

Falls die Eigenheimzulage ab 1.1.2005 entfällt, muß auch die Grunderwerbsteuer fallen!

- von Dr. Michael Balke, Richter des Niedersächsischen Finanzgerichts, Hannover/Dortmund -

I. Der Tagespresse ist zu entnehmen, daß Personen, die ab 1.1.2005 ein Eigenheim erwerben, nach einem Kabinettsbeschluß der Bundesregierung keine Eigenheimzulage mehr erhalten sollen. Zudem ist bekannt geworden: Die **Europäische Kommission** verklagt Deutschland wegen der Eigenheimzulage vor dem **Europäischen Gerichtshof**; Deutschland verstoße gegen die Freizügigkeitsregeln der Europäischen Union, weil etwa unbeschränkt steuerpflichtige Grenzgänger mit einem Haus im europäischen Ausland, die Zulage nicht erhielten. **Nach diesem Druck aus verschiedenen Richtungen ist die Eigenheimzulage wohl nicht mehr zu retten! Dies hat für die Betroffenen nicht nur Nachteile, sondern kann auch zum Wegfall erheblicher Belastungen von Immobilienkäufern führen, nämlich zur Abschaffung der Grunderwerbsteuer.**

Wenn heute über die Eigenheimzulage öffentlich gesprochen wird, erwähnt kaum jemand die für den Eigenheimer derzeit voll gegenläufige Grunderwerbsteuer. Bis Anfang der 80er Jahre wurden die Eigenheimer durch § 7b EStG, einen Vorläufer der Eigenheimzulage, sowie durch die Befreiung bei der Grunderwerbsteuer gefördert. Der § 7b EStG (später § 10e EStG) hatte wegen seiner progressiven Entlastungswirkung (je höher das Einkommen eines Eigenheimers war, desto größer seine Einkommensteuer-Entlastung) zwar auch seine Macken. Die Grundentscheidung, Eigenheimer zu fördern, war aber wenigstens in verschiedenen Steuergesetzen konsequent angelegt.

Heute herrscht insoweit ein nachhaltiger Wertungswiderspruch. Die Grunderwerbsteuer, auch Sonderumsatzsteuer genannt, belastet den Eigenheimer sofort nach Vertragsschluß beim Notar und dies immerhin mit 3,5 % des Kaufpreises des Grund und Bodens sowie der aufstehenden Gebäude bzw. mit 3,5 % der Baukosten (jedenfalls beim einheitlichen Vertragwerk, das vom **Bundesfinanzhof (BFH)**, weit überwiegend in Fällen des Neubaus angenommen wird). Die Baukosten sind zudem in der Regel schon mit 16 % Umsatzsteuer vorbelastet. Noch überwiegt in den meisten Fällen die Gesamtsumme der über acht Jahre gezahlten Eigenheimzulage die sofort zu begleichende Grunderwerbsteuer. Sobald jedoch die Eigenheimzulage merklich sinkt, bzw. - wie geplant - komplett abgeschafft wird, wird die Grunderwerbsteuer als Sondersteuer so in den Vordergrund treten, das die Eigenheimbeschaffung insgesamt nicht mehr begünstigt, sondern belastet wird.

Das **Niedersächsische Finanzgericht (NFG)** hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach bemüht, den Wertungswiderspruch über die Grunderwerbsteuer aufzulösen (zwei Aussetzungs- und Vorlagebeschlüsse, ein sog. Rüttelurteil; Fundstellen: Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 1997, 1526; EFG 1999, 37; EFG 1999, 443). Leider wurden die niedersächsischen Finanzrichter beim BFH und beim **Bundesverfassungsgericht (BVerfG)** nicht erhört. Das NFG hatte entschieden, das Grunderwerbsteuergesetz verstoße insoweit gegen das Grundgesetz in Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentum) und Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichheit), als es den Erwerb eines zur Selbstnutzung bestimmten durchschnittlichen Einfamilienhausgrundstücks belaste. Zur Begründung knüpfte das Gericht an die Beschlüsse des 2. Senats des BVerfG aus 1995 an, durch die entschieden

Ihr direkter Draht... (Di. - Do. von 9.00 bis 17.00 Uhr)

02 11 / 66 98 - 203

Fax: 02 11 / 66 98 - 179

e-mail: immo@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

immobilien intern - Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Axel J. Prüm; stellv. Redaktionsdirektoren/Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Rolf Hilgers, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Heribert Pilous, Evelin Stiegemann; Chef vom Dienst Bwt. (VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de, Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektor Rechtsanwalt Rolf Koehn; stellv. Verlagsdirektorin Heidi Scheuner, Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 1431-1275

worden ist, daß das persönliche Gebrauchsvermögen, auch Lebensführungsvermögen genannt, nicht mit der Vermögensteuer und Erbschaftsteuer belastet werden dürfe. Obwohl es konsequent war, den Standpunkt des 2. Senats des BVerfG über die Fälle aus dem Vermögen- und Erbschaftsteuerrecht hinaus weiterzudenken und das, was für die Vermögensteuer und die Erbschaftsteuer gilt, auch für die Grunderwerbsteuer gelten zu lassen (so ausdrücklich der Steuerrechtswissenschaftler Professor Dr. **Klaus Tipke** in seiner Steuerrechtsordnung, Band II, 2. Auflage 2003, S. 1027 f.), folgte die für Grunderwerbsteuer zuständige, aber im alten Denken verhaftete Kammer des 1. Senats des BVerfG dieser Argumentation nicht. Gleichwohl bleibt es dabei, daß ausgehend von den Rechtsgrundsätzen des 2. (Voll-) Senats des BVerfG die Grunderwerbsteuer-Freistellung des durchschnittlichen Einfamilienhauses verfassungsgefordert ist.

Für die kommenden Zeiten ohne Eigenheimzulage könnte zusätzlich die Argumentation des BFH aus seinem Beschluß vom 17. Juni 1998 (Az. II B 33/98) umgedreht, damit wichtig werden. Dort wurden im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer die geschilderten Rechtsgrundsätze des 2. Senats des BVerfG bezüglich eines Einfamilienhaus-Freiheitsraums, bezüglich der Anerkennung einer verfassungsgeforderten steuerlichen Tabuzone für bestimmte Immobilien, wegen der damaligen Eigenheimzulage für nicht anwendbar erklärt. Es gebe nachvollziehbare sachliche Gründe dafür, die einkommensabhängige Wohnraumförderung außerhalb des Grunderwerbsteuerrechts zu regeln, führte der BFH damals aus. Was nun, wenn die Eigenheimzulage vollumfänglich wegfällt? Dann wird die Belastung des Wohnens im eigenen Heim durch die Grunderwerbsteuer nicht mehr durch eine Subvention aufgefangen. Dann bleibt kein Einwand, keine Ausrede mehr. Dann ist insoweit, aufgrund der Rechtsprechung des 2. Senats des BVerfG, die Grunderwerbsteuer zwingend abzuschaffen. Wenn dies der Gesetzgeber nicht erkennt oder – aus Haushaltsgründen – nicht erkennen will, wird es ab 1.1.2005 wohl wieder grundsätzliche Grunderwerbsteuer-Klageverfahren, möglicherweise mit neuen bürgerfreundlichen Grundsatz-Entscheidungen geben.

II. Daneben ist fraglich, ob es überhaupt gerechtfertigt sein kann, die allgemeinen Belastungen mit Grunderwerbsteuer im Unternehmensbereich weiter aufrechtzuerhalten. Denn die Widersprüche liegen auf der Hand. Einerseits bekennt sich der Steuergesetzgeber zur Notwendigkeit einer Reduzierung von Unternehmenssteuern. Andererseits hält er an systemwidrigen Belastungen von Unternehmen mit Grunderwerbsteuer nicht nur fest, sondern baut sie sogar noch aus (vgl. etwa § 1 Abs. 2a GrEStG). Systemwidrig sind die Grunderwerbsteuerbelastungen von Unternehmen deshalb, weil – im Gegensatz zur allgemeinen Umsatzsteuer – die Grunderwerbsteuer (Sonder-Umsatzsteuer) den Unternehmen keinen neutralisierenden Vorsteuerabzug gestattet. So ist die Grunderwerbsteuer für die Unternehmen eine Sonderlast, kein durchlaufender Posten wie die Umsatzsteuer. Schon vor Jahren hat Klaus Tipke der Rechtfertigung der Grunderwerbsteuer als Sonder-Unternehmenssteuer mit guten Gründen widersprochen. Ein Unternehmer, der für 50.000 Euro ein Grundstück anschaffe, sei nicht leistungsfähiger als ein Unternehmer, der für 50.000 Euro eine Maschine kaufe. Man könne den herkömmlichen absurden Argumentationsspieß auch umdrehen, nämlich die Grunderwerbsteuer abschaffen und eine Maschinensteuer einführen, mit der Begründung, eine Maschine habe eine andere Funktion als ein Grundstück. **Absurde Steuern sind unfair, sind ungerecht. Die Grunderwerbsteuer auf immobiles Betriebsvermögen gehört dazu. Sie sollte ohne Wenn und Aber abgeschafft werden.**

III. Folglich gibt es, auch mit Blick auf die geplante Aufhebung der Eigenheimzulage, gute Gründe, die Grunderwerbsteuer komplett abzuschaffen. Ein großer Vereinfachungserfolg käme für alle Immobilienerwerber hinzu. Auch Finanzbeamte, Kläger-Vertreter und Finanzrichter würden so entlastet und könnten sich anderen (wichtigeren) Steuerstreitverfahren zuwenden.

Die Steuerpolitiker, die den hier gemachten Vorschlag zur Steuervereinfachung und zum Bürokratieabbau schon deshalb nicht umsetzen wollen, weil das Grunderwerbsteuer-Aufkommen (rund 5 Mrd. Euro pro Jahr) den Ländern zusteht, dagegen die Eigenheimzulage aus dem Haushalt des Bundes zu zahlen ist (etwa 10 Mrd. Euro pro Jahr), sollten sich auf intelligente Ausgleichslösungen (Finanzausgleich) besinnen. Denn aus der Sicht der Bürger ist ein und derselbe Haushalt betroffen, der eigene Bürger-Haushalt. **Der Bürger wird mit Recht kein Verständnis dafür haben, wenn die Aufteilung des Staatshaushalts auf verschiedene Gebietskörperschaften den Bemühungen um Steuergerechtigkeit durch Steuervereinfachung entgegengehalten wird.**