

Die Grunderwerbsteuer drückt die Immobilienpreise

Eine Studie weist nach, dass Erhöhungen der Grunderwerbsteuer zu Preisnachlässen führen, die sogar größer sind als die zusätzliche Steuerlast. Es ist also falsch, wenn argumentiert wird, die Steuer mache es Familien noch schwerer, ein Eigenheim zu erwerben.

Die Grunderwerbsteuer ist unbeliebt. Wer ein Haus im Wert von 500 000 Euro erwirbt, muss je nach Standort bis zu 33 000 Euro zusätzlich für diese Steuer auf den Tisch legen. "Es ist inakzeptabel, jungen Familien mit einer Art Strafsteuer den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie zu erschweren", kritisierte FDP-Chef Christian Lindner im letzten Bundestagswahlkampf und forderte einen Freibetrag für Immobilienkäufer. Im Koalitionsvertrag von CDU CSU und SPD ist die Prüfung solcher Vorschläge in Aussicht gestellt. Der Verband der Haus- und Grundbesitzer spricht sogar von einem Skandal. Denn seit den Ländern 2006 erlaubt wurde, den Steuersatz selbst festzulegen, hätten sie kräftig an der Steuerschraube gedreht. Die Steuer, die jedes Mal fällig wird, wenn eine Immobilie den Besitzer wechselt, behindere den sozialpolitisch dringend nötigen Wohneigentumsaufbau, erhöhe indirekt die Mieten und sei unsozial, weil sie vor allem Familien mit knappen Budgets treffe.

Dass die Käufer die Steuer abführen müssen, bedeutet nicht, dass sie auch die ökonomische Steuerlast tragen.

In der aktuellen Diskussion um die steil ansteigenden Kaufpreise und Mieten ist die Senkung der Grunderwerbsteuer eine populäre Forderung. Denn, so der Gedanke, wenn Käufer weniger bezahlen müssen, können sie auch mit geringeren Mieten auf ihre Kosten kommen, und Familien können sich leichter ein Eigenheim leisten.

Das Problem bei all diesen Argumenten: Sie beruhen auf einem Denkfehler. Denn dass die Käufer die Steuer abführen müssen, bedeutet noch lange nicht automatisch, dass sie auch die ökonomische Steuerlast tragen. Hier spielt eine Besonderheit von Grund und Boden eine wichtige Rolle. Er ist einfach da und muss nicht erst produziert werden. Das bedeutet, dass der Verkäufer nicht die Wahl hat, die Menge zu reduzieren.

Wer ein Grundstück verkaufen oder vermieten möchte, will dafür einen möglichst hohen Preis erzielen. Das typische Verkaufsverfahren ist die Auktion. Der erfolgreiche Meistbietende wird zumeist nahe an der Grenze seiner Zahlungsbereitschaft oder -fähigkeit sein. Wird von ihm nun eine zusätzliche Steuerzahlung verlangt, wird er sein Gebot entsprechend senken. Das Auktionsergebnis sinkt um die Steuerlast. Den Schaden hat also nicht der Käufer, sondern der Verkäufer.

Die Daten bestätigen die Theorie

So weit die Theorie. Ob das auch in der Praxis so ist, haben vier Ökonominen und Ökonomen des Ifo-Instituts, darunter Institutschef Clemens Fuest, mit einer aufwendigen empirischen Studie untersucht. Sie werteten Daten von knapp 18 Millionen Wohnungen und Häusern aus, die zwischen Januar 2005 und Dezember 2018 zum Verkauf angeboten wurden.

Die Grunderwerbsteuer drückt die Immobilienpreise

Norbert Haering - norberthaering.de

Zur Identifizierung der Steuereffekte nutzten die Wissenschaftler die Tatsache, dass verschiedene Bundesländer die Steuer zu verschiedenen Zeitpunkten und zum Teil mehrmals erhöhten, während andere sie unangetastet ließen. So ließ sich die Entwicklung in Regionen vergleichen, in denen die Steuer erhöht wurde, und solchen, in denen sie nicht erhöht wurde.

Das Resultat bestätigt die theoretische Vermutung: "Die Grunderwerbsteuer führt zu einer Verringerung der Immobilienpreise", schreiben die Autoren. Die Käufer müssten zwar die Steuer abführen, profitierten aber gleichzeitig von geringeren Kaufpreisen. "Da die Grunderwerbsteuer von den Käufern zu zahlen ist, verringert sie deren Zahlungsbereitschaft", erklärt Clemens Fuest die Ursache für den Preisrückgang.

Überraschend ist dessen Ausmaß. "Der Preisrückgang fällt sogar größer aus als die zusätzliche Steuerbelastung einer einzelnen Transaktion", haben die Ifo-Forscher ermittelt, und zwar gleich um ein Mehrfaches.

Auch das lässt sich erklären. Denn der Käufer muss einkalkulieren, dass er nicht nur zu Anfang die Steuer zusätzlich zum Kaufpreis abführen muss, sondern auch, dass der nächste Käufer wegen der erneut anfallenden Steuer weniger zu zahlen bereit sein wird. Je öfter eine Immobilie den Besitzer wechselt, desto stärker drückt die Grunderwerbsteuer ihren Wert.

Dieser Erklärungsansatz wird durch die Effekte der Steuer auf Preise verschiedener Arten von Immobilien gestützt, die das Ifo-Team ermittelte. Bei Wohnungen ist der preisdämpfende Effekt viel größer als bei Einfamilienhäusern, die deutlich weniger oft den Besitzer wechseln. Bei Wohnungen sinkt der Kaufpreis nach einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer demnach um das Drei- bis Vierfache der Erhöhung, bei Mietshäusern um das Zwei- bis Vierfache und bei Einfamilienhäusern um das Eineinhalb- bis Zweifache.

Keine Behinderung des Wohneigentumserwerbs

Fuest und seine Koautoren Matthias Dolls, Carla Krolage und Florian Neumeier betonen die Relevanz ihres Ergebnisses für die steuer- und wohnungspolitische Diskussion. Sie halten sich mit eigenen Schlussfolgerungen allerdings zurück. Anders Kunka Petkova von der Wirtschaftsuniversität Wien und Alfons Weichenrieder von der Goethe-Universität Frankfurt in ihrem Aufsatz "Grunderwerbsteuer: Eine Steuer für das 21. Jahrhundert?" von Januar 2019. Zu den Forderungen nach Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer schreiben sie: "Den politischen Vorschlägen fehlt eine Diskussion der ökonomischen Traglast der Steuer." Wenn die Belastung nicht beim Käufer, sondern beim Verkäufer liege, sei die Sorge übertrieben, die Steuer könnte den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum massiv behindern. "Hauptnutznießer einer Reduktion der Steuer wären die jetzigen Immobilienbesitzer", schlussfolgern Petkova und Weichenrieder.

Lediglich ein mögliches Liquiditätsproblem kreditbeschränkter Haushalte konstatieren die beiden, ebenso wie das Team um Fuest. Denn für Kaufnebenkosten geben Banken oft keinen Kredit. Wenn jedoch der Kaufpreis tatsächlich deutlich stärker sinkt als die direkte Steuerbelastung, dürfte sich dieses Problem in engen Grenzen halten. Auch lasse es sich auf andere Weise zielgenauer angehen, als mit einem Steuerfreibetrag.

Die Grunderwerbsteuer drückt die Immobilienpreise

Norbert Haering - norberthaering.de

Aus den Analysen folgt zwar, dass die Grunderwerbsteuer das Wohnen nicht verteuert. Ein Mittel, das Wohnen zu verbilligen, ist eine hohe Grunderwerbsteuer aber auch nicht. Denn es wird ja nur das vom Preis abgezogen, was früher oder später in Form von Steuern an den Staat abgeführt werden muss.

Eine Verbilligung des Wohnens durch die Grunderwerbsteuer könnte sich allenfalls indirekt dadurch einstellen, dass häufiges Kaufen und Verkaufen von Wohnungen als Renditeobjekte unattraktiver wird. Möglicherweise ist das ein Geschäftsmodell, das besonders stark auf steigende Mieten setzt und darauf angewiesen ist, alles an Miete herauszuholen, was geht.

Dieser Möglichkeit steht der sichere Nachteil gegenüber, dass ökonomisch sinnvolle Besitzerwechsel erschwert werden. Eigentümer werden immobil, wenn sie Haus oder Wohnung schlecht verkaufen können. Schrumpfende Haushalte sind weniger geneigt, ihre Wohnung zu verkaufen, um in eine kleinere zu ziehen.

Aus solchen Gründen sei eine vernünftig ausgestaltete, jährlich anfallende Grundsteuer noch günstiger zu beurteilen als die Grunderwerbsteuer, urteilen Petkova und Weichenrieder.

[22.9.2019]