

Wohnungsbau/Abschreibungen

Der Fiskus setzt falsche Anreize


Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien in Deutschland sind deutlich zu niedrig angesetzt. Das führt dazu, dass weniger als möglich gebaut und saniert wird. Dadurch wiederum verschärft sich die Wohnungsnot vor allem in den Ballungsgebieten. Zu diesem Ergebnis kommt eine heute in Frankfurt vorgelegte Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Danach muss der Abschreibungssatz auf 4 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Häusern oder Wohnungen steigen, damit technische Abnutzung, Alterung und Inflation angemessen berücksichtigt werden können. Derzeit gewährt der Fiskus aber lediglich 2 Prozent. Durch diese unzureichende Regelung werden Investitionen in Immobilien gegenüber anderen Kapitalanlagen – zum Beispiel Investitionen in Maschinen – steuerlich benachteiligt. Daher sinkt für potenzielle Investoren der Anreiz, neue Wohnungen zu bauen. Angesichts des ohnehin knappen Wohnungsangebots in den Metropolregionen trägt der Staat damit also indirekt zu steigenden Mieten bei.

Ein weiterer negativer Effekt betrifft vor allem ältere Immobilien. Nach der geltenden Abschreibungspraxis ist es für Eigentümer attraktiver, diese lediglich instand zu halten, anstatt sie umfassend zu sanieren oder, falls nötig, abzureißen und neu zu bauen. Diese Weichenstellung führt gerade mit Blick auf Themen wie energetische Sanierung, Klimaschutz oder altersgerechtes Wohnen in die völlig falsche Richtung.

Ralph Brügelmann, Tim Clamor, Michael Voigtländer: Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau, in: IW-Trends 2/2013

Ansprechpartner im IW: **Prof. Michael Voigtländer, Tel. 0221/4981 – 741**

Staat schreckt Bauherren ab

Wohnungsbau. Der Abschreibungssatz für Mietwohnungen reicht mittlerweile bei weitem nicht mehr aus, den jährlichen Wertverlust der Gebäude korrekt abzubilden. Dadurch werden Immobilieninvestitionen steuerlich benachteiligt – mit gravierenden Folgen für den Wohnungsmarkt. 

Wer in Deutschland Wohnungen baut oder kauft, um sie anschließend zu vermieten, kann die Baukosten oder den Kaufpreis steuerlich geltend machen. Diese Abschreibungen sollen möglichst jenem Wertverlust entsprechen, den eine Immobilie im Laufe der Zeit erleidet. Er entsteht unter anderem dadurch, dass das Dach oder die Heizungsanlage einem Verschleiß unterliegen. Und selbst bei bester Instandhaltung gilt: Der Zahn der Zeit nagt an jedem Haus. Zugleich steigen aber die Ansprüche der Mieter an den Wohnkomfort.

Dem Staat ist dies jedoch offenbar egal – er hat die Abschreibungsregeln stetig verschlechtert (Grafik):

Bis 1995 konnten Bauherren und Käufer schon in den ersten zehn Jahren 58 Prozent ihrer Kosten steuerlich geltend machen – seit 2006 dagegen nur noch 20 Prozent.

So vorteilhaft die niedrigeren Abschreibungssätze für den Fiskus auch sind, auf dem Immobilienmarkt haben sie eine fatale Wirkung. Denn der aktuelle Satz erfasst nur noch rund die Hälfte des tatsächlichen Wertverzehrs, wie das IW Köln errechnet hat:

Während der lineare Abschreibungssatz für Wohnimmobilien nur noch 2 Prozent pro Jahr beträgt, liegt der tatsächliche jährliche Wertverlust infolge technischer Abnutzung, Alterung und Inflation bei rund 4 Prozent.

Durch die unzureichenden Abschreibungsmöglichkeiten werden Investitionen in Immobilien gegen-

über anderen Kapitalanlagen – z. B. Investitionen in Maschinen – steuerlich benachteiligt. Damit sinkt für potenzielle Investoren der Anreiz, neue Wohnungen zu bauen. Angesichts des knappen Wohnungsangebots gerade in den Ballungsräumen trägt der Staat durch die niedrigen Abschreibungssätze also indirekt zu den steigenden Mieten bei.

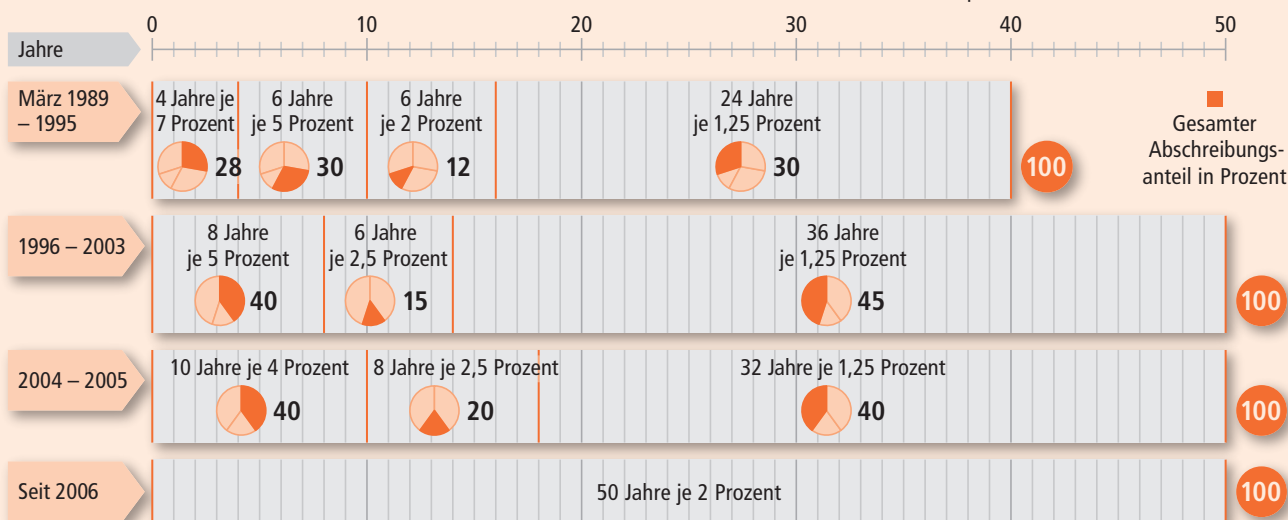
Zudem macht es die geltende Rechtslage attraktiver, ältere Immobilien nur instand zu halten, anstatt sie zu sanieren oder ganz neu zu bauen – auch wenn die letzten beiden Optionen schon wegen der günstigeren Energiebilanz besser wären.



aus IW-Trends 2/2013
 Ralph Brügelmann, Tim Clamor, Michael Voigtländer:
 Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau
www.iwkoeln.de/trends

Mietwohnungen: Schlechter abzuschreiben

So viel Prozent der Kauf- oder Baukosten für neu errichtete Wohnimmobilien konnten die Besitzer in Deutschland pro Jahr maximal steuerlich absetzen



Quelle: IW-Zusammenstellung

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2013 IW Medien - iwd 25