



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.  
Französische Straße 55 · 10117 Berlin

An:

Die Mitglieder des Deutschen Bundestags  
Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Das Bundesministerium der Finanzen  
Die Mitglieder der Landtage  
Die Bauminister der Länder  
Die Finanzminister der Länder

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299

E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de)  
[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

[www.xing.com/company/bfw-bund](http://www.xing.com/company/bfw-bund)  
Twitter: @BFWBUND

Ihr Ansprechpartner  
Andreas Beulich  
Bundesgeschäftsführer  
030 32781-107  
[andreas.beulich@bfw-bund.de](mailto:andreas.beulich@bfw-bund.de)

27. Juli 2023

## **BFW: Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer kurbelt Wohnungsbau an**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Christian Lindner geführte Bundesfinanzministerium hat einen Diskussionsentwurf zur Reform der Grunderwerbsteuer vorgelegt. In diesem ist eine Länderöffnungsklausel für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber von Wohneigentum vorgesehen.

Der BFW begrüßt selbstverständlich eine solche Länderöffnungsklausel. Jedoch besteht auch ohne eine solche Gesetzesänderung die Möglichkeit, dass die Länder durch eine generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer den Wohnungsbau ankurbeln.

Denn die Situation am Wohnungsmarkt hat sich durch die aktuellen Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Die Herausforderungen rund um Zinsen, Baukosten und Inflation sind bekannt. Der Wohnungsbau ist praktisch zum Erliegen gekommen.

Wenn kein Wohnungsbau mehr stattfindet, nehmen die Länder auch keine Steuern mehr ein. Ein hoher Steuersatz garantiert keine hohen Steuereinnahmen, wenn nicht gebaut wird. Vielmehr ist es so, dass die hohe Grunderwerbsteuer den Wohnungsbau in Deutschland endgültig abwürgt.

**Vereinfacht gesagt: 3,5% von x wären für die Länder besser als 6,5% von nichts.**

Das IW Köln hat im Juli 2023 im Auftrag des BFW NRW eine Studie veröffentlicht. Diese zeigt, dass die Grenze dessen, was ein Durchschnittshaushalt beim Erwerb von Wohneigentum finanzieren kann, weit überschritten ist. Laut IW Köln kann die Absenkung der Grunderwerbsteuer entscheidend dazu beitragen, die Erschwinglichkeit von Wohneigentum wieder zu ermöglichen.

Bankverbindung:  
Commerzbank AG Bonn  
IBAN: DE45380400070253400600  
BIC: COBADEFFXXX  
Steuernummer: 27/620/62507  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Dirk Salewski  
Andreas Ibel, Ivonne Kutzner,  
Frank Vierkötter, Christian Bretthauer  
Eingetragen im Vereinsregister  
AG Charlottenburg: VR 34615 B

Daneben kommt das IFW Kiel in einer wissenschaftlichen Kurzanalyse von März 2023 zu dem Ergebnis, dass die Höhe der Grunderwerbsteuer und die Neubautätigkeit miteinander korrelieren. Des Weiteren kommt das IFW Kiel zu dem Befund, dass die Senkung der Grunderwerbsteuer die Bautätigkeit anregt. Trotz abgesenkter Grunderwerbsteuer können sich nach der Kurzanalyse die Steuereinnahmen des Staates erhöhen, weil die Bautätigkeit signifikant zunimmt. Eine erhöhte Bautätigkeit kann niedrigere Steuersätze überkompensieren.

**Die Situation mit Blick auf die Grunderwerbsteuer hat sich grundlegend verändert und muss deshalb völlig neu bewertet werden. Nur wenn die Länder die Grunderwerbsteuer generell absenken, haben sie die Möglichkeit, trotz der schwierigen Situation im Wohnungsmarkt in Zukunft Steuereinnahmen zu generieren.**

Schon jetzt melden einige Länder Einbrüche bei den Steuereinnahmen. Die vollständige Wirkung wird jedoch verzögert eintreten. Erst brechen die Baugenehmigungszahlen ein, dann die Fertigstellungszahlen und dann auch die Steuereinnahmen. Dies muss vermieden werden.

**Aus Sicht des BFW sind folgende Punkte wichtig:**

**Länderöffnungsklausel:** Eine Länderöffnungsklausel zur Grunderwerbsteuerabsenkung für Ersterwerber wäre ein positiver Schritt für den Wohnungsbau. Die Länder müssen diese jedoch auch tatsächlich nutzen, um die Grunderwerbsteuer zu senken. Jedoch können die Länder auch ohne eine Gesetzesänderung bereits jetzt handeln. Dies ist möglich, indem sie die Grunderwerbsteuer generell auf ein investitionsfreundliches Niveau absenken. Auf das Einführen einer Länderöffnungsklausel käme es dann gar nicht an.

**Share Deals:** Die Verknüpfung einer Länderöffnungsklausel mit der Einschränkung von Share Deals ist nicht sinnvoll. Denn die Argumentation, man könne Mindereinnahmen hierdurch ausgleichen, basiert auf der Annahme, dass die Steuereinnahmen konstant bleiben. Ein Einbruch der Steuereinnahmen ist jedoch in der aktuellen Marktsituation unvermeidlich. Grundsätzlich gilt, je niedriger der allgemeine Steuersatz für die Grunderwerbsteuer, desto unattraktiver ist die Nutzung von Share Deals. Eine Änderung der Gesetzeslage wäre dann bei einer generellen Absenkung der Grunderwerbsteuer nicht erforderlich.

**Verkauf im Bestand:** Bei der Diskussion über die Grunderwerbsteuer wird häufig übersehen, dass diese nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Veräußerung von Bestandsgebäuden anfällt. Wenn zukünftig weniger Wohnfläche pro Kopf genutzt werden soll, müssen Eigentümerwechsel erleichtert werden. Denn wenn zum Beispiel eine Witwe ihr Haus an eine junge Familie verkaufen möchte, um selber in eine kleinere Wohnung zu ziehen, stellt eine hohe Grunderwerbsteuer ein Hindernis dar. Dieses Hemmnis für Eigentümerwechsel hin zu bedarfsgerechtem Wohnraum muss durch eine generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer reduziert werden.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

**All dies zeigt: Die Grunderwerbsteuer muss neu gedacht werden. Mit einer generellen Absenkung der Grunderwerbsteuer kann der Wohnungsbau trotz schwieriger Rahmenbedingungen vorgebracht werden. Trotz Absenkungen der Grunderwerbsteuer können sich die Steuereinnahmen der Länder erhöhen. Zugleich sinkt die Attraktivität von Share Deals.**

Mit freundlichen Grüßen  
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e. V.

Andreas Beulich  
Bundesgeschäftsführer