

Berlin, 15.1.2003

hyp-Nr. 1/2003

## **VDH: Immobilie nicht weiter benachteiligen**

Die im Gesetzentwurf zum Abbau von Steuervergünstigungen und Ausnahmeregelungen (Steuervergünstigungsabbaugesetz) vorgesehenen Regelungen zur Immobilie bedeuten eine weitere drastische Verschlechterung der Investitionsbedingungen für die gesamte Immobilienbranche. Darauf verweist der Verband deutscher Hypothekbanken (VDH) anlässlich der heutigen Sitzung im Finanzausschuss des deutschen Bundestages. Die Immobilie darf nicht weiter benachteiligt werden, will man nicht riskieren, dass Immobilieninvestitionen gänzlich unattraktiv werden - so der Hauptgeschäftsführer Louis Hagen in Berlin.

Die vorgesehene Absenkung der Abschreibungssätze auf Wirtschaftsgebäude von 3 % auf 2 % lasse die wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel 30 Jahren und die steuerliche Nutzungsdauer von künftig 50 Jahren deutlich auseinanderdriften. Dies wirke sich negativ auf die Liquidität und damit auf die Rentabilität aus. Zu fürchten sei, - so Hagen - dass Neuinvestitionen und wirtschaftlich notwendige Erhaltungsmaßnahmen ausblieben.

Auch für den Mietwohnungsbau sollen sich die Abschreibungsmöglichkeiten deutlich reduzieren. Vorgesehen ist die derzeit degressive Abschreibung über einen Zwischenschritt auf ebenfalls 2 % linear zurückzuführen. Erhebungen des VDH zeigten, dass die ohnehin bescheidene Rendite im Mietwohnungsbau, die derzeit zwischen 2 % und 4 % liegt, dann sogar negativ werden könne, so dass zu erwarten sei, dass der seit Jahren stark rückläufige Mietwohnungsbau damit vollständig zum Erliegen komme.

Der gravierendste Eingriff sei jedoch die vorgesehene neue 15%ige Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Mietwohnungsbau. Private Investoren erzielten ihre Rendite neben den laufenden Erträgen maßgeblich aus der

Wertsteigerung der Objekte beim Verkauf. Die geplante Veräußerungsgewinnbesteuerung schlage somit voll auf die Kalkulation der Renditen durch. Daraus ergäben sich zwei Konsequenzen: Entweder unterblieben künftige Investitionen mit allen negativen Folgen für die Bauwirtschaft sowie die vor- und nachgelagerten Märkte oder die Neuvertragsmieten müssten deutlich steigen, um den Renditeverlust auszugleichen.

Auch die geplante Absenkung der Wohneigentumsförderung treffe den Immobilienmarkt. Der Gesetzgeber müsse sich darüber im Klaren sein, dass die selbstgenutzte Immobilie in erster Linie der privaten Altersvorsorge diene. Angesichts leerer Rentenkassen sollten die Rahmenbedingungen für privates Vorsorgen in Form der Immobilie daher gestärkt und nicht geschwächt werden.

Die geplanten Änderungen führten – so Hagen - in der Konsequenz dazu, dass

- sich der bereits heute erkennbare Wohnungsmangel in Ballungsgebieten weiter verschärfe,
- ein bedeutender Motor für die erhoffte konjunkturelle Wende ausbleiben wird und damit auch den gewünschten fiskalischen Effekten zuwiderlaufe,
- durch das Fehlen verlässlicher Rahmenbedingungen die Volatilität der Immobilienmärkte gefördert werde
- und schließlich falsche Impulse für den Aufbau der so wichtigen privaten Altersvorsorge gesetzt würden.

## **VERBAND DEUTSCHER HYPOTHEKENBANKEN**

Georgenstr. 21  
10117 Berlin  
Tel.: 030 20915-100  
Fax: 030 20915-101  
<http://www.hypverband.de>

Pressearbeit:  
**Dr. Helga Bender**, Tel.: 030 20915-330  
E-Mail: [bender@hypverband.de](mailto:bender@hypverband.de)  
**Achim Reif**, Tel.: 030 20915-410  
E-Mail: [reif@hypverband.de](mailto:reif@hypverband.de)