

Herrn  
Eduard Oswald  
Vorsitzender des Finanzausschusses  
Deutscher Bundestag  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Berlin, 7. Dezember 2005  
Az.: 12.233 Re/Bl  
Tel. 030 20915-410

### **Steuerliche Behandlung von Mietobjekten außerhalb des sozialen Wohnungsbaus**

- Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm BT Drucks. 16/105

Sehr geehrter Herr Oswald,

zu dem o.g. Entwurf, der am 08. Dezember 2005 im Finanzausschuss des Bundestages beraten werden soll, möchten wir wie folgt Stellung nehmen.

Der vdp begrüßt grundsätzlich die Zielsetzung des Entwurfs, die Verschuldung der öffentlichen Haushalte nachhaltig zu begrenzen. Da es jedoch auch das Ziel ist, "entscheidende Impulse für mehr Wachstum und Beschäftigung zu geben" möchten wir uns gegen die kurzfristige und radikale Absenkung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsgebäude gemäß Artikel 1, Nummer 2 (§ 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe c Einkommensteuergesetz) wenden.

In der Begründung des Gesetzesentwurfs heißt es dazu: "Die Wohnungsversorgung in Deutschland ist stabil. Die Bevölkerungszahlen wachsen nicht mehr, so dass der Bedarf an neuen Wohnungen sinkt."

Dieser Sachverhalt trifft nicht generell zu. Bereits heute sind in vielen Ballungsgebieten Westdeutschlands Engpässe im Mietwohnungsneubau deutlich erkennbar. Eindeutige Indikatoren dafür sind steigende Grundstückspreise und Neuvertragsmieten. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen richtet sich nicht primär nach der Bevölkerungsentwicklung sondern vielmehr nach der Zahl der Haushalte sowie nach dem Haushaltseinkommen. Diese Erkenntnis hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Fehleinschätzung der Bevölkerungsentwicklung in den 1980er Jahren gezeigt. Damals hat man bereits einen Rückgang der Bevölkerung prognostiziert und daraufhin den Neubau von Wohnungen zurückgefahren. Diese Entwicklung mündete in der Wohnungsnot zum Ende der 1980er Jahre, was nur durch ein deutliches Gegensteuern ausgeglichen werden konnte.

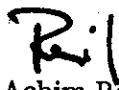
Der Gesetzgeber sollte nun verlässliche Rahmenbedingungen schaffen und nicht die degressive Abschreibung in eine für die Investoren nicht akzeptable lineare Abschreibung von nur 2 % zurückführen.

In der Liquiditätsrechnung der Bauherren ist ersichtlich, dass der Neubau von Mietwohnungen in den ersten 10 bis 15 Jahren keinen Überschuss aufweist. Der Anreiz der degressiven Abschreibung bietet hier die Möglichkeit, die anfänglichen Verluste auszugleichen. Wenn diese Möglichkeit nun stark eingeschränkt wird, ist der Investor gezwungen, höhere Erträge aus den laufenden Mieten zu erzielen. Es ist zu erwarten, dass sich zunächst die Verknappungstendenzen in Ballungsgebieten verstärken, soziale Spannungen zunehmen und Investoren erst dann wieder bereit sind, Mietwohnungen zu erstellen, wenn das Mietniveau deutlich höher ist als heute.

Aus diesem Grund schlagen wir vor, die degressive Abschreibung in der heute bestehenden Größenordnung von 10 x 4%, 8 x 2,5% und 32 x 1,25% zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Louis Hagen

  
Achim Reif