



Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages
am 8. Dezember 2005

Einleitende Anmerkungen

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von über 800.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Deutschland. Die privaten Eigentümer besitzen rund 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes - 31 Millionen Wohneinheiten. Davon werden etwa 14 Millionen Wohnungen vermietet.

Aktuell trifft die Förderung des Wohnungsneubaus in den meisten Regionen auf eine weitgehend entspannte Marktlage. Schwerpunkt der Wohnungspolitik in den nächsten Jahren muss daher die Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien sein.

Zur Sicherung ökonomisch tragfähiger Stadtstrukturen ist die Konzentration auf vorhandene Siedlungsbereiche notwendig. Die Differenzierung der Lebensstile führt zu neuen Haushaltstypen mit veränderten Anforderungen an Wohnumfeld und Wohnungen im Bestand. Ein großer Teil des bestehenden Wohnraums muss in den nächsten Jahren modernisiert werden. Es besteht die Chance, mit zukunftsfähigen Modernisierungsmaßnahmen auch im Bestand marktgerechte Wohnqualitäten zu schaffen und die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlich besser auszulasten. Aufwertung und Stadtumbau erfordern Investitionen im Bestand.

Wir nehmen zu den geplanten Änderungen in der Immobilienbesteuerung daher wie folgt Stellung:

Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm – Degressive AfA für den Mietwohnungsbau (BT-Drucksache 16/105)

Die Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG dient der Bestandspflege. Die anvisierte Anpassung der AfA an den tatsächlichen Werteverbleib muss berücksichtigen, dass es regional große Unterschiede in Quantität und Qualität der Wohnraumversorgung gibt. Insbesondere dem künftig zu erwartenden weiteren Werteverfall von Wohnimmobilien in Schrumpfungsregionen ist Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund genießen Bestandspflege und die Schaffung zeitgemäßer Wohnraumangebote durch Modernisierung weiter hohe Priorität. Steuerliche Anreize für Modernisierungsmaßnahmen bleiben folglich unverzichtbar.

Entwurf eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen (BT-Drucksache 16/107)

Haus & Grund Deutschland unterstützt die Fraktionen der Regierungskoalition bei der Umsetzung des Entwurfes eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen. Auf diesem Wege werden mittelbare Subventionen in allen Wirtschaftsbereichen abgebaut und die Basis für allgemeine Steuersenkungen geschaffen. Darüber hinaus beendet dieses Gesetz die Fehlleitung von Kapital in volkswirtschaftlich unzweckmäßige Investitionen.

Im Bereich der Immobilien hatten in den letzten Jahren steuerliche Anreize, die mit diesem Gesetzentwurf abgeschafft werden sollen, Fehlinvestitionen in Milliardenhöhe zur Folge. Immobilien wurden am Bedarf vorbei geplant und errichtet. Der Leerstand von Wohn- und Geschäftsraum ist ein inzwischen bundesweit bis auf wenige Ballungsräume bekanntes Phänomen.

Viele private Anleger wurden durch steuerliche Anreize zu Investitionen veranlasst, die in hohem Maße unökonomisch waren. Hierdurch wurden Immobilien als Kapitalanlage und Altersvorsorge diskreditiert. Schätzungsweise 250.000 Anleger haben ihr Vermögen verloren. Diese Kapitalanlagen haben als „Schrottimmobilen“ durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes bereits traurige Berühmtheit erlangt.

Die Beschränkung der Verlustverrechnung führt zurück zur Betrachtung von Immobilien unter dem Gesichtspunkt ihrer Rentabilität – zum Nutzen der Eigentümer und der Stadtentwicklung.

Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Eigenheimzulage (BT-Drucksache 16/108)

Die Gestaltungsspielräume für potenzielle private Eigentümer werden durch die Abschaffung der Eigenheimzulage kleiner. Die städtebaulichen Probleme aber bleiben. Da schon im Stadtumbau die Aufwertungsstrategien für die inneren Stadtgebiete nur partiell umgesetzt werden, ist es notwendig, private Investoren für die heterogenen Bestände der inneren Städte zu motivieren. Allein auf diese Weise gelingen nachhaltige Bestandsentwicklung und die Schaffung zukunftsfähiger Wohnqualitäten.

Wohneigentum unterstützt darüber hinaus die Stabilisierung der Wohnquartiere. Deshalb muss die Schaffung von Wohneigentum im Bestand, in Baulücken und auf Brachflächen gezielt unterstützt werden. Dies dient auch der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Die Wohneigentumsbildung muss ein Instrument der Stadtentwicklung werden.

Angesichts der demografischen Entwicklung kann damit insbesondere ein Verfall vorhandener Immobilienwerte verhindert und die private Altersvorsorge gesichert werden.

Haus & Grund fordert daher, die mit der Abschaffung der Eigenheimzulage frei werdenden Mittel nicht allein zur Haushaltskonsolidierung, sondern auch zur Schaffung von Wohneigentum im Bestand, in Baulücken und auf Brachflächen einzusetzen.

Berlin, 7. Dezember 2005

Haus & Grund Deutschland

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Stücker', written in a cursive style.

Dr. Andreas Stücker
- Generalsekretär -