



Kunka Petkova – Alfons Weichenrieder

Gründerwerbsteuer: Eine Steuer für das 21. Jahrhundert?

SAFE White Paper No. 58 | Januar 2019

SAFE | Sustainable Architecture for Finance in Europe

A cooperation of the Center for Financial Studies and Goethe University Frankfurt

House of Finance | Goethe University
Theodor-W.-Adorno-Platz 3 | 60323 Frankfurt

Tel. +49 69 798 33684 | Fax +49 69 798 33910
policy_center@safe.uni-frankfurt.de | www.safe-frankfurt.de

Gründerwerbsteuer: Eine Steuer für das 21. Jahrhundert?*

Kunka Petkova, Wirtschaftsuniversität Wien

Alfons Weichenrieder, Goethe-Universität Frankfurt, Wirtschaftsuniversität Wien, CESifo und

Research Center SAFE

Januar 2019

Abstract

In der Literatur wird oftmals angeführt, dass die Gründerwerbsteuer weder aus Sicht des Äquivalenzprinzips noch aus Sicht des Leistungsfähigkeitsprinzips zu rechtfertigen ist und daher in einem modernen Steuersystem nichts verloren hätte. Das vorliegende Papier weist darauf hin, dass die Gründerwerbsteuer Parallelen zur Grundsteuer aufweist und sich, zumindest aus ökonomischer Sicht, in eine Grundsteuer umbauen ließe. Dies könnte insbesondere dann interessant sein, wenn die derzeitige deutsche Grundsteuer in eine reine Flächensteuer umgebaut wird, die den Wert der Bebauung unbesteuert lässt. Ein Umbau der Gründerwerbsteuer, bei der der Kaufpreis dynamisiert wird und dann einer jährlichen Steuer unterworfen wird, hat einige Vorteile. Diese resultieren daraus, dass der negative Effekt auf die Zahl der Immobilientransaktionen (Lock-in-Effekt) abgemildert würde. Könnte die Dynamisierung treffsicher an die regionale Immobilienpreisentwicklung angepasst werden, entfällt der Lock-in-Effekt für Immobilien, die bereits einmal der dynamisierten Gründerwerbsteuer unterworfen waren, sogar komplett. Dies hat nicht nur positive Effekte auf das Funktionieren des Wohnungs- und Arbeitsmarktes, sondern kann auch dem Problem der Share Deals entgegen wirken.

Einleitung

Während bis 2006 eine bundeseinheitliche Regelung galt, haben die Bundesländer seitdem das Recht, den Satz bei der Gründerwerbsteuer selbst zu bestimmen. Sie ist damit die einzige Ländersteuer, bei der die Länder die Möglichkeit haben den Steuersatz zu wählen. Von diesem Recht wurde in den meisten Bundesländern ausgiebig gebraucht gemacht. Nur zwei Bundesländer, Bayern und Sachsen, haben den alten bundeseinheitlichen Steuersatz von 3,5 % beibehalten. Alle anderen Länder haben ihren Satz, der in der Spitze jetzt bei 6,5 % liegt, teils mehrfach erhöht.

Mit den Steuersatzerhöhungen, aber auch durch allgemein steigende Immobilienpreise, hat sich das Aufkommen der Steuer stark erhöht. Betrug sie im Jahr 2006 noch rund 6,1 Mrd. Euro oder rund 1,2

* SAFE Policy Paper repräsentieren die persönlichen Ansichten der Autoren und nicht notwendigerweise die von SAFE oder seiner Mitarbeiter.

Prozent der kassenmäßigen Steuereinnahmen in Deutschland gewesen, so waren es in 2017 bereits ca. 13,1 Mrd., rund 1,7 % der Gesamteinnahmen.

Mit dieser Entwicklung sind verschiedene negative Begleiterscheinungen der Steuer weiter in den Vordergrund gerückt. Ausweichreaktionen und Preiseffekte auf dem Immobilienmarkt führten in den letzten Jahren dazu, dass für jedes Prozent, das der Steuersatz erhöht wurde, nur etwa rund 0,6 Prozent an zusätzlichen Steuereinnahmen resultierten (Petkova und Weichenrieder 2017a; Büttner 2017), während ohne Marktreaktionen eine Einnahmenerhöhung um ein Prozent zu erwarten gewesen wäre. Verhaltens- und Preisreaktionen haben danach zu erheblichen Sickerverlusten bei den Steuereinnahmen geführt und zeigen auf potentielle hohe Effizienzkosten der Steuer (Büttner, 2017).

Die Explosion der Steuersätze in einigen Bundesländern hat der Grunderwerbsteuer eine seltene Prominenz in der wirtschaftspolitischen, aber auch in der wirtschaftswissenschaftlichen Diskussion beschert. Ebenfalls im Rest der Welt waren in den letzten Jahren Steuern auf den Immobilienerwerb ein ungewohnt prominentes Forschungsfeld.

Der vorliegende Beitrag bietet eine breite Diskussion der Nebeneffekte und Probleme, die die Steuer mit sich bringt. Insbesondere beleuchtet er Parallelen zwischen der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer und macht Vorschläge, wie die Grunderwerbsteuer fortentwickelt werden könnte, um die Leistungsfähigkeit des Immobilienmarktes zu verbessern.

Tabelle 1. Ein Vergleich der Grunderwerbsteuern in G7-Ländern

Land	Steuer	Steuersätze	Freibeträge	Art der Immobilien	Vergünstigung für Erstkäufer	Steuerempfänger	Steuersatzrecht
Australien [♦]	Stamp duty on conveyances	Spitzensteuersätze zw. 4,5 % und 7,0 je nach Bundesstaat	Je nach Bundesland	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Ja, in einigen Bundesländern	Bundesland	Bundesland
Deutschland	Grunderwerbsteuer	3,5 bis 6,5 %	Nein	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Nein	Bundesland	Bundesland
Frankreich [*]	Droits de mutation	Bis zu 5,09 % bzw. 6,4 % je nach Immobilie und Departement	Nein	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Nein	Departement, Gemeinde, National	Departements können Satz zwischen 1,0 % und 3,6 % festsetzen.
Großbritannien [♣]	Stamp Duty Land Tax	Progressiv, 2 % bis 12 %	UKP 125,000	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Nein, aber 3 % Zuschlag für Investoren und Zweitwohnung	National	National
Japan [♥]	Fudousan shutokuzei (Real Estate Acquisition Tax – REAT); zusätzliche Registrierungs- und Stempelsteuern existieren	Höchstsatz REAT 4 %	Nein	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Nein	Präfektur	Präfektur kann Steuersatz unter Höchstsatz von 4 % wählen.
Kanada [•]	Land Transfer Tax	Sätze von 0,3 % bis 2,5 %, je nach Provinz, meist progressiv	Bei den meisten Provinzen keine Freibeträge	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Ja, in einigen Provinzen	Provinz, Gemeindesteuer in Toronto	Provinz, Gemeinde
USA [†]	Unterschiedliche Bezeichnungen	Sätze von 0,01 % in Colorado bis 4 % in Pittsburgh	In einigen wenigen Fällen	Wohn- und Geschäftsimmobilien	Ja, in einigen Regionen	Bundesstaaten Counties Gemeinden	Bundesstaaten Counties Gemeinden

Quellen:

[♦] http://taxreview.treasury.gov.au/content/paper.aspx?doc=html/publications/papers/report/section_2-03.htm (besucht, 19. Dez. 2018);
<https://www.ashurst.com/en/news-and-insights/legal-updates/stamp-duty-rates-and-thresholds-in-australia/> (besucht, 19. Dez. 2018);
<https://stampduty.calculatorsaustralia.com.au/> (besucht, 19. Dez. 2018).

^{*} <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=tax-on-acquisitions&c=FR> (besucht, 19. Dez. 2018).

[♣] Scanlon, Whitehead und Blanc (2017).

[♥] http://www.i-interface.com/en/services/real_estate/tips/taxes.html.

[•] <https://www.ratehub.ca/land-transfer-tax>; <https://www.dlapiperrealworld.com>; https://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/ltr/2_2005.html (besucht, 19. Dez. 2018).

[†] <http://www.ncsl.org/research/fiscal-policy/real-estate-transfer-taxes.aspx> (besucht, 19. Dez. 2018).

Grunderwerbsteuer in anderen Ländern

Grunderwerbsteuern sind in vielen Ländern der Welt üblich. Inwiefern sich die deutsche Ausprägung von denen in anderen Ländern unterscheidet, illustriert Tabelle 1, die einen Überblick wichtiger Regelungen in den G7-Ländern gibt. In allen G7-Ländern werden Grunderwerbsteuern erhoben, wenn Wohn- oder Geschäftsimmobilien erworben werden. Dabei bewegt sich Deutschland unter den aufgeführten Beispielen trotz der teilweise starken Steuersatzerhöhungen der letzten Jahre immer noch in einer ähnlichen Größenordnung wie andere Staaten. Lediglich Kanada und die USA haben in der Regel deutlich niedrigere Sätze. In den USA beträgt der Durchschnittssatz gar nur 0,33 % (Kaas et al., 2017).

Anders als Deutschland kennen Großbritannien und einige australische Bundesstaaten Freibeträge. In einigen Ländern werden Vergünstigungen gewährt für Käufer, die zum ersten Mal eine Immobilie erwerben. Üblicherweise werden die Steuern auf Provinz- oder Bundesstaatenebene festgelegt. Mitunter sind auch Gemeinden beteiligt, wie in den USA. Im Falle Großbritanniens erhebt nur die nationale Ebene.

Verhaltenseffekte

Ein Problem so gut wie fast aller denkbaren Steuern ist, dass sie privates Verhalten verzerren und zu volkswirtschaftlich ineffizienten Vermeidungsreaktionen führen.¹ Auch bei der Grunderwerbsteuer ist dies der Fall. Die Grunderwerbsteuer treibt einen Keil zwischen die Zahlungsbereitschaft des potentiellen Käufers und den Reservationspreis des potentiellen Verkäufers und unterbindet damit eigentlich vorteilhafte Transaktionen.

Konkret heißt dies, dass mit den Transaktionssteuern auch die räumliche Flexibilität der Arbeitsmärkte abnehmen kann (Hilber und Lyytikäinen, 2013), weil mit der räumlichen Verlagerung des Arbeitsplatzes für Hausbesitzer zusätzliche Transaktionskosten einhergehen.

Eine weitere, empirisch wahrscheinlich wichtigere Problematik entsteht, weil Familien, deren Raumbedarf gesunken ist, tendenziell gehindert werden, ihre Häuser an Familien mit gestiegenem Platzbedarf zu verkaufen.² Die Steuer führt zu einer „Lock-in-Situation“, die in der Tendenz zu einer suboptimalen Nutzung des Wohnraums führt und die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten verschärft.

¹ Zu den Ausnahmen gehören Steuern, die absichtlich verzerren, um Fehler aufgrund unvollständiger Märkte zu korrigieren. Umweltsteuern sind ein Beispiel, bei denen die Vermeidungsreaktionen gewollt sind.

² Nach den Umfrageergebnissen von Sánchez und Andrews (2011, S. 15) gehören familienbedingte Gründe und spezifische Hauswünsche zu den wichtigsten Gründen für den Besitzwechsel in entwickelten Volkswirtschaften.

Die Grunderwerbsteuer kann zudem zu Klienteleffekten der Besteuerung führen (O'Sullivan, Sexton und Sheffrin, 1995). Haushalte, die häufige Wohnortwechsel antizipieren, haben einen Anreiz, der Steuer durch Mietverhältnisse zu entgehen, während immobile Haushalte eher kaufen dürften.

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer über die Alternative der Mietwohnungen hat potentielle Folgekosten, weil der Erhalt der Wohnungen von den Anstrengungen des Bewohners abhängt, diese aber bei Mietern oft nicht einfach beobachtbar bzw. justitiabel sind. Es resultieren gegenüber der selbstgenutzten Immobilie tendenziell erhöhte Aufwendungen, um einem moralischen Risiko entgegenzuwirken (Kaas et al., 2017). Ein solches moralisches Risiko besteht darin, dass der Mieter hinter dem Rücken des Vermieters weniger schonend mit dem Mietobjekt umgeht als vereinbart.

Die Grunderwerbsteuer als Finanztransaktionssteuer

Während eine Finanztransaktionssteuer auf Aktienverkäufe und Wertpapiere in Europa vielfach gefordert wird, aber in Deutschland noch nicht existiert, gibt es mit der Grunderwerbsteuer bereits eine solche Transaktionssteuer, wenngleich konzentriert auf den Handel mit Immobilienbesitz.

Ein Blick in die Literatur der Finanztransaktionssteuern zeigt, dass eine solche Steuer nicht nur die Häufigkeit von Transaktionen reduzieren kann, sondern auch einen deutlichen Einfluss auf die Immobilienpreise haben dürfte.

Ein Grund liegt darin, dass die Transaktionssteuer die Fungibilität eines Vermögensgegenstandes reduziert und damit auch deren Wert (vgl. Amihud und Mendelson, 1986).

Ein zweiter Grund besteht darin, dass die Einführung einer Transaktionssteuer nicht nur bei der nächsten Transaktion anfällt, sondern auch bei zukünftigen Eigentumsübergängen. Daher können sich die in der Zukunft aus Verkäufen ergebenden Steuern bereits bei der Einführung bzw. der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in den Immobilienpreisen kapitalisieren (Petkova und Weichenrieder, 2017a).

Nun ist bei Immobilien die Umschlaghäufigkeit in Vergleich zu Wertpapieren meist niedriger und insofern sind diese zukünftigen Steuern weniger augenfällig. Gleichzeitig beträgt aber der Steuersatz, anders als bei Wertpapieren, nicht nur einige Basispunkte, sondern sogar einige Prozentpunkte.

Um die Größenordnung möglicher Steuerkapitalisierungseffekte abzuschätzen, kann man sich eines einfachen Ansatzes von Matheson (2011, 2012) bedienen. Hier ist der Einfachheit halber die Häufigkeit des Besitzwechsels von der Steuer unabhängig modelliert. Trotzdem hat die Einführung der Steuer Preiseffekte auf dem Immobilienmarkt.

Unterstellt ist, dass eine Immobilie in jedem Zeitpunkt t einen Cash Flow CF_t , beispielsweise über Nettomieteinnahmen, generiert. Dieser Cash Flow wachse mit der Rate g und der Diskontierungszins r sei größer als diese Wachstumsrate.

Jedes Mal, wenn die Immobilie den Besitzer wechselt, muss eine Steuer zum Satz T gezahlt werden. Bezeichnet N die als konstant unterstellte Haltefrist eines jeden Besitzers vor der Weiterveräußerung, so ergibt sich der Preis inklusive Steuer im Zeitpunkt 0 (heute) als

$$V(0) = \int_0^N CF_t \cdot e^{-(r-g)t} dt + (1 - T)e^{-rN}V(N). \quad (1)$$

In diesem einfachen Rahmen lässt sich zeigen (Matheson, 2011, p. 39-41), dass die prozentuelle Veränderung des Verkaufspreises (inkl. Steuer), D , sich als eine Funktion des Steuersatzes T ergibt:

$$D(T) = \frac{T e^{-(r-g)N}}{1 - (1-T)e^{-(r-g)N}}. \quad (2)$$

Tabelle 2 illustriert dieses Ergebnis für die Konstellation $r - g = 1\%$ und unterschiedliche Haltefristen N . Einleuchtender Weise ist der Steuereffekt auf den Preis umso höher, je kürzer N und je öfter die Immobilien den Besitzer wechseln. Eine weitere Beobachtung, die Tabelle 2 erlaubt, ist, dass die Preisreduktion, die durch Gleichung (2) impliziert wird, selbst bei konstantem N resultiert. Die Steuer senkt den Preis sogar dann, wenn gar keine verringerte Umschlagshäufigkeit induziert wird, die Liquidität also gar nicht beeinträchtigt wird.

Tabelle 2. Der Zusammenhang zwischen Haltedauer und prozentualer Preisreduktion der Immobilie bei zwei alternativen Steuersätzen

Haltedauer (Jahre)	5	10	30	100
Steuersatz 3%				
D(3%)	36.9%	22.2%	7.9%	1.7%
Steuersatz 6%				
D(6%)	53.9%	36.3%	14.6%	3.4%

Anmerkung: Werte basieren auf Gleichung (2) und $r - g = 1\%$.
Quelle: Petkova und Weichenrieder (2017a).

Empirische Preis- und Mengeneffekte

Der vorstehende Abschnitt hat verdeutlicht, dass Kapitalisierungseffekte dazu führen können, dass der Preis der Immobilie durch die Einführung oder Erhöhung einer Grunderwerbsteuer deutlich fallen kann. Mehrere internationale Studien dokumentieren in der Tat ausgeprägte Kapitalisierungseffekte auf den Immobilienmärkten. Die Ergebnisse legen sogar nahe, dass der Immobilienpreis vor Steuern um mehr als 1000 Euro sinken kann, wenn die Steuer um 1000 Euro steigt. Die Studie von Davidoff und Leigh (2013) für den australischen Immobilienmarkt kommt zu einem solchen Ergebnis. Kopczuk und Munroe (2015) konstatieren ähnlich gravierende Preiseffekte für Häuser und Apartments in New York und New Jersey, die ab einem Verkaufspreis von einer Million Dollar einer sogenannten *Mansion Tax* unterliegen. Die Analyse von Ihlanfeldt und Shaughnessy (2004) errechnet mit Daten aus Florida, dass der Verkaufspreis im Verhältnis eins-zu-eins mit der Steuer sinkt. Für deutsche Geschosswohnungen

suggeriert die Auswertung von Preisindizes auf Bundesländerebene ähnliche Effekte (Petkova und Weichenrieder 2017a). Auch eine Studie von Seipelt und Pestel (2017) findet Belege, dass die Hauptlast der Steuer bei den Verkäufern liegt, wenngleich die Identifikation eines mehr als hundertprozentigen Preiseffektes vom konkret verwendeten ökonomischen Modell abhängt.

Auch im Hinblick auf die Umschlagshäufigkeit der Immobilien finden sich inzwischen zahlreiche wohldokumentierte Steuereffekte aus der deutschen und der internationalen Erfahrung. Fritzsche und Vandreii (2016) untersuchen die Transaktionen bei Einfamilienhäusern in sechs der sechzehn deutschen Bundesländern. Die Schätzungen implizieren, dass eine Steuererhöhung um einen Prozentpunkt die Transaktionen um etwa sechs Prozent reduziert. Angesichts des Durchschnittsteuersatzes in deren Sample von 4.17 % übersetzt sich diese Semielastizität in eine Elastizität von -0,25. Einen ganz ähnlichen Wert der Elastizität von -0,23 errechnen Petkova und Weichenrieder (2017a) auf der Basis eines Transaktionsindexes für Einfamilienhäuser, der über die Zeit auf Bundesländerebene variiert. Eine mehr als dreimal so hohe Elastizität wird in dieser Studie für die Transaktionen bei unbebauten Grundstücken ermittelt, was nahelegt, dass die Grunderwerbsteuer insbesondere für die Neubautätigkeit schädlich sein könnte. Umgekehrt werden für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern keine signifikanten Mengenreaktionen gefunden.

Die deutschen Schätzungen für die Elastizität bei Einfamilienhäusern korrespondieren mit den entsprechenden Werten, die in internationalen Studien gefunden wurden. Dachis, Duranton und Turner (2008) konstatieren, dass in Toronto die Einführung eines Steuersatzes von 1.1 % die Hauskäufe um 16 % fallen ließ. Davidoff und Leigh (2013) erhalten für Australien eine Elastizität von -0,3. Ähnliche Größenordnungen ergeben sich aus Studien, die nicht auf die Variation der Steuer über die Zeit schauen, sondern auf die Effekte, wie sie von Sprungstellen im Steuertarif ausgehen.³

Grundfreibeträge und Freibeträge für Familien

Angesichts der gestiegenen Sätze der Grunderwerbsteuer sind in den letzten Jahren vermehrt Stimmen laut geworden, die sich um die Finanzierbarkeit des selbstgenutzten Wohnraums sorgen und deshalb entweder für kinderbasierte Familienfreibeträge oder für generelle Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer votieren.⁴

³ Vgl. Hilber und Lyytikäinen (2013), Best und Kleven (2013), Kopczuk und Munroe (2015), Besley et al. (2014). Nur kleine Effekte der Steuer für die Häufigkeit von Hauskäufen finden Slemrod et al. (2017) auf der Basis von Daten für Washington D.C.

⁴ Der Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2018 von CDU, CSU und SPD verspricht die Prüfung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien. Freibeträge sah die FDP in ihrem Antrag (Drucksache 19/1696) im Bundestag vom April 2018 vor.

Den politischen Vorschlägen fehlt dabei eine Diskussion der ökonomischen Traglast (Inzidenz) der Steuer. Die Inzidenzwirkung ist indes wichtig. Der Erwerb wird insbesondere dann erschwert, wenn die Steuer die Immobilienpreise inklusive der Steuer erhöht. Da die Inzidenz nach den Ergebnissen der meisten empirischen Studien aber mehrheitlich (und nach manchen Studien sogar zu mehr als 100 Prozent) bei den Anbietern von Immobilien liegt, scheint die Sorge übertrieben. Den Vermögensverlust aus der Steuer trägt danach nicht so sehr der Käufer, sondern überwiegend der Verkäufer. Die aus den empirischen Ergebnissen gespeiste Botschaft, dass bei einer Reduktion der Steuer den aktuellen Immobilienbesitzern eine Wertsteigerung zufallen dürfte, die in etwa prozentualen Absenkung des Steuersatzes entspricht, impliziert umgekehrt die aktuellen Immobilienbesitzer als die Hauptnutznießer einer solchen Reduktion.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vermögenssteuer zu Liquiditätseffekten führt. Anders als der Kaufpreis werden die Erwerbsnebenkosten von den Banken üblicherweise nicht beliehen. Die Begleichung der Nebenkosten verringert das einsetzbare Eigenkapital des Käufers bzw. der Käuferin und kann somit den von der Bank geforderten Zins erhöhen. Diese Effekte scheinen jedoch nicht hinter den jüngsten politischen Forderungen zu stehen.

Sieht man von den Liquiditätseffekten ab, so wäre die Wirkung von gruppenspezifischen Freibeträgen weniger in einem Ausgleich für die zweifelhafte preistreibende Wirkung der Steuer zu sehen. Der Haupteffekt wäre eine Begünstigung der Käufer, die von dem Freibetrag profitieren gegenüber Investorengruppen, die dies nicht tun. Für die Umverteilung haben höhere Freibeträge in der Einkommensteuer, das Kindergeld oder auch eine Einkommensteuer mit Familiensplitting den Vorteil, dass sie eine umverteilende Wirkung entfalten, ohne gezielt darauf abzustellen, wer mietet und wer kauft.

Steuerbefreiungen, die an den Verwendungszweck der Immobilie anknüpfen, drohen darüber hinaus die Steuer zu verkomplizieren. Die Verschonungsregeln bei der Vererbung von Betriebsvermögen als steuerpolitische Ausnahme sind ein Paradebeispiel für eine solche Verkomplizierung und beschäftigen häufig die Gerichte. So ist beispielsweise daran zu denken, dass auch kinderreiche Investoren Häuser u.U. nur pro forma als selbstgenutztes Wohneigentum erwerben, dann aber nach kurzer Zeit vermieten und als Investitionsobjekte nutzen. Das Steuerrecht wird einmal mehr verkompliziert, wenn spezielle Regeln dies einschränken sollen, Erhebungs- und Befolgungskosten steigen. Vor diesem Hintergrund ist interessant, dass die Reform der Grunderwerbsteuer durch das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1983 eine Vereinheitlichung im Wildwuchs der Steuerbefreiungen zum Ziel hatte und diese weitgehend gelang. Vor dieser Reform galt ein Steuersatz von 7 %. Diesem waren jedoch laut Gesetzesbegründung etwa 80 % Prozent der Bemessungsgrundlage im Hinblick auf die Besteuerung durch Befreiungen entzogen (Loose, Meßbacher-Hönsch und Viskorf, 2018, TZ 51).

Im internationalen Vergleich scheinen familienpolitische Komponenten bei der Grundsteuer kaum eine Rolle zu spielen. Die Berücksichtigung der persönlichen Lebensumstände ist im Rahmen einer Verkehrsteuer schwer zu leisten und sollte wohl besser im Rahmen der Einkommensteuer stattfinden.

Allerdings gibt es für Freibeträge und progressive Steuersätze, die mit dem Wert der Immobilie steigen, zahlreiche internationale Vorbilder (vgl. Tabelle 1). Ein allgemeiner Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer würde, zumindest solange die Bundesländer nicht mit Steuersatzerhöhungen reagieren, tendenziell zu erhöhten Transaktionsniveaus führen (vgl. Petkova und Weichenrieder, 2017a; Fritzsche und Vandrei, 2016). Ähnliches ließe sich für einen reduzierten Satz annehmen.

Im Hinblick auf eine Quote der Haushalte, die in der eigenen Immobilie leben (Eigentumsquote), könnte eine Steuersatzsenkung trotz möglicherweise kompensierender Preiserhöhungen in Maßen erfolgreich sein. In einem Land wie Deutschland, in dem der Ausgangswert der Eigentumsquote relativ niedrig ist, kann eine hohe Umschlagshäufigkeit helfen, um die Eigentumsquote zu bewegen. Zumindest zementiert umgekehrt eine niedrige Rate des Besitzerwechsels die aktuellen Verhältnisse.⁵

Ein manchmal auch in der deutschen Diskussion genanntes Instrument zur Förderung der Eigentumsquote ist es, Ersterwerbenden einer Immobilie einen Erlass bzw. einen Teilerlass der Grunderwerbsteuer zu gewähren. Dies ist in einigen Ländern bereits praktizierte Politik, wenngleich eine systematische ökonomische Analyse dieses Instruments bislang nicht vorliegt.

Die Grunderwerbsteuer und ihre Parallele zur Grundsteuer

Die Grunderwerbsteuer als einer Verkehrsteuer hat sich historisch aus den Stempel- und Urkundensteuern entwickelt. Für diese sprach wiederum, dass im Ständestaat der Landesherr sich erhoffen durfte keine Zustimmung der Stände einholen zu müssen, da darauf verwiesen werden konnte, dass es sich nur um eine Gebühr handele (Loose, Meßbacher-Hönsch und Viskorf, 2018, Rn 1-29).

Auch heute stehen bei Verkehrsteuern eher Aufkommensaspekte im Vordergrund als die Rechtfertigung über das Leistungsfähigkeitsprinzip oder das Äquivalenzprinzip der Besteuerung (Rappen, 2012), auch wenn es in der Literatur nicht an Versuchen fehlt, solche Rechtfertigungen zu konstruieren.

Vorteile hat die Grunderwerbsteuer, weil sie für eine Steuer, die aperiodisch am Vermögen ansetzt, zumindest bei privaten Immobilientransaktionen, geringe Erhebungs- und Befolgungskosten aufweist.

⁵ Vgl. auch Kaas et al. (2017) zu den möglichen positiven Effekten von reduzierten Transaktionskosten auf die Eigentumsquoten in einem dynamischen Gleichgewichtsmodell.

Etwas aufwändiger ist die Bewertung allenfalls dort, wo im Rahmen von Unternehmensverkäufen auch Eigentum an Immobilien übertragen wird. In solchen Fällen fehlt eine marktliche Einzelbewertung der Immobilien, weil diese im Verbund mit anderen Wirtschaftsgütern veräußert werden und bilanzielle Wertansätze erhebliche stille Reserven beinhalten können.

Abseits von Unternehmensverkäufen steht mit dem notariell beurkundeten Kaufpreis eine marktnahe Bewertung zur Verfügung. Hohe Bewertungskosten, wie sie bei der Vermögensteuer und der Erbschaftsteuer resultieren, werden vermieden. Der Vorteil wird auch ersichtlich, wenn man sich die Diskussion um die Reform der deutschen Grundsteuer vor Augen führt, bei der die hohen Kosten einer laufenden marktnahen Bewertung stark im Vordergrund stehen. Bach (2018) schließt hier auf Bewertungskosten von 1000 Euro und mehr pro Eigenheim, wolle man hier expertenbasierte Einzelbewertungen vornehmen.

Die Grunderwerbsteuer ist nicht die einzige Steuer, die auf Immobilien erhoben wird. Daneben existiert in Deutschland die Grundsteuer. Diese erfreut sich in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur einer höheren Akzeptanz als die Grunderwerbsteuer. So wird einer Steuer, die neben den Bodenwerten auch den Gebäudewert besteuert, zugutegehalten, dass sie effizienzfördernd den Zuzug regeln kann und gleichzeitig das öffentliche Angebot finanziert.⁶

Während die Grundsteuer auf den Besitz von Immobilien abstellt und die Grunderwerbsteuer auf den Erwerb, lässt sich doch eine gewisse Verwandtschaft feststellen.⁷

Um dies zu verdeutlichen, bietet sich ein Blick nach Kalifornien an. Dort bemisst sich die Grundsteuer (Property tax) seit der Proposition 13 aus dem Jahre 1978 auf ein Prozent des Wertes der Immobilie. Im Wesentlichen wird dieser Wert festgestellt, indem man den Kaufpreis unterstellt und diesen mit einer jährlichen Wachstumsrate von 2 % fortschreibt.

Damit ergibt sich bei einem Kaufpreis von K , einem Zinssatz von $i > g$, einem Steuersatz von T (z.B. 1 %) bei einer unendlichen Haltedauer der Immobilie ein Barwert der Steuerzahlungen von $T \cdot K / (g - i)$. Sieht sich eine Immobilienbesitzerin dem Zinssatz von i gegenüber, wäre sie im Zeitpunkt des Kaufs ($s = 0$) also indifferent zwischen der Grunderwerbsteuer in Höhe von $T \cdot K / (g - i)$ oder einer kontinuierlichen Steuer von T auf den mit der Rate g fortgeschriebenen Kaufpreis. Die kalifornische Grundsteuer lässt sich also unter leicht idealisierten Bedingungen wie eine zeitlich gestreckte Grunderwerbsteuer interpretieren.

Ein wichtiger Unterschied besteht jedoch zur Grunderwerbsteuer, wenn man berücksichtigt, dass unsere Besitzerin in einem zukünftigen Zeitpunkt s verkaufen möchte. Hat sich der Hauspreis gerade

⁶ Vgl. Richter (2016) und die dort angegebene Literatur.

⁷ Vgl. O'Sullivan, Sexton und Sheffrin (1995).

mit der Rate g weiterentwickelt, so dass der neue Kaufpreis K_s dem Wert Ke^{gs} entspricht, würde sich die jährliche Rate der Steuer durch den Verkauf gerade nicht ändern. Nur insoweit, wie die tatsächliche Wertentwicklung über der Rate g lag, würde der Verkauf die Steuer erhöhen und einen möglichen Lock-in-Effekt bewirken; der Verkauf würde steuerlich bestraft. War über längere Zeit die Wachstumsrate der Wertentwicklung geringer als g , so würde der Verkauf steuerlich sogar begünstigt, weil durch ihn der Ausgangswert von K verringert würde. Neutralität ergibt sich also gerade dann, wenn g stets an den regionalen Wert der Immobilienpreissteigerungen angepasst würde.

Ein solcher Umbau der Grunderwerbsteuer ähnelt einem Stundungsmodell, das mehrere Vor- und Nachteile aufweist.

Als Vorteil kann verbucht werden, dass sich der Lock-in-Effekt deutlich verringert, im Idealfall wird er ausgemerzt. Die Streckung der Steuerzahlung über die Zeit würde auch bewirken, dass die Steuereinnahmen nicht mehr so stark von der aktuellen Dynamik der Transaktionen abhängen.

Für den Steuerzahler würde der Umbau bewirken, dass zum Zeitpunkt des Kaufs weniger angespartes Eigenkapital für die Transaktionskosten abgehen würde und daher die Banken zu höheren Zinskonzessionen bereit sein könnten.⁸

Auf der Nachteilsseite lässt sich verbuchen, dass die Steuer nicht mehr ganz so einfach zu erheben ist, wie die derzeitige Grunderwerbsteuer. Auch die Ermittlung der Fortschreibungsrate g wirft administrative und politische Probleme auf.

Bislang fällt die Grunderwerbsteuer einmalig an. Nach einer Reform wäre für den Steuerzahler stärker als im jetzigen System erklärungsbedürftig, warum es zwei Steuern gibt, die am Grundstücksbesitz ansetzen. Der Umbau der Grunderwerbsteuer der Länder macht daher wohl besonders dann Sinn, wenn die Grundsteuer der Gemeinden in eine reine Flächensteuer umgebaut würde – so wie derzeit von einigen, insbesondere den südlichen Bundesländern präferiert – und damit eine ganz andere Bemessungsgrundlage bekäme (vgl. Fuest et al., 2018). Würde die zeitlich gestreckte Grunderwerbsteuer gar den Kommunen an die Hand gegeben, so könnte diese Steuer schädlichen lokalen Effekten der Verdichtung Grenzen setzen. Dies ist eine Aufgabe, die eine reine Flächensteuer nicht leisten kann, da diese keine Lenkungseffekte mit sich bringt.

Wichtig für die Akzeptanz wäre auch, dass – anders als die Grundsteuer – die umgebaute Grunderwerbsteuer nicht automatisch auf die Mieten überwältzt werden kann, auch wenn Marktkräfte dies langfristig bewerkstelligen könnten.

⁸ Allerdings bindet die zeitlich gestreckte Grunderwerbsteuer in der Zukunft – zumindest bis zum Wiederverkauf – Teile des Einkommens, das dann nicht mehr zur Bedienung des Kredits zur Verfügung steht. Dies kann die Verbesserung der Kreditbedingungen relativieren.

Nicht verschwiegen werden soll, dass es für die Steuerzahler gewöhnungsbedürftig sein könnte, dass ein Teil der Immobilienbesitzer die Grunderwerbsteuer bereits in der Vergangenheit gezahlt haben und daher keinen laufenden Zahlungen unterliegen, während ein anderer Teil, der nach der Reform gekauft hat, mit laufenden Steuerzahlungen konfrontiert wäre.

Ein letzter Punkt, der zu diskutieren wäre, ist die Bestimmung des Steuersatzes. Im Falle des obigen kalifornischen Beispiels ist er durch Volksabstimmung in Proposition 13 festgesetzt und praktisch nicht änderbar. Darauf ließe sich die deutsche Politik schwerlich festlegen. Bei der jetzigen Grunderwerbsteuer ist der Steuersatz durch den Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt. Die Streckung der Grunderwerbsteuer birgt die Frage in sich, inwieweit zukünftige Steuersatzänderungen nur auf zukünftige Verkäufe wirken sollen oder ob in der Vergangenheit getätigte Verkäufe von Steuersatzänderungen betroffen sein sollen. Um den Lock-in-Effekt zu vermeiden, müsste bei einer Steuersatzerhöhung die Erhöhung auch für Altfälle gelten.

Die Rolle der Share Deals

Während für private Käufer eine Umgehung der Steuer äußerst schwierig ist, da die Eigentumsübertragung im Grundbuch ohne die Bezahlung der Grunderwerbsteuer nicht möglich ist, existiert anekdotische Evidenz, dass Immobilienunternehmen in den vergangenen Jahren durch sogenannte Share Deals Steuern in signifikantem Umfang umgehen konnten.⁹

Allerdings ist diese Steuervermeidung für die Transaktionspartner nicht kostenlos zu haben. Der vermiedenen Steuer stehen Anwaltskosten und kostspielige Prüfungen der Vertragsstrukturen des Share Deals gegenüber. Im Rahmen der Übernahme einer GmbH ist zu prüfen, inwiefern jenseits des Besitzes der Immobilie auch noch andere Pflichten und Risiken übernommen werden. Aus diesen Gründen wird von Praktikern berichtet, dass sich Share Deals erst ab einem Transaktionsvolumen von 15 Mio. Euro rechnen.¹⁰ Bei einem unterstellten Steuersatz von 5 % bedeutet die erfolgreiche steuervermeidende Abwicklung eines Share Deals bei diesem Transaktionsvolumen eine Steuervermeidung von 0,75 Mio. Euro. Falls solche Konstruktionen wirklich erst ab diesem Umfang beginnen rentabel werden, so impliziert dies, dass die Kosten der juristischen Absicherung eines Share Deals in der Größenordnung von 0,75 Mio. Euro liegen. Während also solche Konstruktionen für Eigenheimbesitzer unattraktiv sind, können sie dort wo größere Wohnungsbestände oder Gewerbeimmobilien übertragen werden sollen, hohe Steuerersparnisse, aber auch eben enorme Effizienzkosten der Besteuerung bewirken.

⁹ Die Erörterungen in diesem Abschnitt profitieren von Petkova und Weichenrieder (2017b).

¹⁰ Vgl. Zeit (2015).

Zur Verringerung dieser Effizienzkosten sind mehrere Reformen denkbar. Eine Möglichkeit ist, Transaktionen von Gewerbeimmobilien auch dann von der Grunderwerbsteuer zu befreien, wenn sie nicht über Share Deals abgewickelt werden. Dies würde die mit den Share Deals einhergehenden Transaktionskosten vermeiden. So kann man die Grunderwerbsteuer begrenzen auf Wohnimmobilien, wie bei der sogenannten *Mansion Tax* in New Jersey und New York.

Eine entgegengesetzte Strategie ist es, die Anforderungen zu verschärfen, unter denen ein Share Deal die Umgehung der Steuer ermöglicht. Auch dies kann die aus Share Deals resultierenden Ressourcenkosten vermeiden. Derzeit überlegt die Politik, den Mindestbehalt von derzeit 5 % der Anteile zu erhöhen (EY, 2017) und die Zeit zu erhöhen, bevor der Mindestbehalt mit dem Rest der Anteile wieder in einer Hand vereint werden darf.

Es gibt aber auch noch andere Alternativen, wie Tabelle 3 anhand ausgewählter nationaler Regeln zeigt. Mehrere Länder stellen Share Deals völlig von der Grunderwerbsteuer frei. Dazu zählen Schweden und Norwegen. Es steht zu vermuten, dass eine Übernahme einer solchen Lösung in Deutschland die Share Deals stark erhöhen würde, wenn nicht gleichzeitig auch die Asset Deals durch Immobiliengesellschaften steuerfrei gestellt würden. Es steht zu befürchten, dass die Effizienzkosten der Besteuerung sogar steigen und nicht sinken. Zumindest würde die höhere Attraktivität der entsprechenden Konstruktionen und steigende Fallzahlen dafür sprechen. Die juristischen Kosten würden öfter anfallen. Als gegenläufiger Effekt wirkt möglicherweise, dass die Steuervermeidung etwas einfacher und daher pro Fall weniger kostspielig würde.

In einigen Fällen, wie in Spanien und den Niederlanden, hängt die Steuerpflicht davon ab, ob Wohn- oder Geschäftsimmobilien im Rahmen eines Share Deals veräußert werden. Geschäftsimmobilien bleiben unbesteuert, was Umstrukturierungen erleichtern kann.

In einigen Fällen knüpft die Steuerpflicht daran an, wie groß der Anteil das Immobilienvermögen am Gesamtvermögen der übernommenen Gesellschaft ist. Frankreich ist ein Beispiel. Ungarn stellt sowohl auf den Anteil des Immobilienvermögens ab und stellt auch auf die Höhe des verkauften Anteils ab.

Tabelle 3. Die Steuerpflicht von Share Deals in ausgewählten Ländern

Land	Grunderwerbsteuer bei Sharedeals?
Belgien	Grundsätzlich keine Besteuerung von Share Deals. ^a
Dänemark	Die Besteuerung von Share Deals kann umgangen werden - wenn die Übertragung ein Teil der Umstrukturierung des Unternehmens (z.B. bei Fusion / Spaltung); - bei Übertragung der Immobilie an eine Zweckgesellschaft, die später als Unternehmensfortführung verkauft wird.
Frankreich	Grunderwerbsteuer in Höhe von 5 % des Aktienverkaufswertes wird ausgelöst, wenn der Immobilienwert der übernommenen Gesellschaft mehr als 50 % des Firmenwertes ausmacht.
Irland	Share Deals sind grundsätzlich steuerpflichtig. Vermeidung der Steuer durch neue Vorschriften weitgehend eingeschränkt.

Niederlande	Steuerpflichtig, wenn der internationale Immobilienwert der übernommenen Gesellschaft mehr als 50 % des Firmenwertes ausmacht, die Gesellschaft überwiegend im Immobilienhandel bzw. der Immobilienentwicklung tätig ist (70 % oder mehr) und 30 % der entsprechenden Assets in den Niederlanden sind.
Norwegen	Grundsätzlich keine Besteuerung von Share Deals. ^b
Österreich	Ja, aber nur wenn zumindest 95 % der Anteile der Gesellschaft mit Immobilienbesitz an eine Hand veräußert werden. ^c Umgehung möglich durch Zwischenschaltung von Gesellschaften.
Portugal	Keine Besteuerung von Share Deals, falls Übernahmeziel eine Kapital- oder Aktiengesellschaft ist.
Rumänien	Keine Besteuerung von Share Deals.
Slowakei	Keine Besteuerung von Share Deals.
Spanien	Grundsätzlich keine Besteuerung von Share Deals. Besteuerung greift jedoch, wenn spanische Immobilien mehr als 50 % der Assets der übernommenen Gesellschaft ausmachen und diese Immobilien nicht geschäftlichen Zwecken dienen.
Schweden	Keine Besteuerung von Share Deals.
Ungarn	Steuerpflicht bei Erwerb von mindestens 75 % der Anteile einer Gesellschaft, deren ungarisches Immobilienvermögen mehr als 75 % der Bilanz umfasst.

Anmerkungen: Rechtsstände 2017.

^a In Ausnahmefällen können bestimmte Share Deals unter Steuerumgehungsklauseln fallen und Steuern auslösen.

^b Spezifische Steuervorschriften bei der Besteuerung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Limited Liability Companies).

^c Seit 1.1.2016.

Quelle: Petkova und Weichenrieder (2017b).

Die Steuer davon abhängig zu machen, wie groß bei einem Share Deal der Anteil des in der Kapitalgesellschaft übertragenen Immobilienvermögens ist, hätte Vorteile. Kann der Anteil so gewählt werden, dass nur Share Deals von Immobiliengesellschaften der Steuer unterliegen, könnte eine deutliche Anhebung der Behaltsquote stattfinden, ohne dass das Gros der normalen Unternehmen behelligt wird. Änderungen der betrieblichen Eigentümerstrukturen würden vermutlich vereinfacht.

Zusammenfassung

Die Grunderwerbsteuer senkt als Transaktionssteuer empirisch belegbar die Zahl der Immobilientransaktionen (Lock-in-Effekt) und steht damit im Verdacht das Wohnraumproblem zu verschärfen und die räumliche Mobilität der Arbeitskräfte zu behindern. Die verringerten Immobilientransaktionen können auch dazu führen, dass die niedrige deutsche Wohneigentumsquote zementiert wird. In der Literatur wird oftmals angeführt, dass die Steuer weder aus der Sicht des Äquivalenzprinzips noch aus der Sicht des Leistungsfähigkeitsprinzips zu rechtfertigen ist und daher in einem modernen Steuersystem eigentlich nichts verloren hätte.

Der vorliegende Beitrag hat darauf hingewiesen, dass die Grunderwerbsteuer Parallelen zur Grundsteuer aufweist bzw. sich zumindest aus ökonomischer Sicht in eine Grundsteuer umbauen ließe. Dies könnte, wie ausgeführt wurde, insbesondere dann interessant sein, wenn die derzeitige deutsche Grundsteuer in eine reine Flächensteuer umgebaut wird, die den Wert der Bebauung unbesteuert lässt. Um die Kosten der Bevölkerungsverdichtung mit einem Steuerpreis versehen zu können, müsste die Steuer allerdings, wie dies auch bei der Grundsteuer der Fall ist, den Kommunen an die Hand gegeben werden und nicht den Ländern.

Auch wenn diese Änderung der Steuerhoheit nicht erfolgt, hätte ein Umbau der Grunderwerbsteuer, bei der der Kaufpreis dynamisiert wird und dann einer jährlichen Steuer unterworfen wird, einige Vorteile. Diese resultieren daraus, dass der Lock-in-Effekt abgemildert würde. Könnte die Dynamisierung treffsicher an die regionale Entwicklung Immobilienpreisentwicklung angepasst werden, entfällt der Lock-in-Effekt für Immobilien, die bereits einmal der dynamisierten Grunderwerbsteuer unterworfen waren, sogar ganz. Dies hat nicht nur positive Effekte auf das Funktionieren des Wohnungsmarktes und des Arbeitsmarktes. Selbst das Problem der Share Deals wird damit nach und nach verringert je mehr Immobilien über Verkäufe in die reformierte, jährlich zu entrichtende Steuer hinüberwechseln. Allerdings könnten Share Deals immer noch von Immobilienkäufern dazu verwendet werden, ein solches Überwechseln zu verhindern.

Literatur

- Amihud, Yakov und Haim Mendelson (1986), "Asset Pricing and the Bid-Ask Spread", *Journal of Financial Economics* 17, 223-249.
- Bach, Stefan (2018), *Grundsteuerreform: Aufwändige Neubewertung oder pragmatische Alternativen*, DIW aktuell, Nr. 9, 9. April 2018, Berlin.
- Besley Timothy, Neil Meads und Paolo Suricoc (2014), "The Incidence of Transaction Taxes: Evidence from a Stamp Duty Holiday", *Journal of Public Economics* 119, 61-70.
- Best, Michael Carlos und Henrik Jacobsen Kleven (2013), *Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence from Notches and Stimulus in the UK*, Working Paper, London School of Economics.
- Buettner, Thies (2017), *Welfare Cost of the Real Estate Transfer Tax*, CESifo Working Paper 6321.
- Dachis, Ben, Gilles Duranton und Matthew A. Turner (2011), "The Effects of Land Transfer Taxes on Real Estate Markets: Evidence from a Natural Experiment in Toronto", *Journal of Economic Geography* 12, 327-354.
- Davidoff, Ian und Andrew Leigh (2013), "How Do Stamp Duties Affect the Housing Market?", *Economic Record* 89, 396-410.
- EY (2017): *Real Estate Tax Trends*, March 2017,
[https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Real_Estate_Tax_Trends_M%C3%A4rz_2017/\\$FILE/ey-real-estate-tax-trends-maerz-2017.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Real_Estate_Tax_Trends_M%C3%A4rz_2017/$FILE/ey-real-estate-tax-trends-maerz-2017.pdf) (besucht, 30. Dez. 2018).
- Fritzsche, Carolin und Lars Vandrei (2016), *The German Real Estate Transfer Tax: Evidence for Single-Family Home Transactions*, ifo Working Papers No. 232.
- Fuest, Clemens, Lea Immel, Volker Meier und Florian Neumeier (2018), *Die Grundsteuer in Deutschland: Finanzwissenschaftliche Analyse und Reformoptionen*, Studie im Auftrag von Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. sowie ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- Hilber, Christian A.L. und Teemu Lyytikäinen (2013), *Housing Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing or Labour Market?*, Government Institute for Economic Research VATT Working Papers 47/2013.
- Ihlanfeldt, Keith R. und Thimothy M. Shaughnessy (2004), "An Empirical Investigation of the Effects of Impact Fees on Housing and Land Markets", *Regional Science and Urban Economics* 34, 639–61.
- Kaas, Leo, Georgi Kocharkov, Edgar Preugschat und Nawid Siassi (2017), *Low Homeownership in Germany - A Quantitative Exploration*, CESifo Working Paper No. 6775.
- Kopczuk, Wojciech und David Munroe (2015). "Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market", *American Economic Journal: Economic Policy* 7, 214-57.
- Loose, Matthias, Christine Meßbacher-Hönsch und Hermann-Ulrich Viskorf (2018), *Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz*, 19. Auflage, Beck Online.
- Matheson, Thornton (2011), *Taxing Financial Transactions: Issues and Evidence*, IMF Working Paper 54/11.

Matheson, Thornton (2012), "Security Transaction Taxes: Issues and Evidence", *International Tax and Public Finance* 19, 884–912.

O'Sullivan, Arthur, Terri A. Sexton und Steven M. Sheffrin (1995), "Property Taxes, Mobility, and Home Ownership", *Journal of Urban Economics* 37, 107-129.

Petkova, Kunka und Alfons Weichenrieder (2017a), "Price and Quantity Effects of the German Real Estate Transfer Tax", CESifo Working Paper No. 6538.

Petkova, Kunka und Alfons Weichenrieder (2017b), „Reformpläne bei der Grunderwerbsteuer“, ifo Schnelldienst 70(21), 13-16.

Rappen, Hermann (2012) : Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder: Endbericht - Januar 2012. Forschungsprojekt im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), Berlin, RWI, Projektberichte, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI), Essen.

Richter, Wolfram (2016), „Ein Plädoyer für eine wertorientierte und gleichmäßige Besteuerung von Boden und Gebäuden“, ifo Schnelldienst 69(22), 22-25.

Scanlon, Kath, Christine Whitehead und Fanny Blanc (2017), A Taxing Question: Is Stamp Duty Land Tax Suffocating the English Housing Market? Report for Family Building Society, LSE London.

Seipelt, Björn und Nico Pestel (2017), Price Effects of Real Estate Transaction Taxes: Evidence from Germany, mimeo, Cologne Institute for Economic Research.