



Steuern rauf = Wohnungsbau runter?

Vermögensteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer – die Optionen von Bund und Ländern, die Steuereinnahmen zu steigern, sind vielfältig. Welche Auswirkungen das Drehen an der Steuerschraube auf den Wohnungsbau hat, darüber diskutierten auf dem Expo Real-Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) die Steuerexperten des ZIA, des GdW und des IVD.

Berlin/München – In den Koalitionsverhandlungen wird die Wiedereinführung einer Vermögensteuer mit hoher Wahrscheinlichkeit eine zentrale Rolle spielen. Die BID warnt vor den massiven negativen Auswirkungen der Vermögensteuer für die Wohnungswirtschaft.

Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Steuerausschusses: „Die Debatte über die Wiederbelegung einer Vermögensteuer ist mit dem Wahlausgang hoffentlich beendet. Es gibt auch kein einziges rationales Argument für eine solche Substanzsteuer: Verfassungsrechtliche Bedenken ihrer Ausgestaltung, Unmöglichkeiten und Kosten ihrer Erhebung sowie die zum Teil ruinösen Belastungswirkungen entlarven die Ideologie in der Debatte.“

„Eine Vermögensbesteuerung geht immer zu Lasten der Investitionen. Der dringend erforderliche Neubau, die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau von Wohnungen können nur gelingen, wenn den Unternehmen das dafür erforderliche Kapital belassen wird“, erklärte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW.

Gewerbesteuer und Anlagen zur Stromerzeugung

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser sprach einen weiteren Interessenskonflikt zwischen den kapitalintensiven Aufgaben der Immobilienwirtschaft im Hinblick auf die Energiewende einerseits und deren Besteuerung andererseits an: „Wenn die Energiewende gelingen soll, darf die Installierung von Anlagen zur Erzeugung von Strom keine nachteiligen steuerlichen Konsequenzen zur Folge haben. Anderenfalls können Wohnungsunternehmen derartige Investitionen nicht vornehmen“. Hans-Joachim Beck, Leiter der Abteilung Steuern beim Immobilienverband IVD, ergänzte: „Nach der sogenannten Abfärberegelung führt der Betrieb einer Anlage zur Stromerzeugung selbst bei einer Personengesellschaft, die nur aus natürlichen Personen besteht, dazu, dass auch die Mieteinnahmen gewerbesteuerpflichtig werden. Das muss geändert werden.“ „Das gleiche Problem besteht letztlich auch für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften“, bestätigte Esser.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdP Verband deutscher
Pfandbriefbanken

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Grunderwerbsteuer, der Wettkampf der Bundesländer um die höhere Steuer

Zwischen 1998 und 2006 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent. Durch die Föderalismusreform haben die Länder seit 2006 das Recht, ihren Steuersatz selbst zu bestimmen, wovon sie mit Ausnahme von Bayern und Sachsen ausgiebig Gebrauch machen. Statt ihren Gestaltungsspielraum auch dafür zu nutzen, die Steuersätze nach unten zu korrigieren, um die Eigentumsquote zu erhöhen, ist ein Wettbewerb um die höchsten Steuersätze ausgebrochen. So setzt sich Anfang kommenden Jahres Schleswig-Holstein mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent vorläufig an die Spitze. „Die hohen Grunderwerbsteuersätze stellen auch ein soziales Problem dar, weil sie es jungen Familien erschweren, ein Eigenheim zu erwerben. Insbesondere nach Wegfall der Eigenheimzulage ist dies sozial ungerecht“, so Beck.

"Gerade die Gemeinden, in denen die größte Wohnungsnot herrscht, wetteifern um hohe Grundsteuerhebesätze, verlangen vom Land die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und sprechen sich im Bund gegen jede steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus aus. Die Klage so manches Politikers über steigende Wohnungsnot in seinem Wahlkreis ist somit das stille Eingeständnis eigenen Scheiterns“, sagte Volckens. Ergänzend wies Esser darauf hin, dass dadurch letztlich der Wohnungsbau verteuert wird. „Die Kosten für die Anschaffung des Grundstücks gehen schließlich in die Kosten für die Herstellung einer Wohnung ein. Wer will, dass Wohnen bezahlbar bleibt, muss dafür sorgen, dass auch die Kosten für die Herstellung der Wohnungen bezahlbar sind.“ Der Bund sollte die Gesetzgebungsbefugnis bei der Grunderwerbsteuer daher wieder an sich ziehen oder zumindest den Steuersatz durch Bundesrecht deckeln, forderte Beck.