

POSITIONEN DES BUNDES DER STEUERZAHLER ZUR BESTEUERUNG DES WOHNENS AUS POLITISCHER SICHT



HANS-ULRICH LIEBERN





**Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.**

POSITIONEN DES BUNDES DER STEUERZAHLER ZUR BESTEUERUNG DES WOHNENS AUS POLITISCHER SICHT“

REFERENT

HANS-ULRICH LIEBERN

23.09.2025



**Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.**

IHR REFERENT:

**HANS-ULRICH LIEBERN
DIPL.SOZ.WISS/ DIPL.BW
LANDESGESCHÄFTSFÜHRER**



STEUERAUFKOMMEN 2023



Steuerart	Steueraufkommen (Mrd. €)	Anteil in Prozent
Gemeinschaftssteuern	690,7	75,4
davon		
Einkommensteuer	354,5	38,7
Umsatzsteuer	291,4	31,8
Bundessteuern	101,8	11,1
davon		
Einkommensteuer	36,7	4,0
Soli	12,2	1,3
Landessteuern	25,2	2,75
davon		
Grunderwerbsteuer	12,2	1,3
Erbsteuer	9,3	1,0
Gemeindesteuern	92,3	10,1
davon		
Gewerbesteuer	75,1	8,2
Grundsteuer B	15,1	1,7
Bagatellsteuer	1,9	0,2
Zölle	5,7	0,62
Gesamt	915,7	100



Hinweis:
Gegenüber dem Vorjahr
20 Mrd. Euro höhere
Steuereinnahmen

STEUERAUFKOMMEN 2024



Steuerart	Steueraufkommen (Mrd. €)	Anteil in Prozent
Gemeinschaftssteuern davon	718,96	75,86
Einkommensteuer	377,06	39,79
Umsatzsteuer	302,14	31,88
Bundessteuern davon	103,53	10,92
Energiesteuer	35,09	3,70
Soli	12,63	1,33
Landessteuern davon	26,51	2,79
Grunderwerbsteuer	12,75	1,35
Erbschaftsteuer	9,99	1,05
Gemeindesteuern davon	93,25	9,84
Gewerbesteuer	75,29	7,94
Grundsteuer B	15,64	1,65
Bagatellsteuer	2,32	0,24
Zölle	5,46	0,58
Gesamt	947,71	100



Hinweis:
Das Steueraufkommen stieg gegenüber 2023 um 32 Mrd. bzw. um 3,5 Prozent

Für das Jahr 2025 wird mit Einnahmen von 980 Mrd. gerechnet

WOHNRAUMBESTEUERUNG



Zur „Wohnraumbesteuerung“ zählen im engeren Sinne:

- Grunderwerbsteuer
- Grundsteuer
- Stromsteuer
- Energiesteuer auf das Heizen

Daneben werden noch zahlreiche weitere Gebühren, Beiträge und Umlagen erhoben:

- Straßenbaubeiträge und Erschließungsbeiträge
- Müll-, Straßenreinigungs- und Abwassergebühren
- Stromnebenkosten
 - Offshore-Umlage, KWKG-Umlage, Strom-NEV-Umlage, Umlage für abschaltbare Lasten

 **Der
Wohnnebenkosten-
Vergleich**

Jahr	Einnahme	Zuwachs	%
2000	5,08 Mrd. €		
2005	4,79 Mrd. €	- 0,29 Mrd. €	- 5,71 %
2010	5,29 Mrd. €	+ 0,50 Mrd. €	+ 10,40 %
2015	11,25 Mrd. €	+ 5,96 Mrd. €	+ 112,66 %
2020	16,06 Mrd. €	+ 0,27 Mrd. €	+ 1,7 %
2021	18,36 Mrd. €	+ 2,30 Mrd. €	+ 14,32 %
2022	17,12 Mrd. €	- 1,24 Mrd. €	- 6,75 %
2023	12,25 Mrd. €	- 4,87 Mrd. €	- 28,45 %
2024	12,75 Mrd. €	+ 0,50 Mrd. €	+ 4,5 %





GRUNDERWERBSTEUER 2025 DER BUNDESLÄNDER

Bundesland	2024/2025	2023	2022	2021	2020	2019
Baden-Württemberg	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Bayern	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Berlin	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Brandenburg	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Bremen	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Hamburg	5,50%	5,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Hessen	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Mecklenburg-Vorp.	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	5,00%
Niedersachsen	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Nordrhein-Westfalen	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Rheinland-Pfalz	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Saarland	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Sachsen	5,50%	5,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Sachsen-Anhalt	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Schleswig-Holstein	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Thüringen	5,00%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%

Koalitionsvertrag

„Wir wollen, dass junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen können. Wohneigentum ist zugleich der beste Schutz gegen Altersarmut. Um die seit Jahren stagnierende Wohneigentumsquote zu erhöhen, wollen wir die Grunderwerbsteuer reformieren.“



„Wir wollen in Zeiten steigender Immobilienpreise gerade für junge Menschen und Familien die Bildung von Wohneigentum vereinfachen. Daher unterstützt Nordrhein-Westfalen die auf Bundesebene vereinbarte Möglichkeit einer flexibleren Gestaltung der Grunderwerbsteuer zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie die Initiative zur Schließung von steuenumgehenden Gestaltungsmodellen (Share-Deals) beim Immobilienerwerb. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen auf Bundesebene geschaffen worden sind, werden wir Spielräume zur gezielten Entlastung beim Ersterwerb selbst genutzter Wohnimmobilien bis zu einem angemessenen Kaufpreis nutzen.“

BdSt-Forderung

Da sich Bund und Länder allerdings schon seit Jahren nicht auf eine Öffnungsklausel für die Länder einigen können, sollte die nordrhein-westfälische Landesregierung endlich selbst handeln.

Finanzverfassungsrechtlich verpflichtet Art. 105 Abs. 2a S. 2 GG den Landesgesetzgeber nicht zur Einführung nur eines einzigen, für alle Erwerbe geltenden Grunderwerbsteuersatzes.

Danach haben die Länder die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes. Der singularisch formulierte Wortlaut des Art. 105 Abs. 2a S. 2 GG steht einem ermäßigten Steuersatz für gemeinwohldienende Erwerbe nicht entgegen.



GRUNDERWERBSTEUER



Verbändeallianz Bund der Steuerzahler NRW. e.V., Verband Wohneigentum NRW e.V. und Haus und Grund NRW e.V.

Da sich die von der Landesregierung favorisierte Lösung eines Freibetrages politisch auf der Bundesebene nicht realisieren lässt, bleibt dem Landesgesetzgeber nur die Möglichkeit den Steuersatz zu senken. Die Verbändeallianz schlägt deshalb einen Stufentarif vor:

- Für Erwerbsvorgänge bis 250.000 Euro beträgt der Steuersatz 0 %
- Für den übersteigende Betrag bis 500.00 Euro beträgt der Steuersatz 3,5 %
- Für den 500.000 Euro übersteigenden Betrag beträgt der Steuersatz 5 %.

Dieser Vorschlag führt zu einer deutlichen Entlastung:

Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro für eine Immobilie werden aktuell bei einem Steuersatz von 6,5 Prozent 16.250 Euro Grunderwerbsteuer fällig (250.000 € multipliziert mit dem Steuersatz von 6,5 %). Im vorgeschlagenen Stufentarif würde keine Grunderwerbsteuer anfallen, so dass eine merkliche Entlastung von 16.250 Euro eintritt.

Diese deutliche finanzielle Entlastung könnte von den Erwerbern prinzipiell für unterschiedliche Maßnahmen eingesetzt werden:

- Bei einem Erwerb von älteren Bestandsimmobilien könnte der Betrag sinnvoll in die energetische Gebäudesanierung investiert werden und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
- Die Entlastung des Steuerzahlers könnte in die Förderung einer größeren privaten Altersvorsorge fließen, wie es aktuell von vielen Experten empfohlen wird.



Alternative BdSt-Forderung

- Der Bund der Steuerzahler setzt sich für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim (Erst)Erwerb von Wohnimmobilien zur Eigennutzung ein. Sofern eine Obergrenze oder Wertgrenze notwendig sein sollte, kommt eine Beschränkung auf eine Wohnfläche von 200 m² in Frage. Erst der darüberhinausgehende Betrag soll der Grunderwerbsteuer unterliegen. Weiter müssen die fiskalischen Anreize des Länderfinanzausgleichs für Mehreinnahmen über die Grunderwerbsteuer beseitigt und die Möglichkeit für niedrige Grunderwerbsteuersätze geschaffen werden.
- Alternativ fordern wir den Steuersatz auf 3,5 Prozent zurückzuführen



GRUNDSTEUER



Die Grundsteuer wird mit dem sogenannten Äquivalenzprinzip begründet. Dafür, dass der Bürger Leistungen der Kommune in Anspruch nimmt, soll er eine kommunale Steuer bezahlen.

Beispiele für städtische Leistungen:

- Zentrale Verwaltung, insbesondere Ordnungsämter, Polizei und Feuerwehr
- Schulwesen
- Kultur, soweit sie nicht vom Nutzer über Gebühren und Eintritte teilfinanziert werden (Museen, Theater, VHS etc.)
- Sozialwesen, soweit sie nicht von Bund und Ländern oder Sozialversicherungen (teil)finanziert werden (Grundsicherung, Kinder- und Jugendhilfe, Wohlfahrtspflege etc.)
- Gesundheit und Sport, soweit sie nicht von Bund und Ländern oder Sozialversicherungen oder auch durch Eintrittszahlungen teilfinanziert werden (insbes. Krankenhäuser, Sport-stätten, Bäder etc.)
- Raumplanung, Denkmalschutz
- Straßenwesen einschließlich Straßenreinigung (soweit nicht anliegerfinanziert) und -beleuchtung sowie Landschaftspflege einschließlich Parks

Grundsteuer

Bundesmodell	Flächenmodell	Bodenwertmodell	Flächen-Lage-Modell	Messzahlen/Hebesätze
	Bayern	Baden-Württemberg	Hamburg / Hessen Niedersachsen	
Berlin				0,031% / 0,045%
Bremen				0,031% / 0,075 %
Schleswig-Holstein				Differenzierte Hebesätze
Sachsen				0,036% / 0,072%
Sachsen-Anhalt				Differenzierte Hebesätze
Rheinland-Pfalz				Differenzierte Hebesätze
NRW				Differenzierte Hebesätze
Saarland				0,034% / 0,064%
Brandenburg/Thüringen/ Mecklenburg-Vorpommern				

EINSPRUCH UND KLAGEN



Welche Kritikpunkte hat der Bund der Steuerzahler:

- das Zustandekommen des Bodenrichtwertes
 - die Bodenrichtwerte liegen weit über dem eigentlichen Preisniveau und fließen nun so teils in die Bewertung der Grundsteuer ein.
- der Ansatz der pauschalen Mieten
 - Hier wird nicht berücksichtigt, wie hoch die tatsächlichen Mieten sind und ob diese pauschalen Mieten überhaupt realisiert werden können
 - Großstadtproblematik



Mit unseren gemeinsamen Musterverfahren (Haus und Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland) wollen wir erreichen, dass generell eine Überprüfung der Bewertungsregelungen stattfindet. Die Dauer der Klageverfahren werden voraussichtlich weit über den 1.1.2025 hinausgehen. Somit wird erst nach 2025 eine Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der Bewertungsregelungen vorliegen.

Der Gutachter, Prof. Dr. Gregor Kirchhof hält das neue Grundsteuergesetz des Bundes für verfassungswidrig.

Er führt dafür zehn Punkte an.



1. Dieses Grundsteuergesetz des Bundes leidet unter einem **erheblichen kompetenzrechtlichen Konstruktionsfehler**
2. Der Bundesgesetzgeber entscheidet sich– anders als vom Bundesverfassungsgericht, dem Bundesfinanzhof, dem Bundesrat und den eigenen Ausführungen ausdrücklich gefordert, nicht für einen Belastungsgrund der Grundsteuer und ein eigenes Bewertungssystem
3. Erhebliche Ungenauigkeiten der Bodenrichtwerte können nicht durch den Gegenbeweis eines niedrigeren gemeinen Werts korrigiert werden
4. Der Bund nutzt – seinen grundgesetzlichen Entscheidungsraum nicht, wenn er nicht mehr vorhandene Kompetenzgrenzen einhält und daher zu viele Parameter für die grundsteuerliche Bemessung verwendet.
5. Die gewählten Kriterien typisieren zuweilen zu grob und daher gleichheitswidrig,



6. Immobilienwerte sind entweder in zahlreichen Faktoren **genau zu ermitteln** oder in **vereinfachenden Typisierungen** gleichheitsgerecht zu bewerten. Das Grundsteuergesetz errichtet **ein Mischsystem**, das nicht folgerichtig ist
7. Das Gesetz wird daher in der **Zahllast das Maß der Verfassung verletzen**, wenn die Hebesätze der Gemeinden feststehen und die fehlerhaften Bewertungen eine Übermaßbesteuerung bewirken
8. Das neue Grundsteuerrecht nutzt ohne sachlichen Grund und damit freiheitswidrig an Stelle von dem bewährten Parameter der Kubikmeter der Gebäude, der den Steuerzahlenden und dem Fiskus vorliegt, in der Brutto-Grundfläche einen Wert, der erst umständlich ermittelt werden musste (gilt für das Sachwertverfahren)
9. Es ist zudem **nicht erforderlich und zumutbar**, wenn die öffentliche Hand Daten von den Steuerpflichtigen erhebt und strafbewehrt prüft, obwohl ihr diese zugänglich sind
10. Insgesamt hat der Bundestag ein **unnötig kompliziertes und daher freiheitswidriges Grundsteuergesetz** in Kraft gesetzt.

Inzwischen durch das Jahressteuergesetz erfolgte Änderung im Bewertungsgesetz:

§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte

(2) **Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen**, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. **Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt.** § 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Die §§ 227, 261 und 262 bleiben unberührt.

§ 198 Absatz 2:

Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein **Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses** im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von **Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter** für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.

- Bis zum 30.06.2025 wurden landesweit rund 1.052.000 Einsprüche gegen Grundsteuerwertfeststellungsbescheide eingetragen. Das sind rund 16,4 % der bis dahin erledigten Grundsteuerwertfeststellungen.
- Bis zum 30. Juni 2025 wurden landesweit rund 532.000 Einsprüche gegen Grundsteuermessbetragsbescheide eingetragen. Das sind rund 8,4 % der bis dahin erledigten Grundsteuermessbetragsfestsetzungen.
- Bis zum 30. Juni 2025 sind landesweit 286 Klagen gegen Grundsteuerwertfeststellungsbescheide und 164 Klagen gegen Grundsteuermessbetragsbescheide eingelegt worden. Davon waren zum 30. Juni 2025 noch 194 Klagen gegen Grundsteuerwertfeststellungsbescheide und 112 Klagen gegen Grundsteuermessbetragsbescheide anhängig

Argumente für eine Einfach-Grundsteuer

- Eine wertbasierte Grundsteuer ist überholt
- Eine wertbasierte Grundsteuer verursacht immense Bürokratiekosten
- Eine wertbasierte Grundsteuer führt zu heimlichen Steuererhöhungen
- Eine Einfach-Grundsteuer auf Flächenbasis ist vorzuziehen
- Eine flächenbasierte Einfachsteuer schafft Bürger-Akzeptanz und stabile Einnahmen.



Unsere mittelfristige Forderung:

Die Grundsteuer hat keine Zukunft

- präferierte Lösung der gesplitteten Hebesätze weiterer kurzfristiger Rettungsversuch einer im Grunde verkorksten Reform
- Spätestens nach dem nächsten Bundesverfassungsgerichtsurteil zur Grundsteuer sollte grundsätzlich über Alternativen zur Grundsteuer nachgedacht werden
- Zur Kompensation der Einnahmeausfälle der Kommunen gibt es bereits verschiedene Ansätze
 - die Kommunen könnten ein Hebesatzrecht auf die Einkommensteuer und Körperschaftssteuer erhalten
 - den Kommunen könnte ein größerer Anteil an der Umsatzsteuer zugeteilt werden
 - Zusätzlich könnte die Verbundquote für die Kommunen in NRW angehoben werden (das Land gibt mehr direkte Mittel an die Kommunen)



Jahressteuergesetz

- **Anhebung des linearen AfA-Satzes für die Abschreibung von Wohngebäuden auf 3 Prozent**
 - Gilt für alle Gebäude, die nach dem 01.01.2023 fertig gestellt werden
 - Auch künftig ist der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer möglich
- **Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen**
 - Wiederaufleben der Sonderabschreibung nach § 7b EStG ab 01.01.2023
 - innerhalb der ersten vier Jahre bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgezogen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Bauantrag zwischen dem 01.01.2023 und 30.09.2029
 - Gebäude erfüllt die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“
 - Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen den Betrag von 5.200 €/qm Wohnfläche nicht übersteigen
 - Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung, maximal jedoch 4.000 €/qm Wohnfläche
 - Die Wohnung muss zudem im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen



befristet Einführung einer **degressiven Afa für Wohngebäude**

- Abschreibungssatz **5 Prozent** vom jeweiligen Restbuchwert
- Übergang zur linearen Abschreibung möglich
 - Die weitere Absetzung für Abnutzung bemisst sich nach dem Übergang zur Absetzung für Abnutzung vom Restwert und dem unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz
- Baubeginn ab 01.10.2023 und vor dem 01.10.2029

Gesetzliche Regelung zum Anschaffungsnahen Herstellungsaufwand verbessern

- Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz gehören auch Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung getätigt werden zu den Herstellungskosten, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes überschreiten. Zu den Aufwendungen zählen keine Erhaltungsaufwendungen, die jährlich anfallen.
- Die Grenze von 15 Prozent muss mindestens verdoppelt werden. Insbesondere wenn eine energetische Sanierung im Bestand vorliegt.
- Alternative könnte die Regelung für energetische Sanierung beim Wohneigentum angewandt werden. Bis zu 200.000 Euro dürfen sofort abgezogen werden oder auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden.



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

DISCLAIMER



WIR MACHEN DARAUF AUFMERKSAM, DASS UNSER WEBINAR LEDIGLICH DEM UNVERBINDLICHEN INFORMATIONSZWECK DIENT UND KEINE RECHTSBERATUNG IM EIGENTLICHEN SINNE DARSTELLT.

DER INHALT DIESES ANGEBOTS KANN UND SOLL EINE INDIVIDUELLE UND VERBINDLICHE RECHTSBERATUNG, DIE AUF IHRE SPEZIFISCHE SITUATION EINGEHT, NICHT ERSETZEN. INSOERN VERSTEHEN SICH ALLE ANGEBOTENEN INFORMATIONEN OHNE GEWÄHR AUF RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT.