

POSITIONSPAPIER DER VERBÄNDE DER BAU- ,WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT ZUR GEPLANTEN ABSCHAFFUNG DER DEGRESSIVEN ABSCHREIBUNG BEI MIETWOHNGBÄUDEN

Dezember 2005

**Die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schlägt vor,
die AfA bei Mietwohngebäuden auf 3% festzusetzen!**

1. Fortlaufende Verschlechterung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau

Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren nahezu alle Rahmenbedingungen für Investoren im Mietwohnungsbau verschlechtert. Dies hat dazu beigetragen, dass die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau seit 1995 um fast 80 % zurückgegangen ist und seit 2001 unter dem bedarfsdeckenden Niveau liegt.

Die Koalition räumt die „Diskriminierung der Immobilie“ ein und plant bereits zum 1. Januar 2006 mit der Abschaffung der degressiven Abschreibung eine weitere Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Investoren. Im politischen Kalkül mag der Einsatz der so genannten Rasenmähermethode bei Kürzungen von Subventionen sinnvoll sein, im Fall der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft würde dieses Vorgehen aber dazu führen, dass sich die Investoren noch stärker aus dem Markt zurückziehen.



2. Wachstums- und Beschäftigungswirkungen von Bauinvestitionen

Die Bundesregierung bezeichnet im Koalitionsvertrag den Bausektor als "Schlüsselbranche für Wachstum und Beschäftigung" und nimmt damit Berechnungen des renommierten Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Essen, auf. So sorgen Bauinvestitionen in Höhe von 1 Mrd. EURO für eine Ausweitung der inländischen Produktion um insgesamt 2,19 Mrd. EURO. Eine Erhöhung der Baunachfrage um 1 Mrd. EURO schafft bzw. sichert 20.670 Arbeitsplätze in der Gesamtwirtschaft, darunter 11.200 in der Bauwirtschaft. Politische Entscheidungen, die zu einer Reduzierung von Bauinvestitionen führen, machen sich somit für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung besonders negativ bemerkbar. Die seit 1995 zu verzeichnende Baurezession kostete jährlich ein BIP-Wachstum von 0,3 bis 0,8 Prozentpunkten.

3. Überführung der degressiven AfA in eine lineare AfA von 3 %

Vor diesem Hintergrund setzt die geplante Abschaffung der degressiven AfA bei Mietwohngebäuden die falschen Signale.

Der von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD eingebrachte "Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm" (BT-Drucksache 16/105, vom 29.11.2005) sieht unter anderem die Abschaffung der degressiven AfA bei Mietwohngebäuden vor. Die entsprechende Regelung in § 7, Abs. 5, Satz 1, Nr. 3c mit Abschreibungssätzen in Höhe von 4 % für die ersten 10 Jahre, 2,5 % für die darauf folgenden 8 Jahre und 1,25 % für die darauf folgenden 32 Jahre soll nur noch bis zum 31.12.2005 gelten. Ab dem 01.01.2006 betrüge der Abschreibungssatz für neue Wohngebäude dann generell 2 %.

Es entspricht sicherlich dem Gebot der Stunde zu überprüfen, ob bestimmte Abschreibungssätze bzw. Abschreibungsverfahren noch den wirtschaftlichen Realitäten entsprechen. Ist dies nicht der Fall, d.h. kann über den tatsächlichen Wertverlust eines Investitionsgutes in größerem Umfang abgeschrieben werden, liegt ein steuerlicher Subventionstatbestand vor. Andernfalls aber - und hier sind die entscheidenden Überlegungen bei der Neuausrichtung der AfA für Mietwohngebäude anzustellen - stellt die jeweilige Abschreibung schlicht den bilanziellen Gegenwert für den eingetretenen Wertverlust des Wirtschaftsgutes dar. Nicht zuletzt aufgrund der Gesetz- und Verordnungsgebung haben sich die Erneuerungszyklen im Bereich der Fassade und der Haustechnik von Wohngebäuden immer weiter verkürzt. Beispielsweise müssen aufgrund der Energieeinsparverordnung 2002 Heizungskessel nach spätestens 30 Jahren ausgetauscht werden. Ähnliches gilt im Bereich der Fassadenbekleidung und der Fenster, die z.B. nicht durch den Ersatz einer Verglasung instand gehalten werden dürfen, sondern erneuert werden müssen. Gleiche Tendenzen sind im Bereich des

Brandschutzes und in gewissem Maße auch beim Schallschutz von Gebäuden zu beobachten.

Um die Vermietbarkeit einer Wohnimmobilie sicherzustellen, müssen Investoren daher in wesentlich kürzeren Zeitabständen als früher grundlegende Investitionen tätigen. Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist es Vermietern vielfach unmöglich, gesetzgeberisch induzierte Verpflichtungen zur energetischen bzw. bautechnischen Modernisierung auf dem Weg der Innenfinanzierung abzuwickeln.

Damit wird der Mietwohnungsbau durch den Gesetzentwurf aber in zweifacher Hinsicht beeinträchtigt. Belastungen aufgrund gesetzlicher Modernisierungspflichten können - mit Ausnahme energetischer Sanierungen - nicht vollständig an den Mieter weitergegeben werden. Gleichzeitig wird der ohnehin schwache Mietwohnungsneubau, der zu kostendeckenden Mieten vermarktet werden kann, aufgrund der verschlechterten Abschreibungsmöglichkeiten betriebswirtschaftlich uninteressant und damit weitgehend zum Erliegen gebracht.

Um den potentiellen Investoren einen Anreiz für die dennoch erforderliche Bautätigkeit und die damit zu sichernden Arbeitsplätze zu geben, schlagen wir vor,

die AfA bei Mietwohngebäuden für alle Neufälle ab dem 01.01.2006 einheitlich auf 3 % festzusetzen.

In diesem Ansatz wäre zugleich berücksichtigt, dass in kürzeren Zeiträumen nicht nur energetische Anforderungen erfüllt werden, sondern auch ein alters- und familiengerechter Umbau der Wohnungen realisiert werden kann. Dies trüge dem im Koalitionsvertrag formulierten Ziel der Bundesregierung Rechnung, die Realisierung von Kinderwünschen auch durch ein familiengerechtes Wohnraumangebot zu unterstützen. Zugleich würden die unmittelbaren Wohnungsbauaktivitäten einen wirkungsvollen Beitrag für die zukünftig erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen leisten.

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel

Bundesarchitektenkammer e.V.

Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V.

Bundesingenieurkammer

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Bund Deutscher Architekten

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure

Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e.V.

Bundesverband des Deutschen Baustoffhandels e.V.

Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V.

Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.

Bundesverband Porenbetonindustrie e.V.

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.

Fachvereinigung Leichtbeton e.V.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Industrieverband WerkMörtel e.V. – IWM

Zentralverband Deutsches Baugewerbe