

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage:

Neue rechtliche Chancen für Eigenheimer auf Wegfall der Grunderwerbsteuer

- Dr. Michael Balke, Richter im 7. Senat des Niedersächsischen Finanzgerichts, Hannover/Dortmund -

I. Mit dem Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage vom 22.12.2005 (BGBl. I 2005 S. 3680) entfällt die Zulage in allen Neufällen, also in Fällen, in denen der Bauantrag nach dem 31.12.2005 gestellt wird bzw. der Anschaffungsvetrag nach diesem Zeitpunkt, also ab dem 1.1.2006, gestellt wird. Danach wird das Wohnen im eigenen Heim, z.B. für eine vierköpfige Familie, die bislang (auf acht Jahre verteilt) eine Eigenheimförderung von insgesamt 22.800 € (Fördergrundbetrag und Kinderzulagen) bekam, vom Staat neuerdings nicht mehr unterstützt. Dies, obwohl die gleichzeitige staatliche Belastung mit der Grunderwerbsteuer, die sofort im Zeitpunkt des Eigenheimerwerbs nicht selten mehr als die Hälfte der Eigenheimzulage ausmacht (Beispiel: 3,5 % von 350.000 € = 12.250 € Grunderwerbsteuer), weiterhin über den 1.1.2006 erhoben wird.

Der aktuellen Presse ist nun zu entnehmen, daß nach der Abschaffung der Eigenheimzulage für Neufälle sich bei den verantwortlichen Politikern offensichtlich ein schlechtes Gewissen eingestellt hat. So wird berichtet: Die Bundesregierung überlege, mit Hilfen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder über die Einbeziehung in die begünstigte Altersversorgung den Eigenheimerwerb zu subventionieren und damit den Wegfall der Eigenheimzulage, die von den Banken als Eigenkapital der Eigenheimerwerber angesehen worden sei, zu kompensieren.

Welch' ein politisches Wirrwarr! Welch' politische Konzeptionslosigkeit! Bevor nun eine neue Eigenheimer-Subvention verbunden mit neuer Bürokratie eingeführt wird: Warum sorgt die Politik nicht dafür, daß zunächst einmal die Steuerbelastungen beseitigt werden, die wertungswidersprüchlich an dem von der deutschen Rechtsordnung grundsätzlich anerkannten Schutz- und Fördertatbestand „Wohnen im eigenen Heim“ anknüpfen? So schwer kann doch konsequentes Denken in dieser Frage nicht sein! Immerhin wurden die Eigenheimer bis Anfang der 80er Jahre einheitlich und konsequent 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, desto größer seine Einkommensteuer-Entlastung) zwar auch seine Brüche. Die Grundentscheidung mit der Absicht, Eigenheimer fördern zu wollen, war aber wenigstens in verschiedenen Steuergesetzen widerspruchsfrei angelegt.

II. Wenn der Autor in Gesprächen mit Politikern auf den genannten Wertungswiderspruch bzw. auf das inkonsequente Verhalten der Eigenheimförderung verweist und den Wegfall der Grunderwerbsteuerbelastung für Eigenheimer fordert, bekommt er zur Antwort: Dies sei nicht so einfach, da das Grunderwerbsteuer-Aufkommen nicht dem Bund, sondern den Bundesländern zustehe. Übersetzt heißt das doch wohl: Da sich Bund und Bundesländer nicht auf einen intelligenten Finanzausgleich einigen können, muß der betroffene Eigenheimer weiter mit einem Sammelsurium von steuerlichen Belastungen (Grunderwerbsteuer und Grundsteuer) und Entlastungen (bislang: Eigenheimzulage, demnächst vielleicht Förderung über verbilligte KfW-Darlehnszinsen und/oder „Riester-Rente“) zurechtkommen. Das Volk sollte sich bei seinen Volksvertretern vermehrt über eine solche widersprüchliche Politik, über solche gegenläufigen Regelungen empören, damit möglichst rasch eine widerspruchsfreie Steuer-Rechtsreform, die dem verfassungsrechtlichen Konsequenzgebot entspricht, auch in diesem Bereich greift.

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 111

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, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; 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, Rechtsanwalt Gerrit Weber; 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. 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

III. Empörung allein wird nicht ausreichen. Betroffene Bürger können auch dem Rat des Vordenkers des deutschen Steuerrechts, Professor Dr. **Klaus Tipke**, folgen, der bereits 1981 verlautbarte, daß „*letztlich nur die Richter die Gerechtigkeitsfunktion des Steuerrechts sichern können*“, und entsprechend den **Rechtsweg** beschreiten.

Der Eigenheimer, der ab Januar 2006 wegen des Erwerbs seines Hauses oder seiner Eigentumswohnung vom Finanzamt einen Grunderwerbsteuerbescheid erhält, kann diesen Bescheid mit dem Einspruch anfechten, nach erfolglosem Einspruchsverfahren das Finanzamt beim Finanzgericht verklagen, ggf. nach erfolglosem Gerichtsverfahren vor dem Finanzgericht (FG) und vor dem Bundesfinanzhof (BFH) das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) mit der Verfassungsbeschwerde anrufen (in diesem Sinne schon Balke, immo-Beilage Nr. 16/04 vom 21.7.2004).

Das Hauptargument: Nach den Einheitswertbeschlüssen des 2. Senats des BVerfG vom 22.6.1995 darf das persönliche Gebrauchsvermögen, auch Lebensführungsvermögen genannt, zu dem das durchschnittliche Einfamilienhaus gehört, nach dem Prinzip eigentumsschonender Besteuerung nicht mit Vermögen- und Erbschaftsteuer belastet werden, (BStBl. II 1995 S. 655 und S. 671). Das Niedersächsische FG (NFG) entschied mehrfach im Anschluß an Tipke (Steuerrechtsordnung, Band II, 2. Auflage 2003 S. 1027 f.), daß das Grunderwerbsteuergesetz insoweit gegen Art. 14 des Grundgesetzes (GG – Gewährleistung des Eigentums) und gegen Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlungsgrundsatz) verstößt, als es den Erwerb eines zur Selbstnutzung bestimmten durchschnittlichen Einfamilienhausgrundstücks belastet. **Was der 2. Senat des BVerfG für die Vermögen- und Erbschaftsteuer entschieden habe, müsse konsequenterweise auch für die Grunderwerbsteuer gelten**, so das NFG.

Ein weiteres wichtiges Argument ist der BFH-Rechtsprechung in einem Verfahren über den vorläufigen Rechtsschutz zu entnehmen: In seinem Beschluß vom 17.6.1998 (Az. II B 33/98) hat der BFH zwar die Rechtsgrundsätze des 2. Senats des BVerfG nicht für die Grunderwerbsteuer für anwendbar erklärt. Er tat dies u.a. mit folgender Begründung: Es gebe nachvollziehbare sachliche Gründe dafür, die Wohnraumförderung außerhalb des Grunderwerbsteuerrechts zu regeln. Nun ist die Eigenheimzulage vollumfänglich weggefallen. **Jetzt wird die Grunderwerbsteuerbelastung des Wohnens im Eigenheim nicht mehr durch eine Subvention (Eigenheimzulage) aufgefangen. Nun bleibt kein Einwand, keine Ausrede mehr.**

Da die Entscheidungen des NFG vom 1. Senat des BVerfG wieder aufgehoben worden sind, meinen Skeptiker, es habe keinen Zweck, sich noch einmal auf den Weg nach Karlsruhe zu machen. In der Tat ist der anstehende Weg kein leichter. Folgendes sollte allerdings bedacht werden: **Zwei der drei Verfassungsrichter**, die die verschiedenen Vorlagebeschlüsse des NFG aufgehoben haben, werden im Laufe des Jahres 2007 in den **Ruhestand** gehen müssen. Es werden sich dem 1. Senat des BVerfG also in absehbarer Zeit zwei neue Verfassungsrichter, die steuerrechtlich eher den Grundauffassungen des 2. Senats des BVerfG zuneigen könnten, anschließen. Wer sich heute auf den zugegebenermaßen langen und beschwerlichen Rechtsweg zum BVerfG begibt, wird – wenn er dort angekommen sein wird – auf eine völlig veränderte Richterbank des 1. Senats treffen. Wer nur verhindern will, daß sein Grunderwerbsteuerbescheid bestandskräftig wird und zunächst einmal abwarten will, legt Einspruch ein und beantragt im Hinblick auf die **anhängige Verfassungsbeschwerde zur Grundsteuer (Az. 1 BvR 1644/05)** wegen desselben Themas „*Ruhen des Verfahrens*“ (zur „*Grundsteuer unter Verfassungsdruck*“ vgl. Balke, immo-Beilage Nr. 06/05 vom 9.3.2005).

IV. Das **Einspruchsschreiben des Eigenheimers**, der ab 1.1.2006 mit Grunderwerbsteuer belastet wird, könnte folgenden Inhalt haben:

„Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den Grunderwerbsteuerbescheid vom ... 2006 wegen der Anschaffung eines Einfamilienhauses, das meine Familie und ich selbst bewohnen, lege ich hiermit Einspruch ein und begründe mein Rechtsmittel mit dem Hinweis auf die Rechtsprechung des 2. Senats des BVerfG vom 22.6.1995, 2 BvL 37/91, BStBl. II 1995 S. 655 und vom 22.6.1995, 2 BvR 552/91, BStBl. II 1995 S. 671, wonach das durchschnittliche Einfamilienhaus (oder Eigentumswohnung) nicht mit Vermögen- oder Erbschaftsteuer belastet werden darf. Dieses Prinzip eigentumsschonender Besteuerung ist auch auf die Grunderwerbsteuer zu übertragen. Wegen der Grundsteuerbelastung eines selbstgenutzten Eigenheims ist unter dem Az. 1 BvR 1644/05 bereits eine Verfassungsbeschwerde anhängig. Im Hinblick darauf bitte ich um Ruhen des Verfahrens bis zu einer materiell-rechtlichen Entscheidung des BVerfG. Mit besten Grüßen ...“