

Pressemitteilung

Sonder-AfA & Mieterstrom: deutliche Verbesserungspotenziale

- **Baubeginnanzeige aufnehmen**
- **Anwendungszeitraum zu knapp bemessen**
- **Deckelung der Herstellungs- und Anschaffungskosten zu niedrig**
- **De-minimis-Regelung verhindert Wohnraumoffensive**
- **Steuerliche Anpassung bei Mieterstrom erweitern**

Berlin, 19.11.2018 – Heute findet im Finanzausschuss des Bundestags die Öffentliche Anhörung für den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus der Bundesregierung statt. Diese Sonder-Afa soll fünf Prozent zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung betragen und für einen Zeitraum von vier Jahren gewährt werden, rückwirkend zum 31.8.2018. Zudem wird über einen Änderungsantrag der CDU/CSU und SPD zur Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und –vereine beim Betrieb von Mieterstromanlagen behandelt. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt, dass die Bundesregierung mit beiden Instrumenten bestehenden praktischen Problemen begegnen möchte, weist aber auf zahlreiche Verbesserungsmöglichkeiten hin. „Die Sonder-AfA ist ein wichtiges Zeichen für unsere Branche. Dennoch sehen wir mehrere Gründe, warum sie das gewünschte Ziel, nämlich die Wohnraumoffensive, nur schwer erreichen könnte“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Anwendungszeitraum zu knapp bemessen

Darüber hinaus sei der Anwendungszeitraum vom 31. August 2018 bis zum 1. Januar 2022 zu knapp bemessen, wenn die Bauunternehmen für die mit der Sonderabschreibung bezweckten gesteigerten Bauaktivitäten mit einem dafür notwendigen Aufbau

der personellen Kapazitäten reagieren sollen. „Sinnvoll wäre darüber hinaus eine Erweiterung des Gesetzentwurfes um die Baubeginnanzeige gewesen“, meint Mattner. „In der Praxis liegen für eine Vielzahl von Vorhaben aus unterschiedlichsten Gründen bereits Bauanträge beziehungsweise Baugenehmigungen vor. Insbesondere diese Fälle könnten zeitnah realisiert werden, wenn sie den geplanten steuerlichen Anreiz erhalten könnten.“

Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu niedrig

Zudem ist die vorgesehene Deckelung der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche laut Einschätzung der Immobilienwirtschaft zu niedrig bemessen. Insbesondere mit Blick auf die künftig eher steigenden Bau- und Erwerbsnebenkosten erscheint die gewählte Höhe schwer einzuhalten. In diesem Zusammenhang darf nicht verkannt werden, dass zu den Anschaffungskosten neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Nebenkosten und nachträglichen Anschaffungskosten zählen. „Die steuerlichen Belastungen, hohen politischen Auflagen und langwierigen Prozesse haben das Bauen enorm verteuert“, sagt Mattner. Allein die Grunderwerbsteuer führt mit ihren derzeitigen Höchstsätzen von bis zu 6,5% zu einem immensen Anstieg der Anschaffungskosten. Da insgesamt die durchschnittliche Belastung mit Nebenkosten ungefähr bei 10 - 15% liegt, reduziert sich somit der eigentliche Kaufpreis auf ungefähr 2.600 Euro (inklusive Umsatzsteuer) pro Quadratmeter Wohnfläche, der zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung die Höchstgrenze darstellen würde. Studien aus dem Jahr 2016 belegen jedoch, dass in Metropolregionen bzw. städtischen Regionen die Baukosten im Median bei knapp über 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen.

De-minimis-Regelung verhindert Wohnraumoffensive

Die Einführung steht vermutlich im Lichte des Versuchs, eine ansonsten erforderliche beihilferechtliche Genehmigung durch die Europäische Kommission zu vermeiden und somit ein schnelles Inkrafttreten zu gewährleisten. Aus dem damit gewählten Weg folgt jedoch leider auch, dass das mögliche Investitionsvolumen beschränkt ist. Das liegt daran, dass der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen darf. Im Ergebnis kann ein Unternehmen, das die volle Höhe der Sonderabschreibung in Anspruch nehmen will, aufgrund der – wenn überhaupt einzuhaltenden – eher am oberen Ende verorteten Baukosten, nur ein eher kleines Projekt mit ungefähr 650 Quadratmetern Wohnfläche

realisieren. „Es erscheint fraglich, dass die Förderung damit zur angestrebten Wohnraumoffensive führt“, sagt Mattner.

Steuerliche Anpassung bei Mieterstrom erweitern

In der heutigen Anhörung wird zudem über den Entwurf eines Änderungsantrages der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und –vereine beim Betrieb von Mieterstromanlagen diskutiert. Laut Einschätzung des ZIA darf eine solche steuerliche Privilegierung von Mieterstrom nicht nur für Wohnungsgenossenschaften und -vereine gelten. Auch für andere Immobilienunternehmen – und auch alle Nutzungsklassen – müssen die steuerlichen Rahmenbedingungen angepasst werden, wenn der Mieterstrom bei Immobilienunternehmen Anwendung finden soll. Das Anbieten von Mieterstrom muss insbesondere hinsichtlich der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung unschädlich sein. „Es ist wenig nachvollziehbar, wieso das Problem der steuerlichen Infektion durch den Betrieb von Mieterstromanlagen nur für einen sehr begrenzten Teil der Immobilienwirtschaft gelöst werden soll. Um den Anteil an Mieterstrom wirklich erhöhen zu wollen, sollte der Gesetzgeber alle Akteure unserer Branche damit ausstatten“, ergänzt Mattner.

Die vollständige Stellungnahme des ZIA für die heutige Anhörung finden Sie hier:

<https://www.zia-deutschland.de/positionen/steuerliche-foerderung-des-mietwohnungsbaus-und-mieterstromfoerderung/>

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

Andy Dietrich
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de