

**Rede
des Sprechers für Bauen und Wohnen**

Alptekin Kirci, MdL

zu TOP Nr. 25

Erste Beratung

**Eigentümerland Niedersachsen: Freibetrag bei der
Grunderwerbsteuer einführen**

Antrag der Fraktion der FDP – Drs. 18/8720

während der Plenarsitzung vom 17.03.2021
im Niedersächsischen Landtag

Es gilt das gesprochene Wort.

Anrede,

der Eigenheimbau ist nicht nur eine wichtige Säule des Wohnungsbaus, sondern beteiligt viele Menschen am gesellschaftlichen Wohlstand. Er ist ein attraktiver Teil der privaten Altersvorsorge. Mit staatlichen Förderprogrammen und Zuschüssen wie Baukindergeld, KfW/BAFA-Fördergeldern, Arbeitnehmersparzulage, Wohnungsbauprämie, Landes- und kommunalen Zuschüssen können viele Häuslebauer mit kleinem Geldbeutel ihren Traum vom eigenem Heim verwirklichen.

Anrede,

Niedersachsen ist an vielen Stellen eine Idylle. Dazu tragen vielfach Häuslebauer mit ihren Eigenheimen im Land bei.

Der FDP-Antrag setzt hier an und möchte Stimmung machen! Lediglich eine sachliche Bemerkung in dem Antrag teile ich: Geringe und mittlere Einkommen haben es zunehmend schwerer, Eigentum zu bilden.

Ich bezweifle aber, dass dies wesentlich mit den Nebenkosten des Erwerbs zusammenhängt. Die steigen zwar, und damit die Grunderwerbsteuer in ihrem Aufkommen. Bei einem fixen Steuersatz, der in Niedersachsen mit fünf Prozent genau im Mittel der Ländersteuersätze liegt.

In Ländern mit FDP-Regierungsbeteiligung, etwa in Nordrhein-Westfalen oder Schleswig-Holstein, kann die Grunderwerbsteuer schon mal bei 6,5 Prozent liegen. Bei etwa gleichbleibenden Zahlen an Eigentumsverkäufen sind es die steigenden Immobilienpreise, die den Preisanstieg ausmachen.

Anrede,

die Immobilienmarktdaten in Niedersachsen sind eindeutig:
Im Jahr 2020 haben Immobilien im Gesamtwert von 26,3 Milliarden Euro den Eigentümer gewechselt. Der Wert war um rund neun Prozent höher als im Vorjahr. Die Zahl der Transaktionen ist mit 111.800 Eigentumswechselln nahezu gleichgeblieben. Der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses ist 2019 gegenüber dem Vorjahr um 12 Prozent gestiegen. Im Jahr 2020 waren die Preise noch einmal 13 Prozent höher. Bei Eigentumswohnungen und Zweifamilienhäusern lag der Preisanstieg bei neun Prozent. Bauland hat sich um 12 Prozent verteuert.

Der Immobilienmarkt ist also völlig abgekoppelt von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der pandemiebedingten Konjunktorentwicklung.

Für ein gebrauchtes Haus in Hannover sind inzwischen im Mittel mehr als 500.000 Euro fällig. In allen anderen Städten Niedersachsens über 100.000 Einwohnern sind es zwischen 370.000 und 410.000 Euro, im Landesschnitt sind es noch 240.000 Euro.

Allein diese Preisentwicklung schließt zahlreiche Einkommensgruppen von der Möglichkeit des Eigentumserwerbs aus. Wohl weniger die Grunderwerbsteuer.

Anrede,

die FDP fordert einen personenbezogenen Freibetrag von 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer. Wenn zu Grunde gelegt wird, dass die meisten Immobilienkäufer ein bis zwei Mal in ihrem Leben eine Immobilie erwerben, käme das der faktischen Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die meisten Käufer gleich. Sie zielen mit ihrem Antrag gar nicht auf die Familien, die Sie in Ihrem Antrag zur Begründung heranziehen.

Die Dimension dieses Freibetrags und die Regeln, die Sie vorschlagen, begünstigen vor allem diejenigen, die ihren Lebensunterhalt mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien bestreiten.

Anrede,

wie sollen die Einnahmeausfälle für das Land kompensiert oder gegenfinanziert werden?

Zur Finanzierung sagt die FDP gar nichts! Das ist angesichts der pandemiebedingten Lasten für den Landeshaushalt nicht darstellbar, und angesichts der Verteilungs-Effekte zutiefst ungerecht. Die unmittelbare Folge Ihres Vorschlags für den Immobilienmarkt ist nämlich leicht vorhersehbar: Nicht höhere Eigentumsquoten wären die Folge, sondern noch höhere Immobilienpreise. Wenn faktisch niemand mehr die fünf Prozent Grunderwerbsteuer zahlen muss, werden die Verkäufer dieses Geld mit weiteren Preisanstiegen einbehalten.

Das ist ein kleines Konjunkturprogramm für Immobilienverkäufer und Makler. Allein für diese Gruppe würde sich Ihr Märchen erfüllen.

Anrede,

wie Sie auf so etwas kommen können in Zeiten, in denen zahlreiche Menschen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in den Ballungsräumen finden, in denen weiterer Flächenverbrauch nicht mehr unendlich möglich erscheint, bleibt Ihr Geheimnis. Das Land ist bestrebt, den sozialen Wohnungsbau zu forcieren, damit

Normalverdiener, Alleinerziehende, Studenten oder Auszubildende angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden können. Hier müssen wir investieren.

Anrede,

in Niedersachsen will niemand den Bau von Eigenheimen verbieten, wie das andernorts gefordert wird. Im Gegenteil, wir unterstützen die Häuslebauer bei der Verwirklichung des persönlichen Lebensraums. Ich sehe dennoch keinen einzigen sachlichen Grund, dass der Staat ein weiteres Steuergeschenk offeriert, um klassische Siedlungsmuster, die kaum einen Beitrag zu gesellschaftlichen oder ökologischen Entwicklungen beisteuern, in der geforderten Weise zu fördern.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist Ihr Antrag abzulehnen. Sie wollen ein Thema aufziehen und Stimmung machen. Wo das Geld für das Steuergeschenk herkommen soll, sagen Sie auch nicht!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!