

In der Senatssitzung am 3. Dezember 2024 beschlossene Fassung

Der Senator für Finanzen

25.11.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 3. Dezember 2024

„Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 10. September 2024 beschlossen, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer von derzeit 5 % um 0,5 Prozentpunkte auf 5,5 % anzuheben. Die Erhöhung des Aufkommens soll im zweiten Halbjahr des Jahres 2025 wirksam werden.

B. Lösung

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist durch die entsprechende Anpassung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 16. November 2010 (Brem.GBl. S. 574), das zuletzt durch das Gesetz vom 19. November 2013 (Brem.GBl. S. 559) geändert worden ist, zu erreichen.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Bundessteuer, deren Aufkommen den Ländern zusteht. Die Länder haben gemäß Art. 105 Absatz 2a Satz 2 des Grundgesetzes die Kompetenz, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer zu bestimmen.

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 16. November 2010 soll zum 01. Juli 2025 in Kraft treten, damit die Aufkommenswirkung bereits im zweiten Halbjahr 2025 eintreten kann.

Da die Erhöhung der Grunderwerbsteuer finanzielle Auswirkungen auf alle Grundstücksgeschäfte im Land Bremen hat, müssen sich die an Grundstücksveräußerungsgeschäften beteiligten Parteien auf die geänderten Rahmenbedingungen in ihren Planungen einstellen können.

Aus diesen Gründen ist das Gesetzgebungsvorhaben zeitnah voranzutreiben.

In den Jahren 2019 bis 2023 lag das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer für das Land Bremen bei durchschnittlich 134 Mio. Euro jährlich. Die Grunderwerbsteuer ist folglich unverzichtbarer Bestandteil des bremischen Steueraufkommens. Festzustellen ist aber, dass das Aufkommen der Grunderwerbsteuer zum einen stark von Einzelfällen geprägt ist und zum anderen ebenso wie die Zahl der Grundstücksgeschäfte seit 2022 kontinuierlich sinkt. Der Rückgang der Zahl der Grundstücksgeschäfte ist auf zahlreiche Faktoren wie gestiegene Zinsen und Rohstoffpreise zurückzuführen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Rückgang der Bauaktivitäten nicht primär in der Höhe der Grunderwerbsteuer, sondern vielmehr in diesen externen Faktoren begründet liegt. Jedoch bedeutet die Erhöhung der Grunderwerbsteuer eine zusätzliche finanzielle Belastung bei dem Erwerb von Grundstücken. Sie führt insgesamt zu einer Erhöhung der standortbezogenen Kosten und wirkt sich damit auf den Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen und am Wohneigentum interessierten Bürgerinnen und Bürgern insbesondere mit dem niedersächsischen Umland aus. Dort liegt die Grunderwerbsteuer

bei 5 %.

Eine Erhöhung des Steuersatzes um 0,5 Prozentpunkte auf 5,5 % würde unter Zugrundelegung der Daten der letzten fünf Kalenderjahre zu einer Aufkommenssteigerung von im Schnitt 13,4 Mio. Euro jährlich führen.

Betrachtet man lediglich die letzten zwei Jahre (2022 und 2023), so lag das durchschnittliche Aufkommen bei lediglich rund 117 Mio. Euro. Die Erhöhung des Steuersatzes um 0,5 Prozentpunkte würde unter Berücksichtigung des sinkenden Aufkommens der letzten 2 Jahre zu Mehreinnahmen von etwa 11,7 Mio. Euro pro Jahr führen.

Die letzte Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes im Land Bremen erfolgte zum 1. Januar 2014 von 4,5 % auf den nach wie vor geltenden Steuersatz von 5,0 %. Auch mit einem Steuersatz von 5,5 % würde sich das Land Bremen weiter unter dem Bundesdurchschnitt von derzeit 5,53 % befinden. Den niedrigsten Steuersatz im Bundesgebiet hat aktuell Bayern mit 3,5 %. Den höchsten Steuersatz haben Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein mit 6,5 %. Gerade im Vergleich zu den übrigen Ländern im nordwestlichen Bundesgebiet wäre die Grunderwerbsteuerbelastung im Land Bremen auch nach einer Erhöhung des Steuersatzes auf 5,5 % eher gering (Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein 6,5 %, Mecklenburg-Vorpommern 6,0 %, Hamburg 5,5 %, Niedersachsen 5,0 %). Dennoch ist zu beachten, dass mit einem Steuersatz von 5,5 % ein Gefälle zu Niedersachsen entsteht, das Auswirkungen auf Kaufentscheidungen von Grundstücken in Bremen und damit mittelbar auch auf weitergehende Steuereinnahmen für Bremen, etwa aus der Einkommen-, Körperschaft- oder Gewerbesteuer, haben kann.

Im Einzelnen finden in den Ländern derzeit folgende Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer Anwendung:

- Bayern: 3,5 %
- Baden-Württemberg, Bremen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen: 5,0 %
- Hamburg, Sachsen: 5,5 %
- Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern: 6,0 %
- Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein: 6,5 %
- Durchschnitt: 5,53 %

C. Alternativen

Aufgrund des schon im Senat gefassten Beschlusses zum Sanierungsprogramm wurden keine Alternativen im Hinblick auf die Höhe der Anpassung des Steuersatzes geprüft.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 16. November 2010 führt nicht zu zusätzlichen Kosten. Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Genderprüfung

Geschlechtsspezifische Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage wurde mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgestimmt und von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage des Senators für Finanzen vom 25.11.2024 den Entwurf des Gesetzes „Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 16. November 2010“ sowie die Mitteilung des Senats und deren Weiterleitung an die Bremische Bürgerschaft (Landtag) mit der Bitte um Beschlussfassung in 2. Lesung am 22.01.2025.

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)
vom 3. Dezember 2024**

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Der Senat überreicht der Bürgerschaft (Landtag) den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer mit Wirkung ab 1. Juli 2025.

Die Freie Hansestadt Bremen befindet sich in einer extrem schwierigen Haushaltslage. Eine Hauptaufgabe der bremischen Steuer- und Abgabepolitik ist es, die finanzielle Ausstattung der öffentlichen Haushalte sicherzustellen. Dazu müssen (auch) die Steuereinnahmen verstetigt und verbessert werden.

Allerdings stehen dem Land Bremen angesichts der grundgesetzlich vorgegebenen, bundesstaatlichen Kompetenzordnung zum Erlass steuer- und abgabenrechtlicher Regelungen nur begrenzte Spielräume zur Verfügung.

Ein dem Land Bremen zur Verfügung stehende Möglichkeit ist die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer, gemäß Artikel 105 Abs. 2a Satz 2 GG.

Bremen hat von dieser Möglichkeit zuletzt 2014 Gebrauch gemacht und den Steuersatz von 4,5 % auf 5 % angehoben.

Auch bei einer Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte auf einen Steuersatz von 5,5 % befindet sich das Land Bremen weiter unter dem bundesdurchschnittlichen Steuersatz von derzeit 5,53 %. Den niedrigsten Steuersatz im Bundesgebiet hat aktuell Bayern mit 3,5 %. Den höchsten Steuersatz haben Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein mit 6,5 %. Gerade im Vergleich zu den übrigen Ländern im nordwestlichen Bundesgebiet wäre die Grunderwerbsteuerbelastung im Land Bremen auch nach einer Erhöhung des Steuersatzes auf 5,5 % eher gering (Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein 6,5 %, Mecklenburg-Vorpommern 6,0 %, Hamburg 5,5 %, Niedersachsen 5,0 %).

Bremen sollte vor diesem Hintergrund den Grunderwerbsteuersatz ab dem 1. Juli 2024 auf die Höhe von 5,5 % anheben.

Diese Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes wird voraussichtlich zu einem jährlichen Steuermehraufkommen von ca. 10 Mio. € führen.

Beschlussempfehlung:

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) beschließt das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer in 1. Lesung in der Dezember-Bürgerschaftssitzung und in 2. Lesung in der darauf folgenden Januar-Bürgerschaftssitzung.

Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Vom ...

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Artikel 1 Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer

Das Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 16. November 2010 (Brem.GBl. S. 574), das zuletzt durch das Gesetz vom 19. November 2013 (Brem.GBl. S. 559) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

Steuersatz für die Grunderwerbsteuer

Der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Erwerbsvorgänge, die sich auf in der Freien Hansestadt Bremen belegene Grundstücke beziehen, beträgt 5,5 vom Hundert.“

2. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2

Anwendungsbereich

Der Steuersatz nach § 1 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 1. Juli 2025 verwirklicht werden. Auf Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Juli 2025 verwirklicht werden, ist der Steuersatz nach § 1 in der bis zum 30. Juni 2025 geltenden Fassung anzuwenden.“

Artikel 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2025 in Kraft.

Bremen, den XX

Der Senat

Begründung:

A. Allgemeiner Teil

Eine Hauptaufgabe der bremischen Steuer- und Abgabenpolitik ist es, die finanzielle Ausstattung der öffentlichen Haushalte sicherzustellen. Dazu müssen (auch) die Steuereinnahmen verstetigt und verbessert werden.

Allerdings stehen dem Land Bremen angesichts der grundgesetzlich vorgegebenen, bundesstaatlichen Kompetenzordnung zum Erlass steuer- und abgabenrechtlicher Regelungen nur begrenzte Spielräume zur Verfügung.

Ein dem Land Bremen zur Verfügung stehende Möglichkeit ist die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer gemäß Artikel 105 Abs. 2a Satz 2 GG.

Bremen hat von dieser Möglichkeit zuletzt 2014 Gebrauch gemacht und den Steuersatz von 4,5 % auf 5 % angehoben.

Auch bei einer Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte auf einen Steuersatz von 5,5 % befindet sich das Land Bremen weiter unter dem bundesdurchschnittlichen Steuersatz von derzeit 5,53 %. Den niedrigsten Steuersatz im Bundesgebiet hat aktuell Bayern mit 3,5 %. Den höchsten Steuersatz haben Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein mit 6,5 %. Gerade im Vergleich zu den übrigen Ländern im nordwestlichen Bundesgebiet wäre die Grunderwerbsteuerbelastung im Land Bremen auch nach einer Erhöhung des Steuersatzes auf 5,5 % eher gering (Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein 6,5 %, Mecklenburg-Vorpommern 6,0 %, Hamburg 5,5 %, Niedersachsen 5,0 %).

Bremen sollte vor diesem Hintergrund den Grunderwerbsteuersatz ab dem 1. Juli 2025 auf die Höhe von 5,5 % anheben.

Diese Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes wird voraussichtlich zu einem jährlichen Steuer Mehraufkommen von ca. 10 Mio. € führen.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu 1.

Die Vorschrift bestimmt abweichend von dem seit 1. Januar 2014 geltenden landeseigenen Steuersatz von 5 % nunmehr einen landeseigenen Steuersatz von 5,5 % ab 1. Juli 2025 für alle Erwerbsvorgänge, die sich auf Grundstücke beziehen, die in Bremen liegen.

Zu 2.

Für den Anwendungsbereich des Gesetzes wird entsprechend § 23 des Grunderwerbsteuergesetzes auf die Verwirklichung des Erwerbsvorgangs nach einem bestimmten Stichtag abgestellt.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift dient dem Inkrafttreten des Gesetzes.