

Steuerpolitische Forderungen an die Bundesregierung nach der Bundestagswahl 2009

Wahlprüfsteine des Immobilienverbandes IVD für Wohneigentum und die energetische Sanierung von Immobilien

Hinweis: Dieses Papier ist in Zusammenarbeit zwischen dem Vorsitzenden Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg Hans-Joachim Beck und dem Immobilienverband IVD entstanden.

Übersicht:

Einleitung – 3 Kernforderungen und 16 Einzelmaßnahmen

A. Selbstgenutztes Wohneigentum

1. Förderung der Anschaffung selbstgenutzten Wohneigentums durch Abzug von der Steuerschuld
2. Wiedereinführung des privaten Schuldzinsenabzugs
3. Freistellung von der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer
4. Bekenntnis zur Bildung von Wohneigentum

B. Stimulanz der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien

5. Förderung der Modernisierung von Bestandsimmobilien, Regelung zum anschaffungsnahen Aufwand, (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG) abschaffen
6. Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung erhöhter Absetzungen
7. Direkte Förderung von energetischen Sanierungs-Maßnahmen ausbauen
8. Eigenkapitalersetzende, nachrangige Darlehen bereitstellen
9. Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtern
10. Mietrechtliche Barrieren bei der energetischen Sanierung beseitigen

C. Förderung von Neubau

11. Förderung des Neubaus von Wohnungen, § 7 Abs. 5 EStG Degressive Abschreibung für Wohnungen

D. Sonstige steuerpolitische Themen

12. Verschonungsregelung bei der Erbschaftssteuer nachbessern
13. Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen
14. Regelungen zur Zinsschranke gem. § 4h EStG nachbessern
15. Abschaffung der Bauabzugsteuer
16. Harmonisierung der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer beim einheitlichen Vertragswerk

Einleitung

3 Kernforderungen und 16 Einzelmaßnahmen

Der Immobilienverband IVD hat die zügige Verabschiedung von Konjunkturpaketen durch die Bundesregierung im Dezember 2008 und Januar 2009 ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmenpakete haben der Immobilienwirtschaft nur indirekt genutzt. Es sind vor allem drei Punkte, die der IVD als Wahlprüfsteine in die Diskussion einbringt. In einem Koalitionsvertrag einer neuen Bundesregierung nach der Bundestagswahl 2009 müssen die folgenden Punkte Berücksichtigung finden :

1. Der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums ist eine sehr wichtige Säule beim Aufbau der privaten Altersvorsorge für jeden Arbeitnehmer und Selbstständigen. Darüber hinaus hat der Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums wesentliche konjunkturelle Effekte durch Neubau, energetische Sanierung und Renovierung, die ganz überwiegend den klein- und mittelständischen Unternehmen des Handwerks zu Gute kommen.
2. Die klimapolitischen Ziele der aktuellen Bundesregierung lassen sich ohne eine Stimulanz der privaten Immobilieneigentümer bei der Durchführung der energetischen Sanierung von Immobilien nicht erreichen.
3. Der Neubau von Wohnungen muss als förderfähiger Tatbestand von der Bundesregierung anerkannt und geeignete Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus getroffen werden.

Die folgenden 16 Einzelmaßnahmen dienen der Umsetzung der drei Kernforderungen des IVD.

A. Selbstgenutztes Wohneigentum

1. Förderung der Anschaffung selbstgenutzten Wohneigentums durch Abzug von der Steuerschuld
2. Wiedereinführung des privaten Schuldzinsenabzugs
3. Freistellung von der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer
4. Bekenntnis zur Bildung von Wohneigentum

1. Förderung der Anschaffung selbstgenutzten Wohneigentums durch Abzug von der Steuerschuld

Das Eigenheimzulagengesetz ist abgeschafft worden und gilt nur noch für Wohnungen, die vor dem Jahre 2006 gekauft worden sind oder mit deren Herstellung davor begonnen worden ist (§ 19 Abs. 9 EigZulG). Die Abschaffung der Eigenheimzulage hat zu einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit in Deutschland geführt. Die neue Förderung durch das so genannte Wohn-Riester bietet auch nicht annähernd einen gleichwertigen Ersatz.

Der IVD fordert daher, die Anschaffung des selbstgenutzten Wohneigentums wieder gezielt und wirksam zu fördern. Dabei kann auf die Erfahrungen mit der früheren Förderung durch die Eigenheimzulage zurückgegriffen werden.

Anders als die frühere Eigenheimzulage sollte die Förderung jedoch nicht über einen längeren Zeitraum in acht Jahresraten (§ 3 EigZulG), sondern im Jahr der Anschaffung der Herstellung als Einmalbetrag gewährt werden. Dadurch kann sie besser als Ersatz des fehlenden Eigenkapitals eingesetzt werden. Außerdem wird dadurch eine Vielzahl von rechtlichen und verwaltungstechnischen Problemen vermieden.

Um das Verwaltungsverfahren zu vereinfachen, sollte die Zulage nicht durch einen besonderen Bescheid festgesetzt werden, sondern im Rahmen der Einkommensteuer-Festsetzung.

Um eine Abhängigkeit von der jeweiligen Progression zu vermeiden, sollte die Förderung als Abzug von der Steuerschuld ausgestaltet sein. Damit die Förderung zeitnah schon während des Veranlagungszeitraums gewährt werden kann, sollte die Möglichkeit geschaffen werden, hierfür einen besonderen „Vorauszahlungsbescheid“ zu erlassen.

Es sollten 10 % der Anschaffungskosten von der Steuerschuld des Jahres der Anschaffung oder Herstellung abgezogen werden, wobei es auch zu einem negativen Betrag, d.h. zu einer Gutschrift kommen kann. Je Kind sollte sich dieser Betrag um 2 % erhöhen. Um die Förderung von „Luxusbauten“ zu vermeiden, sollte wie in § 9 EigZulG der Abzugsbetrag in der absoluten Höhe „gedeckt“ sein. Die Bemessungsgrundlage sollte auf 150.000 € begrenzt sein. Entsprechend den Regelungen in § 9 EigZulG könnte sich die Höchstbemessungs-Grundlage erhöhen, wenn das Gebäude über besonders förderungswürdigen energetische Einbauten verfügt.

Ferner sollte - wie bei der Eigenheimzulage – eine Einkommensgrenze vorgesehen sein. Insofern kann man auf die Formulierung in § 5 EigZulG zurückgreifen, nach der die Summe der positiven Einkünfte aus dem Erstjahr und dem vorangegangenen Jahr nicht mehr als 140.000/70.000 € betragen darf. Für jedes Kind erhöht sich die Einkunfts-grenze entsprechend der Regelung in § 5 EigZulG um 30.000 € (bzw. 15.000 €).

Die Förderung sollte daran geknüpft werden, dass die Wohnung für eine bestimmte Mindestdauer – etwa 8 Jahre – zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (vgl. § 4 EigZulG). Wird die Wohnung später vermietet, so wäre der Steuerbescheid für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung zu ändern und die Förderung zeitanteilig zurückzufordern (§ 175 Abs. 2 AO).

Die Förderung sollte wie die Eigenheimzulage (§ 6 EigZulG) auf ein Objekt (Ehegatten zwei Objekte) beschränkt werden.

Die Förderung sollte – abweichend von § 10 EigZulG - für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung gewährt werden, auch wenn der Steuerpflichtige erst im nächsten Jahr einzieht. Dadurch wird die so genannte Neujahrsfalle vermieden, die dadurch entstand, dass der Förderzeitraum im Jahr der Anschaffung oder Herstellung begann, die Förderung aber erst im Jahr des Einzugs gewährt wurde. Voraussetzung wäre natürlich, dass zwischen Fertigstellung und Einzug keine anderweitige Nutzung des Gebäudes stattfindet.

Die neue Förderung sollte sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien gewährt werden. Die Beschränkung auf Neubauten würde zwar die Neubautätigkeit fördern. Dadurch entstünde aber die Gefahr, dass Wohnungen in den Städten weniger attraktiv würden und die Zersiedlung verstärkt würde.

2. Wiedereinführung des privaten Schuldzinsenabzugs

Mit Wirkung ab dem Veranlagungszeitraum 1974 ist durch das Steueränderungsgesetz 1973 (StÄndG 1973) vom 26.6.1973 (BGBl I 1973, 676, BStBl I 1973, 545) der früher zulässige Sonderausgabenabzug für private Schuldzinsen entfallen. Seitdem sind Schuldzinsen nur noch abzugsfähig, wenn sie im Rahmen einer der Einkunftsarten anfallen. (Seit Einführung der Abgeltungsteuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen ist auch hier der Abzug von Schuldzinsen ausgeschlossen.) Das BVerfG hat mit dem Beschluss in BVerfGE 50, 386, (BStBl II 1979, 322) die Beseitigung des allgemeinen Schuldzinsenabzugs für verfassungsgemäß erklärt. Die unterschiedliche Behandlung "betrieblicher" und "privater" Schuldzinsen sei durch wirtschafts- und arbeitspolitische Gründe sachlich gerechtfertigt.

Der allgemeine Schuldzinsenabzug ist damals abgeschafft worden, um die Konjunktur zu dämpfen. Begleitend zu der Gesetzesänderung wurde seinerzeit von der Bundesregierung erklärt, der Schuldzinsenabzug könne wieder eingeführt werden, wenn dies zur Anregung der Konjunktur erforderlich sein sollte. Nach Ansicht des IVD ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, um den privaten Schuldzinsenabzug wieder einzuführen. Dies würde den privaten Konsum stärken. Die Vorschrift könnte zunächst zeitlich begrenzt, etwa für vier Jahre, in Kraft gesetzt werden. Zur Vermeidung einer progressionsabhängig unterschiedlichen Wirkung könnte der Schuldzinsenabzug so ausgestaltet werden, dass nicht die Schuldzinsen selbst von der steuerlichen Bemessungsgrundlage, sondern ein bestimmter fester Prozentsatz von der Steuerschuld abgezogen wird. Beispielsweise könnten 25 % der Schuldzinsen für abziehbar erklärt werden.

Außerdem könnte die Höhe des abziehbaren Betrages begrenzt werden. Beispielsweise könnten 25 % der privaten Schuldzinsen bis zur Höhe von insgesamt 5.000 € als Sonderausgaben abziehbar sein.

Die Neuregelung ist in der neuen Legislaturperiode in Angriff zu nehmen.

3. Freistellung von der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer

Der Ersterwerb der selbstgenutzten Wohnimmobilie sollte von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.

Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde die Grunderwerbsteuer von zuvor 2,0 % auf 3,5 % angehoben. Mittlerweile beträgt die Grunderwerbsteuer in Berlin (seit dem 1.1.2007) und Hamburg 4,5 %. In den einzelnen Bundesländern können unterschiedliche Steuersätze gelten, weil durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.8.2006 (BGBl. I 2006, S. 2034) Art. 105 Abs. 2a Satz 2 GG eingefügt und den Ländern die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer auf die Bundesländer übertragen wurde.

Da die Zuständigkeit auf die Länder nur für die Festsetzung des Steuersatzes übertragen wurde, ist für die Einführung der vorgeschlagenen Steuerbefreiung weiterhin der Bund zuständig.

4. Bekenntnis zur Bildung von Wohneigentum

Für vergangene Bundesregierungen war es selbstverständlich, dass ein Bekenntnis zur Wohneigentumsbildung im Koalitionsvertrag festgeschrieben worden ist. Die zukünftige Bundesregierung sollte dieses Bekenntnis ebenfalls abgeben und damit ein klares Bekenntnis zur Rolle der Immobilie als Baustein der privaten Altersvorsorge, zur sozialen und gesellschaftlichen Bedeutung des Wohneigentums und zur Sicherung von ausgeglichenen Wohnquartieren in Ballungsräumen durch einen guten Mix aus Eigentümer- und Mieterhaushalten geben.

B. Stimulanz der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien

5. Förderung der Modernisierung von Bestandsimmobilien, Regelung zum anschaffungsnahen Aufwand, (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG) abschaffen
6. Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung erhöhter Absetzungen
7. Direkte Förderung von energetischen Sanierungs-Maßnahmen ausbauen
8. Eigenkapitalersetzende, nachrangige Darlehen bereitstellen
9. Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtern
10. Mietrechtliche Barrieren bei der energetischen Sanierung beseitigen

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung lassen sich nur umsetzen, wenn die zukünftige Bundesregierung im Koalitionsvertrag/Regierungsprogramm ein Maßnahmenpaket vorsieht, das Immobilieneigentümer (privat und Immobilienunternehmen) als gleichberechtigte Adressaten von gezielten Maßnahmen zur Förderung der energetischen Sanierung von Immobilien anerkennt. Bislang werden die Fördermaßnahmen für Kommunen (Schulen, Kindergärten usw.) und an den großen Wohnungsgesellschaften ausgerichtet. Private Immobilieneigentümer, die mehr als 50 % des Wohnungsbestandes in Deutschland halten, werden dagegen nur unzureichend berücksichtigt. Die geringe Zahl der Fördermaßnahmen, die diese Zielgruppe bei der KfW abrufen, zeigt, dass eine Stimulanz dieser Zielgruppe nur durch zusätzliche Maßnahmen erfolgen kann.

5. Förderung der Modernisierung von Bestandsimmobilien Regelung zum anschaffungsnahen Aufwand (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG) abschaffen

Kosten für Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden sind grundsätzlich als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben sofort abzugsfähig, so dass keine besonderen steuerlichen Förderungen erforderlich sind. Eine Ausnahme gilt jedoch in folgenden zwei Fällen:

1. Es handelt sich um anschaffungsnahen Aufwand i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG.
2. Es handelt sich um nachträgliche Herstellungskosten gem. § 255 Abs. 2 HGB.

In diesen Fällen dürfen die Kosten nicht sofort steuermindernd geltend gemacht werden, sondern sind zu aktivieren, d. h. sie müssen der AfA-Bemessungsgrundlage für das Gebäude hinzugerechnet und mit diesem einheitlich abgeschrieben werden. Im Ergebnis heißt dies, dass der Eigentümer die Kosten nur mit jährlich 2 % geltend machen kann. Um auch in diesen Fällen eine energetische Sanierung rentabel zu machen, muss das Steuerrecht entsprechend geändert werden.

Als Reaktion auf die geänderte Rechtsprechung des BFH zu der Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand (BFH, Az. IX R 39/97, BStBl. I 2003, S. 569) hat der Gesetzgeber durch das StändG 2003 die Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG eingeführt (anschaffungsnaher Aufwand). Danach gelten die Baukosten als nachträgliche Herstellungskosten, wenn die Baumaßnahmen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden und die Summe der Baukosten (netto) mehr als 15 % des

Gebäudewertanteils der Anschaffungskosten betragen. Bei Überprüfung der Grenze von 15 % bleiben Kosten für Erweiterungen und laufend anfallende Erhaltungsmaßnahmen außer Betracht. Diese Grenze ist aber bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen stets überschritten.

Der IVD schlägt daher vor, die Sonderregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG abzuschaffen oder zumindest für einen Übergangszeitraum von 5 Jahren auszusetzen.

Dadurch würde für private Kapitalanleger ein steuerlicher Anreiz geschaffen, Immobilien zu erwerben und diese anschließend grundlegend zu sanieren. Den Besitzern von Bestandsimmobilien ist eine derartige Sanierung häufig aus finanziellen Gründen nicht möglich. Sie selbst verfügen in der Regel nicht über die erforderlichen Mittel; die Aufnahme von Darlehen ist ihnen auf Grund ihrer Vermögenssituation, insbesondere aber auf Grund ihres Alters häufig nicht möglich. Öffentliche Zuschüsse sind ihnen häufig ebenfalls nicht zugänglich, weil ihr Gebäudebestand zu klein ist oder die Maßnahmen zu kleinteilig sind.

Um den vorhandenen Gebäudebestand energetisch zu sanieren, ist es daher erforderlich, zusätzliches privates Kapital in diesen Bereich zu lenken. Dies ist aber nur möglich, wenn den Investoren die Möglichkeit geboten wird, die erworbene Immobilie alsbald und nicht erst nach Ablauf von drei Jahren zu modernisieren.

Die Abschaffung (zeitliche Aussetzung) des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG sollte noch in dieser Legislaturperiode erfolgen. Dies ist auch ohne Weiters möglich, da dazu keine gesetzgeberischen Vorarbeiten erforderlich sind. Die Aussetzung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG würde auch keine neuen und zusätzlichen steuerlichen Probleme aufwerfen, weil die Vorschrift eine steuerliche Sonderregelung darstellt und in diesem Fall nur die allgemeine Rechtslage gilt, die ohnehin bei einer Modernisierung nach Ablauf der drei Jahre eingreift. Steuersystematisch würde es sich dabei eher um eine Vereinfachung handeln. Die Entstehung von Steuersparmodellen wird durch die Vorschrift des § 15 b EStG verhindert.

6. Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung erhöhter Absetzungen

Wie oben dargestellt, sind die Kosten für die energetische Sanierung eines Gebäudes in der Regel als Werbungskosten oder Betriebsausgaben (je nach Einkunftsart) sofort abziehbar. Unabhängig von der Sonderregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG zum anschaffungsnahen Aufwand dürfen die Kosten jedoch dann nicht sofort abgezogen werden, wenn es sich um nachträgliche Herstellungskosten i. S. des § 255 Abs. 2 HGB handelt. Nach dieser Vorschrift liegen nachträgliche Herstellungskosten vor, wenn die Baumaßnahmen zu einer Erweiterung oder einer wesentlichen Verbesserung führen. Eine wesentliche Verbesserung liegt nach der Rechtsprechung des BFH, der sich die Finanzverwaltung mit ihrem Schreiben vom 18.7.2003 (BStBl. I A. 386) angeschlossen hat, nur dann vor, wenn von den für den Wohnungsstandard maßgeblichen vier Einrichtungen Heizung, Sanitär, Elektroausstattung und Fenster mindestens drei wesentlich (deutlich) verbessert werden. Daher führt der Einbau neuer Fenster, die Dämmung der Fassade und die Erneuerung der Heizung in der Regel noch nicht zu Herstellungskosten, es sei denn die Maßnahmen werden in der ersten drei Jahren nach

der Anschaffung durchgeführt. Nachträgliche Herstellungskosten liegen jedoch immer dann vor, wenn die Maßnahmen zu einer Erweiterung führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine neue technische Anlage eingebaut wird und diese auch eine zusätzliche Funktion erfüllt. Dies ist z.B. beim Einbau aller Anlagen der Fall, die in irgendeiner Form elektrischen Strom erzeugen, wie z.B. Photovoltaikanlagen oder Heizungsanlagen mit Kraftwärmekopplung. Auch die Anbringung einer Fassade, die nicht nur der der Wärmedämmung dient, sondern auch dem Schutz vor Sonneneinstrahlung, stellt daher eine Erweiterung dar.

Ohne eine steuerliche Förderung ist der Einbau aller dieser Anlagen aber nicht rentabel.

Um auch den Einbau derartiger Anlagen zu fördern, sollten daher neben der Abschaffung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG steuerliche Abschreibungsvorteile für den Einbau energetisch förderungswürdiger Baumaßnahmen eingeführt werden, deren Kosten nicht als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben zu behandeln sind.

Die betreffenden Baumaßnahmen sollten in einem Katalog einzeln aufgeführt werden.

Die Höhe der Abschreibung sollte mindestens 10 % pro Jahr betragen.

Energetische Sanierung

Beispiel: Dämmungsmaßnahmen

Verbesserung der Wärmedämmung, insbesondere

- der Außenwand
- der obersten Geschossdecke
- des Daches
- der Kellerdecke

Beispiel: Verbesserung der Erzeugung der Wärme, insbesondere durch

- Anschluss an die Fernwärme
- Einbau einer Anlage zur Herstellung elektrischer Energie durch Kraftwärmekopplung oder Photovoltaik,
- Einbau einer Anlage der Geothermie.

Steuerliche Förderung des Einbaus energiesparender Einrichtungen in Neubauten

Das Gleiche sollte für Neubauten geregelt werden. Werden Neubauten mit derartigen energetisch sinnvollen Einrichtungen ausgerüstet, so handelt es sich bei den Kosten immer um einen Teil der Herstellungskosten, die lediglich in Form der Gebäude-AfA geltend gemacht werden können. Um auch in diesem Fall einen Anreiz zum Einbau derartiger Anlagen zu geben, sollte der Gesetzgeber die Möglichkeit schaffen, den Teil der Herstellungskosten des Gebäudes, der auf den Einbau dieser Anlagen entfällt, gesondert von dem übrigen Gebäude und schneller abzuschreiben. Nach Ansicht des IVD sollte hierfür eine jährlich Absetzung von 10 % der Kosten ermöglicht werden.

7. Direkte Förderung von energetischen Sanierungs-Maßnahmen ausbauen

Damit die Immobilieneigentümer stärkeren Anreiz zur Durchführung einer energetischen Sanierung erhalten, sind direkte Fördermaßnahmen über die bestehenden Förderprogramme der KfW hinaus vorzusehen. Die derzeitigen Zuschüsse sind kein ausreichender Anreiz für die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Beginn von energetischer Sanierung. Die Amortisation dieser Maßnahmen muss für die Eigentümer verbessert werden. Untersuchungen der Deutschen Energie-Agentur DENA zeigen, dass eine Amortisation von Einbauten, die unter 10 Jahren (besser: unter 8 Jahren) liegt, die Akzeptanz zur Durchführung der Maßnahmen deutlich steigert. Derzeit rechnen sich viele Maßnahmen für den Eigentümer unter Berücksichtigung der Fördertatbestände und etwaiger Energieersparnis nur über einen Zeitraum von 13 Jahren und mehr.

8. Eigenkapitalersetzende, nachrangige Darlehen bereitstellen

Neben der direkten Förderung energetischer Sanierungs-Maßnahmen ist für private Immobilien-Eigentümer ein KfW-Programm zur Bereitstellung von Eigenkapital ersetzenden und nachrangigen Darlehen für die energetische Sanierung von Wohnraum einzurichten. Mit diesem Programm erhalten Eigentümer Eigenkapital in Höhe von 30 – 40 % einer Sanierungsmaßnahme bereit gestellt und werden damit in die Lage versetzt, die fehlenden Mittel am Kapitalmarkt aufzunehmen.

9. Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtern

Bei der KfW ist ein spezielles Programm zur Inanspruchnahme von Fördermitteln für die energetische Sanierung von Wohnungen für Wohnungseigentümergeinschaften vorzusehen. Theoretisch ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) berechtigt als Kreditnehmer aufzutreten. Praktisch stehen dieser Inanspruchnahme zu viele Hinderungsgründe entgegen. Hier muss der besonderen Situation in der WEG Rechnung getragen werden, dass in größeren WEG jeder einzelne Wohnungseigentümer von der Kredit ausreichen Bank als kreditwürdig einzustufen ist. Die Kreditaufnahme der WEG und damit die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen hängt damit an der Kreditwürdigkeit einzelner Wohnungseigentümer. Es ist ein Instrumentarium zu schaffen, das die Kreditaufnahme für WEG erleichtert.

10. Mietrechtliche Barrieren bei der energetischen Sanierung beseitigen

Das Mietrecht enthält eine Vielzahl von Barrieren, die die energetische Sanierung von Wohnungen behindern. Damit Vermieter und die sie beratenden Verwaltungsunternehmen in der Immobilienbranche die energetische Sanierung in Angriff nehmen, müssen diese Barrieren beseitigt werden. Der Immobilienverband IVD hat einen Gesetzesvorschlag erarbeitet, in dem die einzelnen Änderungsvorschriften und die entsprechende Begründung formuliert sind.

B. Förderung von Neubau

Der deutliche Rückgang im Wohnungsbau ist ein Alarmsignal, das die zukünftige Bundesregierung sehr ernst nehmen sollte. Im Koalitionsvertrag/ Regierungsprogramm sollte sich die zukünftige Bundesregierung auf eine Zielmarke zum Neubau von Wohnungen in Deutschland verständigen. Als Maßstab kann die Schätzung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gelten. Als Mindestwert sind 250.000 neu errichtete Wohneinheiten festzuschreiben. Damit dieses Ziel erreicht wird, sollte ein Maßnahmenprogramm verankert werden. Dieses sollte vor allem für eine Entspannung des Mietwohnungsmarktes in den Ballungsgebieten zum Ziel haben. Deutlich steigende Mieten in den Ballungsräumen könnten so abgefedert werden. Die Mietbelastung der Haushalte (vgl. dazu die Untersuchung des Immobilienverbandes IVD unter www.ivd.net) würde in Grenzen gehalten werden.

Eine Förderung durch Zulagen oder zinsverbilligte Kredite entfaltet ihre Wirkung nur sehr schwerfällig und wenig zielgenau. Allein eine Gewährung von Vorteilen bei der Einkommensteuer kann daher zu schnellen Investitionsentscheidungen führen.ⁱ Um einen steuerlichen Anreiz zu geben, Mietwohnungen zu errichten, sollte daher die degressive AfA wieder eingeführt werdenⁱⁱ.

11. Förderung des Neubaus von Wohnungen § 7 Abs. 5 EStG Degressive Abschreibung für Wohnungen

In § 7 Abs. 5 EStG war eine degressive AfA für Gebäude geregelt. Diese war an folgende Voraussetzungen geknüpft. Es musste sich um ein

- Gebäude im Inland,
- um Neubauten (Herstellung durch den Steuerpflichtigen oder Anschaffung im Jahr der Fertigstellung) und
- um Wohnungen

handeln. Die degressive AfA wurde mit den Jahren immer wieder verändert.

Zuletzt betrug sie für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.1995 und vor dem 1.1.2004 gestellt wurde oder die auf Grund eines in dieser Zeit abgeschlossenen Kaufvertrags erworben wurden

8 Jahre x 5 %,
7 Jahre x 2,5 %,
36 Jahre x 1,25 %.

Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2003 und vor dem 1.1.2006 gestellt wurde oder die auf Grund eines in dieser Zeit abgeschlossenen Kaufvertrags erworben wurden, betrug sie

10 Jahre x 4 %,
8 Jahre x 2,5 % und

32 Jahre x 1,25 %.

Die Vorschrift ist zum 1.1.2006 ausgelaufen.

Um den Anreiz spürbar auszugestalten, sollten die AfA –Sätze mindestens denjenigen entsprechen, die für Neubauten zwischen 1996 und 2003 galten.

Der IVD schlägt daher folgenden Gesetzestext vor:

„ Bei im Inlandⁱⁱⁱ belegenen Gebäuden, die von Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind, können abweichend von § 7 Absatz 4 EStG als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge abgezogen werden:

bei Gebäuden, die aufgrund eines nach dem 30.6.2009^{iv} und vor dem 1.1.2013^v gestellten Bauantrags hergestellt oder aufgrund eines innerhalb dieser Zeit rechtswirksam abgeschlossenen Vertrages angeschafft worden sind,

**8 Jahre x 5 %,
7 Jahre x 2,5 %,
36 Jahre x 1,25 %.“**

D. Sonstige steuerpolitische Themen

12. Verschonungsregelung bei der Erbschaftssteuer nachbessern
13. Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen
14. Regelungen zur Zinsschranke gem. § 4h EStG nachbessern
15. Abschaffung der Bauabzugsteuer
16. Harmonisierung der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer beim einheitlichen Vertragswerk

12. Verschonungsregelung bei der Erbschaftsteuer nachbessern

Aus Sicht des IVD werden im Erbschaftsteuerrecht die Erben von vermieteten Immobilien gegenüber den Erben von Betriebsvermögen unzulässig benachteiligt. Denn den Erben von Betriebsvermögen wird unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere der Einhaltung einer Behaltungsfrist und der Lohnsummenklausel, ein Verschonungsabschlag von 85 % oder sogar 100 % gewährt. Es gibt keinen sachlichen Grund, Erben von vermieteten Immobilien demgegenüber zu benachteiligen. Die Situation ist in beiden Fällen insofern gleich, als sowohl Immobilien als auch Betriebsvermögen wesentlich weniger fungibel sind als andere Vermögensarten wie etwa Aktien oder Bargeld. Unter diesem Gesichtspunkt ist daher eine Gleichbehandlung geboten.

Verschonungsabschlag wie für Betriebsvermögen

Der IVD fordert daher, für vermietete Immobilien eine Regelung einzuführen, die diese in gleicher Weise von der Erbschaftsteuer verschont wie das Betriebsvermögen. Auch für vermietete Immobilien muss daher eine Verschonungsregel eingeführt werden, nach der wenigstens 85 % des Wertes der Immobilie von der Erbschaftsteuer befreit bleiben, wenn der Erwerber diese mindestens 7 Jahre behält.

Anspruch auf Stundung bei Erwerb von Betriebsvermögen und Immobilien

Alternativ weist der IVD nochmals auf seinen Vorschlag hin, Betriebsvermögen und vermietete Immobilien in gleicher Weise nicht durch Verschonungsabschläge, sondern durch eine Stundungsregelung zu begünstigen. Denn dem Gesichtspunkt der mangelnden Fungibilität kann am besten dadurch Rechnung getragen werden, dass der Erwerber sowohl von Betriebsvermögen als auch von vermieteten Immobilien - in jedem Fall und ohne weitere Voraussetzungen – einen Rechtsanspruch auf eine 10- jährige zinslose Stundung erhält. Ggf. kann die Steuer mit dem Barwert abgelöst werden. Sollte das betreffende Vermögen vor Ablauf der 10 Jahre ganz oder teilweise verkauft werden, könnte die Stundung entsprechend anteilig enden. Bei Ablösung mit dem Barwert könnte ein entsprechender Teil der Steuer nacherhoben werden.

13. Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen

Die Bundesregierung sollte die Initiative der EU aufgreifen und ermäßigte Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen einführen. Dies wird durch die Senkung der Baukosten sowohl beim Neubau als auch bei energetischen Maßnahmen ein wirkungsvoller Anreiz für Investitionen sein (vgl. Forderungspapier der BSI an die Bundesregierung).

14. Regelungen zur sog. Zinsschranke in § 4h EStG nachbessern

Da Immobilienunternehmen wegen ihrer branchentypisch besonders hohen Fremdfinanzierung von der Zinsschranke besonders betroffen sind, fordert der IVD für diese Unternehmen eine generelle Ausnahme.

Freigrenze – Freibetrag

Außerdem sollte nach Ansicht des IVD die Freigrenze in einen Freibetrag umgewandelt werden. Die bisherige Regelung hat zur Folge, dass die Freigrenze völlig entfällt, wenn der Schuldzinsenüberhang die Freigrenze auch nur um einen Euro überschreitet. Würde man die Freigrenze in einen Freibetrag umwandeln, bliebe sie auch bei Überschreiten der Grenze erhalten. Ggf. könnte der Gesetzgeber ein Abschmelzen dieses Freibetrages anordnen. Beispielsweise könnte sich der Freibetrag um den Betrag vermindern, um den der Schuldzinsenüberhang die Grenze von 3,0 Mio. € überschreitet.

Anhebung des Freibetrages

Der IVD hält es für erforderlich, die bisherige Freigrenze von 999.999 € anzuheben auf 3,0 Mio. €. Die Zinsschranke sollte nur für den Schuldzinsenüberhang eingreifen, der die Grenze von 3,0 Mio. € überschreitet.

Ausnahme für Schuldzinsen, die an eine deutsche Bank gezahlt werden

Außerdem sollte geregelt werden, dass die Zinsschranke nicht für solche Schuldzinsen gilt, die an eine deutsche Bank für ein bei ihr aufgenommenes Darlehen gezahlt werden.

Von den Regelungen zur sog. Zinsschranke sind die Immobilienunternehmen auszunehmen (vgl. die entsprechenden Forderungen der BSI).

15. Abschaffung der Bauabzugsteuer

Die Bauabzugsteuer bringt sowohl für die Bauunternehmen als Auftragnehmer als auch für die Auftraggeber einen erheblichen bürokratischen Arbeitsaufwand mit sich. Für die Auftraggeber besteht außerdem ein erhebliches Haftungsrisiko. Die Bauabzugsteuer ist seinerzeit eingeführt worden, um illegal tätige Bauunternehmen vom Markt zu verdrängen. Dies ist mittlerweile erfolgreich geschehen, weil die Immobilieneigentümer Aufträge nur noch an solche Bauunternehmen vergeben, die eine Freistellungsbescheinigung ihres Finanzamtes vorlegen und damit nachweisen, dass sie steuerlich geführt werden und ihren steuerlichen Verpflichtungen nachkommen. Da die Bauabzugsteuer somit ihren Zweck erfüllt hat, sollte sie zur Verringerung des bürokratischen Aufwandes der beteiligten Unternehmen abgeschafft werden. Die Bundesregierung kann insofern den Markt beobachten und die Bauabzugsteuer ggf. bei Bedarf wieder einführen.

(Vgl. dazu das Forderungspapier der BSI an die Bundesregierung)

16. Harmonisierung der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer beim einheitlichen Vertragswerk

Nach dem geltenden Recht entsteht eine Mehrfachbelastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer sowie eine Grunderwerbsteuer auf die Umsatzsteuer, wenn ein zu bebauendes Grundstück erworben wird und es sich um ein so genanntes einheitliches Vertragswerk i.S. der Rechtsprechung zur Grunderwerbsteuer handelt. Man spricht von einem „Belastungscocktail“.

Nach der Konstruktion des Umsatzsteuergesetzes sollen sich Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer eigentlich gegenseitig ausschließen. Denn in § 4 Nr. 9 a UStG ist geregelt, dass Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, von der Umsatzsteuer befreit sind. Auf Grund der unterschiedlichen Würdigung der Fälle des einheitlichen Vertragswerkes in der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer kommt es in diesen Fällen jedoch zu einer Doppelbelastung. Dies ist wirtschaftlich insbesondere für den privaten Erwerber belastend, weil dieser die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen kann.

Erwirbt jemand ein bebautes Grundstück, so unterliegt dies der Grunderwerbsteuer. Der Vorgang ist dementsprechend von der Umsatzsteuer nach § 4 Nr. 9 a UStG befreit. Erwirbt der Bürger ein unbebautes Grundstück von der Firma A und lässt es von der Firma B bebauen, so unterliegt der Erwerb des Grundstücks der Grunderwerbsteuer und ist dementsprechend von der Umsatzsteuer befreit. Die Bebauung unterliegt dagegen ausschließlich der Umsatzsteuer und nicht der Grunderwerbsteuer.

Etwas Anderes gilt jedoch, wenn die Verträge über den Erwerb und die Bebauung des Grundstücks nach den von der Rechtsprechung für die Grunderwerbsteuer aufgestellten Grundsätzen ein einheitliches Vertragswerk darstellen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Erwerber nach Abschluss des Kaufvertrages über das Grundstück in seiner Entscheidung über das „Ob“ und das „Wie“ der Bebauung nicht mehr frei ist. In diesem Fall unterliegen sowohl der Grundstückserwerb als auch die Bauleistung der Grunderwerbsteuer. Eigentlich müsste daraus folgen, dass konsequenterweise nicht nur der Grundstückserwerb, sondern auch die Bauleistung von der Umsatzsteuer befreit ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. Denn diese grunderwerbsteuerliche Sichtweise wird von der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung für die Umsatzsteuer nicht nachvollzogen. Umsatzsteuerlich wird die Bauleistung vielmehr als selbständige Werklieferung behandelt, für die die Befreiung des § 4 Nr. 9 a UStG nicht gilt. Daraus folgt, dass die Bauleistung sowohl der Umsatzsteuer als auch der Grunderwerbsteuer unterliegt und dass sogar noch Grunderwerbsteuer auf die Umsatzsteuer erhoben wird.

Der EuGH hat hierzu mit Beschluss vom 27.11.2008 (Rs. C-156/08) entschieden, dass dies nicht gegen Art. 401 der MWStSystRL verstoße, weil die deutsche Grunderwerbsteuer nicht den Charakter einer Umsatzsteuer habe. Die deutsche Rechtspraxis ist daher zulässig. Diese gegenwärtige Rechtspraxis ist gegenüber den Steuerbürgern unfair, weil es durch die unterschiedliche Sichtweise in der Umsatz- und der Grunderwerbsteuer zu einer nach der Systematik der beiden Gesetze nicht gewollten Doppelbelastung und darüber hinaus zu einer „Steuer auf Steuer“ kommt. Der IVD fordert daher den Gesetzgeber auf, die Gesetzeslage entsprechend zu ändern und dafür zu sorgen, dass die Fälle des einheitlichen Vertragswerkes in der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer gleich behandelt werden. Nach Ansicht des IVD sollte der Gesetzgeber regeln, dass in den Fällen, in denen es sich nach der Rechtsprechung zur Grunderwerbsteuer um ein einheitliches Vertragswerk handelt, dies

zwingend auch für die Umsatzsteuer gilt. Der Fall ist daher nicht nur für die Grunderwerbsteuer, sondern auch für die Umsatzsteuer so zu behandeln, als würde sowohl die Grundstücksübertragung als auch die Bebauung eine einheitliche Leistung darstellen. Der Vorgang würde daher nur der Grunderwerbsteuer unterliegen und wäre gem. § 4 Nr. 9 a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

ⁱ Die Entstehung von Steuersparmodellen wird durch die Vorschrift des § 15 b EStG verhindert.

ⁱⁱ Die Wiedereinführung der Vorschrift des § 7 Abs. 5 EStG hat den Vorteil, dass keine größeren Vorarbeiten erforderlich sind und keine neuen steuerlichen Probleme auftreten, die erst noch geklärt werden müssten. Denn insofern kann auf die Rechtsprechung zu der bisherigen Vorschrift zurückgegriffen werden.

ⁱⁱⁱ Die Versorgung mit Wohnungen ist in Deutschland regional höchst unterschiedlich. Während in einigen Regionen eine durchaus zufrieden stellende Versorgung besteht, kann man in Ballungszentren durchaus von Wohnungsknappheit reden. Es wäre daher sinnvoll, bestimmte Regionen zu definieren, in denen die degressive AfA gilt. Außerdem könnten dadurch europarechtliche Probleme entschärft werden. Im Hinblick auf die bisherige Regelung ist nämlich die Ansicht vertreten worden, sie verstoße gegen die Kapitalverkehrsfreiheit.

^{iv} Die Vorschrift sollte nicht erst in der nächsten Legislaturperiode eingeführt werden, sondern so schnell wie möglich verabschiedet werden. Denn der Wohnungsneubau benötigt eine erhebliche Vorlaufzeit. Von dem Entschluss des Investors zum Bau neuer Wohnungen bis zur Durchführung der Baumaßnahmen vergeht eine erhebliche Zeit. Die Vorschrift sollte daher am besten für alle Gebäude gelten, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2008 gestellt worden ist oder die aufgrund eines nach diesem Datum geschlossenen Vertrages angeschafft worden sind. Um Mitnahmeeffekte zu vermeiden, kann aber auch ein späteres Datum eingesetzt werden. Insofern sollte das Datum maßgeblich sein, an dem die Bundesregierung einen entsprechenden Beschluss fasst und veröffentlicht.

^v Der Zeitraum, für den diese Regelung gilt, kann zunächst auf vier Jahre beschränkt werden. Sollte der erstrebte Erfolg in dieser Zeit noch nicht eingetreten sein, könnte die Regelung verlängert werden. Dabei bestünde die Möglichkeit, die AfA-Sätze entsprechend den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.