eltern zu keiner Zeit im Mittelpunkt des politischen Handelns standen, hat sich anschaulich und schmerzhaft gezeigt, dass eine ausreichend große Wohnung samt Garten oder Freifläche darüber mitentscheidet, wie Familien Belastungen abfangen und ob die Kinder psychischen und physischen Schaden an ihrer Entwicklung nehmen.

Familien waren die großen Leidtragenden der Krise – sie dürfen jetzt nicht noch einmal hinten anstehen, wenn es um ihre Wohn- und Lebensbedingungen geht.

7.05.2022 (em, hei)

²³ Neunter Familienbericht: Eltern sein in Deutschland (2021):
<https://www.bmfsfj.de/resource/blob/179392/195baf88f8c3ac7134347d2e19f1cdc0/neunter-familienbericht-bundestagsdrucksache-data.pdf>