

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57 · 10707 Berlin

**BUNDESVERBAND
FREIER IMMOBILIEN- UND
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**



Kurfürstendamm 57 · 10707 Berlin
Telefon 0 30 / 3 27 81-0 · Fax 0 30 / 3 27 81-299
E-Mail: office@bfw-bund.de · Internet: www.bfw-bund.de

Stellungnahme

**zu den Gesetzentwürfen der Fraktionen CDU/CSU und SPD
zum Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm,
zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im
Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen und zum Entwurf eines Gesetzes
zur Abschaffung der Eigenheimzulage**

vorgelegt

vom

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

zur

**Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages am 8. Dezember
2005**

I. Vorbemerkung

Der BFW begrüßt die Anstrengungen der neuen Bundesregierung und der sie tragenden Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD zur Haushaltssanierung der öffentlichen Hand. Jeder Beitrag zur Verringerung des Haushaltsdefizits und damit der Einhaltung der Maastrichtkriterien ist ein positiver Beitrag zu einem Stabilisieren des gegenwärtig Zinsniveaus und damit geringerer Kapitalbeschaffungskosten für unsere Unternehmen.

Eine erfolgreiche Haushaltskonsolidierung sollte sowohl die Einnahmen- als auch die Ausgabenseite umfassen. Dabei ist wichtig, dass durch vermeintliche Minderausgaben der Staat nicht zum Schluss durch Nichtberücksichtigung sozialer Folgekosten, die von staatlich induzierten Marktzusammenbrüchen ausgehen, am Ende sogar mehr ausgibt als derzeit. Auch muss der Staat aufpassen durch ständige Ankündigungen, Einführungen und Abschaffungen von Rahmenbedingungen nicht den Vertrauensschutz von Investoren zu brechen. Deutschland krankt unter dieser diskretionären Wirtschaftspolitik seit Jahrzehnten und zahlt einen hohen volkswirtschaftlichen Preis für dieses Hin- und Her gerade bei den steuerlichen Rahmenbedingungen.

Steuerpolitische Maßnahmen sollten auch gleichgerichtet sein. Es ist völlig unverständlich wie zeitgleich mit der vorgeschlagenen Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 EStG in anderen Bereichen die Koalitionsparteien degressive Abschreibungsmöglichkeiten einführen, um einen konjunkturbelebenden Effekt auszulösen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wie auch der Bauwirtschaft in Deutschland befindet sich derzeit wahrlich nicht in einer Boomphase, so dass die Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 EStG gerechtfertigt wäre, auch wird sie dem Werteverlust von Immobilieninvestitionen nicht gerecht.

Die vonseiten der neuen Bundesregierung und der sie tragenden Fraktionen von CDU/CSU und SPD vertretene Vorstellung, Angebot und Nachfrage auf den Mietwohnungsteilmärkten sei überall in Deutschland ausgeglichen ist falsch! Im

Gegenteil, die Anzahl der Singlehaushalte wird bis 2015 weiter wachsen. Gleichzeitig wächst der pro Kopf-Flächenverbrauch. Die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre sind die niedrigsten der letzten Dekade. Folglich würde die Abschaffung der degressiven Afa nach § 7 Abs. 5 EStG dazu führen, dass sich Kapitalanleger aus dem Mietwohnungsneubau zurückziehen, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum steigt.

Würde man die Abschaffung des § 7 Abs. 5 EStG heute beschließen, so wäre spätestens in fünf Jahren eine Wiedereinführung der degressiven Afa oder teure Konjunkturprogramme erforderlich. Will der Gesetzgeber einen Beitrag zur nachhaltigen Haushaltskonsolidierung leisten, ist er gut beraten, die steuerlichen Bedingungen so zu lassen wie sie sind und Kapitalanlegern zu ermöglichen, dass sie mit ihren Investitionsleistungen dafür sorgen, dass Angebot und Nachfrage auf den regionalen Wohnungsteilmärkten zum Ausgleich kommen.

Folgt der Gesetzgeber diesem Petitum nicht, stehen nach unseren Berechnungen mindestens 200.000 Arbeitsplätze auf dem Spiel. Da die große Koalition die Arbeitsplatzsicherung als oberstes Ziel in ihrer Koalitionsvereinbarung verankert hat, sollte sie mit der Abschaffung der degressiven Afa im Mietwohnungsneubau nicht ihre eigene Politik ad absurdum führen.

Sollte unser Petitum nicht mehrheitsfähig sein, so raten wir, den Satz der linearen Afa auf 3,5 % jährlich anzuheben. Auf diese Weise würde eine notwendige Verstetigung der Rahmenbedingungen eintreten.

Wenn der Staat den Haushalt konsolidieren will, so kann er dies auch mit Erlösen tun. Die Privatisierung von Wohnungsbeständen aus vorwiegend kommunalen Beständen ist unter Eigentumsgesichtspunkten sinnvoll. Die Abschaffung der Eigenheimzulage wird es insbesondere Familien mit Kindern nicht mehr ermöglichen, aus den Beständen Wohneigentum zu bilden. Die Folge sind geringere Erlöse oder gar ein völliges Aus bei der Privatisierung. Insbesondere die Kommunen und Länder haben diese Einnahmeausfälle zu verkraften während auf Bundesebene die Ursachen dieser Entwicklung mit der Abschaffung der Eigenheimzulage geschaffen werden.

Es ist volkswirtschaftlich falsch, wenn behauptet wird die Eigenheimzulage würde im ersten Jahr zu einer Ausgabenminderung von 250 Millionen Euro führen. Das Gegenteil ist der Fall! Durch den Wegfall der Eigenheimzulage, welche bereits dreimal angekündigt wurde, wird es zu einem totalen Zusammenbruch des Marktes führen. Wir rechnen mit einem Rückgang der Bauinvestitionen von 25 Milliarden Euro jährlich. Im Baugewerbe und bei den Bauleistungen vorgelagerter planerischer und kaufmännischer Dienstleistungen bedeutet dies den Verlust von 200.000 Arbeitsplätzen.

Die Einnahmen aus Steuern und Sozialabgaben gehen durch die Abschaffung der Eigenheimzulage um ca. 7,3 Milliarden Euro bezogen auf ein Jahr verloren. Dem stehen „Einsparungen“ von lediglich 3,3 Milliarden Euro gegenüber. Damit führt die Abschaffung der Eigenheimzulage allein zu „Mehrausgaben“ von 4 Mrd. Euro. Der Gesetzgeber sei daran erinnert, dass auch bei der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Arbeitslosengeld Steuerminderausgaben für Hartz IV von der ehemaligen Bundesregierung erwartet wurden, wie nunmehr vom Abschaffen der Eigenheimzulage. Das Gegenteil wird auch hier eintreffen. Daraus sollte der Gesetzgeber lernen, will er einen positiven Beitrag zur Haushaltskonsolidierung und damit zur Einhaltung der Maastrichtkriterien leisten. Nur so kann das Zinsniveau stabilisiert werden.

Sollte der Gesetzgeber sich trotz unserer Argumente nicht von der Abschaffung der Eigenheimzulage abbringen lassen wollen, so raten wir dringend die Abschaffung der Eigenheimzulage schon heute durch die Einbeziehung der Immobilie in die geförderte Altersvorsorge sicherzustellen.

Sollte der Gesetzgeber sowohl an der Abschaffung der Eigenheimzulage als auch an der Abschaffung der degressiven Afa nach § 7 Abs. 5 EStG wie auch an der Veränderung des §15 b EStG festhalten, so sollten diese Maßnahmen erst dann in Kraft treten, wenn gleichzeitig die Einbeziehung der Immobilie in die geförderte Altersvorsorge sichergestellt ist. Kurze Einladungs- und Beratungsfristen für so fundamentale Änderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können kein Hinderungsgrund sein, eine inhaltlich sinnvolle und finanzwirtschaftlich verantwortbare Lösung zu finden.

Im Hinblick auf § 15 b EStG unterbreiten wir konkrete Formulierungsvorschläge um sicherzustellen, dass die begrüßenswerten Absichten, die der Gesetzesbegründung zu entnehmen sind, sich auch im Gesetzestext wiederfinden. Um der notwendigen Rechtsklarheit willen und um unnötige Rechtsauseinandersetzungen zu vermeiden, raten wir diesbezüglich unserem Petitem zu folgen.

II. Massive Einbrüche im Mietwohnungsbau durch den ersatzlosen Wegfall der degressiven AfA

Die im Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm (Drucksache 16/105) vorgesehene Abschaffung der degressiven AfA für den Neubau vermieteter Wohnungen hat für die Wohnungsbaukonjunktur und die Wohnungsversorgung unabsehbare Folgen. Da die Investition in neuerrichtete fremdgenutzte Wohnungen für private Anleger unrentabel wird, entfallen ca. 65.000 Wohneinheiten. Dies bedeutet allein im Baugewerbe einen erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen. Die Wirkungen auf den Arbeitsmarkt widersprechen der konjunkturellen und wirtschaftspolitischen Zielrichtung der anstehenden Reform ebenso wie die dann zu erwartenden Insolvenzen im unternehmerischen Bereich. Für minimale Einsparungen im Bundeshaushalt nimmt der Gesetzgeber einen völligen Investitionsstopp im Mietwohnungsbau in Kauf.

Als genauso schwerwiegend erscheinen die sozialen Folgen durch rasch eintretende regionale Wohnungsengpässe in den Ballungsgebieten. Die Regelung über die degressiven Absetzungen für die Abnutzung von Wohngebäuden dürfen deshalb nicht erneut angetastet werden, sonst würde der Fiskus, ohne nennenswerte Einsparungen im Staatshaushalt zu erzielen, den endgültigen Rückzug von Wohnungsunternehmen und Kapitalanlegern aus dem Mietwohnungsbau riskieren. Schon das derzeitige Wohnungsbauvolumen reicht in vielen großen und mittleren Städten nicht mehr aus, um auch nur für den altersbedingten Wegfall von Altbauten den notwendigen Ersatz zu schaffen und die Wohnungsversorgung auf dem bisherigen Niveau zu gewährleisten.

1. Die degressive AfA entspricht der Wertentwicklung einer Immobilie

Die These des Fraktionsentwurfs, die degressive Abschreibung von Mietwohngebäuden entspreche nicht dem tatsächlichen Wertverschleiß, ist nicht zutreffend. Die geltende degressive AfA bewirkt, sofern sich die gut 10 Jahre währenden Anfangsverluste bei Investitionen in den Mietwohnungsbau steuermindernd auswirken, eine Liquiditätsentlastung. Dabei kommt es vor allem darauf an, dass die über 10-jährige Verlustphase, in der sich eine positive Liquidität ausschließlich mit Hilfe von Steuerminderungen durch Verlustverrechnungen darstellen lässt, überwunden wird. Die 2%ige lineare AfA, die nach dem geplanten Wegfall des § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 c EStG ab 1.1.2006 ausschließlich vorgesehen ist, nötigt eine negative Liquidität auf. Die geltende degressive AfA schafft dadurch, dass sich Steuerminderungen bei anderen Einkünften ergeben, einen Liquiditätspuffer. Allerdings wird nach Ablauf von 18 Jahren die Steuerstundung durch eine nur noch 1,25 %ige AfA – die unter der betriebswirtschaftlichen Abschreibung liegt – nach und nach rückgängig gemacht. Mithin ist die degressive steuerliche Abschreibung für den Mietwohnungsbau kein Subventionstatbestand, sondern eine die alterungsbedingte Abschreibung weitaus zutreffender erfassende Regelung als die lineare Methode.

Trügerisch wäre auch die Hoffnung, dass durch Kostensenkungen beim Neubau die nach vollständigem Wegfall der degressiven AfA entstehenden dauerhaften Verluste aufgefangen werden könnten. Die durchaus erfolgreichen Bestrebungen, die Herstellungskosten zu reduzieren, sind bisher laufend durch ständig steigende von der Rechtsprechung verschärfte Forderungen an die Herstellung und Ausstattung der Wohnungen, durch die Verknappung des Grundstücksangebots in Folge unzureichender Baulandausweisung und durch laufend gestiegene naturschutzrechtliche, energetische- und Umweltauflagen aufgezehrt worden.

2. Der Investitionsstau durch die unverhältnismäßig kurze Übergangsregelung

Nicht zuletzt unter investiven Gesichtspunkten ist es völlig unannehmbar, dass der vorgelegte Gesetzentwurf nicht einmal den Versuch unternimmt, eine für immobilienwirtschaftliche Planungen existenziell notwendige langfristige Übergangsregelung auch nur zu suchen. Während noch in den Beratungen zum Steuervergünstigungsabbaugesetz 2002 hinsichtlich der Absenkung der degressiven AfA eine mehrjährige Übergangsfrist diskutiert wurde, soll in dem vorliegenden Fall eine über 20 Jahre, mit allerdings wechselnden Anfangssätzen der Abschreibung, während erfolgreiche Förderung des Mietwohnungsbaus durch den Staat abrupt beendet werden. Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand in keiner Weise Rechnung, dass die Mehrzahl der Wohnungsbauunternehmen eine Grundstücksbevorratung von mehreren Jahren betreiben müssen, um aufgrund von langen Vorlauf-/Entwicklungszeiten bis zur Realisierung (Baubeginn) eines Bauvorhabens entsprechend agieren zu können. Dieser Umstand müsste zumindest in der Weise berücksichtigt werden, dass eine Abschaffung der degressiven AfA frühestens mit der tatsächlich umgesetzten effektiven Einbeziehung des Wohnungseigentums in die Systeme der Altersvorsorge zum 1.1.2007 erfolgt. Alternativ könnte als mögliche Folgeregelung für die degressive Abschreibung die Einführung einer linearen AfA von 3,5 % jährlich eingeplant werden, um dem tatsächlichen Wertverlauf einer Immobilieninvestition besser gerecht zu werden. Dies wäre ein Weg, um den aus arbeitsmarktpolitischen Erwägungen und Gründen der Wohnungsversorgung notwendigen Mietwohnungsbaus für private Investoren auch in der Zukunft attraktiv zu halten.

III. Beschränkung der Verlustverrechnung bei sogenannten Steuerstundungsmodellen

In dem Entwurf eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen (Drucksache 16/107) ist in dem neuen § 15 b EStG vorgesehen, dass Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht

mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen, wenn sie 10 % des eingesetzten Eigenkapitals übersteigen. Der BFW hat prinzipiell nichts gegen die Einschränkung volkswirtschaftlich missbräuchlicher Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen einzuwenden. Der Wortlaut des geplanten § 15 b EStG ist allerdings so weit gefasst, dass er den grundlegenden Gesetzgebungszweck bei weitem überschreitet.

Überdies fällt der Gesetzentwurf durch die Kumulierung neuer sowie die inhaltliche Veränderung bisheriger ungeklärter Rechtsbegriffe wie Steuerstundungsmodell, Einkunftsquelle, vorgefertigtes Konzept, Einzelinvestor etc. auf. Wenn Investoren in Folge der Unbestimmtheit der verwendeten Begriffe nicht einmal ansatzweise erkennen können, ob ihre Vorhaben betroffen sind, werden sie angesichts der bestehenden Rechtsunsicherheit nach dem Vorsichtsprinzip geplante Vorhaben endgültig unterlassen. Dies gilt selbst dann, wenn bereits zur Vorbereitung aufgewendete Kosten durch die überzogene Rückwirkungsregelung per Gesetz zur Fehlinvestition gemacht werden.

1. Überschreitung des grundlegenden Gesetzgebungszwecks

Die im Gesetzentwurf dargestellte grundsätzliche Zielrichtung der geplanten Verlustabzugsbeschränkungen erweckt auf den ersten Blick den Eindruck, dass es dabei nur um spezifische Fonds geht, die „Verlustverrechnungsmöglichkeiten volkswirtschaftlich fragwürdig auf Kosten der Allgemeinheit“ nutzen. Die nähere Betrachtung des Entwurfs eines neuen § 15 b EStG und der damit zusammenhängenden Regelungen über die entsprechende Anwendung zeigt aber, dass eine umfassendere Anwendung auch bei geschlossenen Immobilienfonds offenbar angestrebt wird. Selbst im Zuge der neueren Entwicklung im Regelfall renditeorientierten geschlossene Immobilienfonds geraten wegen der bei Immobilieninvestitionen unvermeidlichen Anfangsverluste in die Gefahrenzone der Verlustabzugsbeschränkung. Die erstmalig grundsätzlich vorgesehene Anwendung auf den Einzelerwerb vom Bauträger – und dem Wortlaut nach sogar auf modellhaft angebotene Generalübernehmerleistungen – verdeutlichen das Übermaß der geplanten Besteuerung, schon gemessen am grundsätzlichen Gesetzeszweck, zusätzlich.

2. Die gesetzgebungstechnische Fehlleistung der sinngemäßen Anwendung von § 15 b EStG- Entwurf auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der geplante neue § 15 b EStG über „Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen“ ist nach der vorgesehenen Neufassung von § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung „sinngemäß“ anzuwenden. Wie sich aus § 15 b Abs. 3 EStG-Entwurf ergibt, beabsichtigt der Steuergesetzgeber nunmehr den Begriff des Einzelinvestors einzuführen, ohne dass auch nur ansatzweise in der Begründung die Bemühung unternommen wird zu erläutern, was unter der neuen steuerlichen Rechtsfigur des Einzelinvestors zu verstehen ist. Durch die beabsichtigte generelle sinngemäße Anwendung auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollen aber nicht nur der Anleger, der sich an einem geschlossenen Immobilienfonds beteiligt, sondern auch der nicht an einem Fonds beteiligte Einzelanleger einer modellhaften Investition erfasst werden, der seinerseits sinngemäß dem Einzelinvestor des neuen § 15 b EStG-Entwurf entspricht.

Gesetzgebungstechnisch kann die entsprechende Anwendung von Vorschriften unter rechtsstaatlichen Aspekten an sich aber nur dann erfolgen, wenn die sinngemäße Anwendung sich plausibel erschließen lässt.

Die Schwierigkeiten, die sich aus der Gleichsetzung von Fondsanlegern und sogenannten Einzelinvestoren ergeben, ziehen sich bis in die Übergangsregelung hinein, nach der für Fonds zwei Stichtage gelten, für Einzelinvestoren dagegen zwangsläufig nur ein einziger. Dabei wird im übrigen der herkömmlichen Gesetzessprache entsprechend die an einem Fonds Beteiligte als Steuerpflichtige bezeichnet, während der „Einzelinvestor“ nur negativ und nicht personenbezogen mit der Investition, die nicht im Erwerb eines Anteils an einem geschlossenen Fonds besteht, umschrieben wird.

Die übrigen Unterschiede der Erwerber von Einkunftsquellen aus Vermietung und Verpachtung, die aus den unterschiedlichen rechtlichen wirtschaftlichen und damit auch steuerrechtlich relevanten Fallgestaltungen resultieren, werden in die Grauzone der sinngemäßen Anwendung verdrängt. Damit wird zwar die Zahl der Gesetzregelung

erforderlichen Sätze verringert, dies aber zu Lasten einer Verkomplizierung der steuerlichen Betrachtung.

3. Die wirtschaftliche Brisanz offener Fragen der modellhaften Gestaltung bei Bauträgerangeboten

Dem Wortlaut des Gesetzentwurfs nach besteht die Gefahr, dass der Erwerb vom Bauträger erstmals in einem Umfang betroffen wird, der Bauträgermaßnahmen weitgehend blockiert. Insbesondere bei den nicht nur städtebaulich, sondern auch konjunkturell und wegen ihrer hohen Beschäftigungswirkung wichtigen Altbausanierung wären Bauträgerangebote von zu sanierenden Altbau-Eigentumswohnungen sofort in der Risikozone, als modellhaft bewertet werden. Der Gesetzestext schließt es seinem Wortlaut nach nicht aus, dass Angebote von Bauträgern über zu sanierende Altbauwohnungen schon wegen der Sanierungspflicht als zusätzlicher Leistungsverpflichtung als modellhaft bewertet zu werden. Hinzu kommen die unverzichtbaren Bauträgermaßnahmen zur Schaffung und Ingangsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft, wie beispielsweise die Teilung durch den Eigentümer gemäß § 8 Abs. 1 WEG, die Anlegung eines Wohnungsgrundbuchs gemäß § 7 Abs. 1 WEG, die Vorbereitung einer Teilungserklärung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG und zahlreiche weitere Verpflichtungen vergleichbarer Art.

Die Begründung des Regierungsentwurfs versucht hier nur halbherzig Hilfe zu schaffen. In der Begründung werden nur die Fälle des § 7 h und § 7 i EStG ausgenommen, nicht aber der Erwerb vom Bauträger generell. Dies ist zwar selbst in diesem eingeschränkten Umfang zu begrüßen. Für die in ihrer Begründung vorgenommenen Beschränkungen des Begriffs der Modellhaftigkeit fehlt aber jeglicher Anhalt im Gesetzestext. Es ist dringlich geboten, im Gesetzestext wenigstens ansatzweise diese Einschränkung aufzunehmen, um sie in dem möglichen Umfang rechtsprechungsfest auszugestalten. Es bedarf überdies einer Klarstellung, dass nur solche Nebenleistungen zur Modellhaftigkeit führen, die die Investitionsphase betreffen.

Zur Herbeiführung der für kostenträchtige Immobilieninvestitionen unabdingbaren Rechtssicherheit ist die Klarstellung in dem Gesetzestext unerlässlich, dass der Erwerb vom Bauträger aus dem Anwendungsbereich des § 15 b EStG ausgenommen wird.

Wir schlagen dazu folgende durch Fettdruck hervorgehobene Ergänzung vor:

§ 15 b EStG Abs. 2 wird wie folgt geändert:

*Ein Steuerstundungsmodell im Sinne des Absatzes 1 liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist bei **geschlossenen Fonds** der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welche Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen. **Beim Erwerb von Realeigentum liegt Modellhaftigkeit nur vor, wenn mit dem Erwerber mehrere die Investitionsphase betreffende Nebenleistungen vereinbart werden, für die ein gesondertes und steuerlich sofort abzugsfähiges Entgelt zu zahlen ist.***

4. Konterkarierung von § 7 h und 7 i EStG durch die zu niedrig angesetzte Verlustquote

Die erhöhten Absetzungen insbesondere bei der Sanierung von Denkmalobjekten und Sanierungsmaßnahmen in ausgewiesenen Sanierungsgebieten sind ausdrücklich zu dem Zweck geschaffen worden, die in allen diesen Fällen dem Bauherren oder Erwerber gesetzlich auferlegten kostenträchtigen Verpflichtungen finanziell wenigstens teilweise zu kompensieren und damit Anreize für Maßnahmen auf diesen Gebieten zu schaffen. Schon zusammen mit den Kosten der Fremdfinanzierung übersteigen aber die erhöhten Absetzungen praktisch immer die 10-%ige Verlustquote, so dass die Verlustabzugsbeschränkung greift und damit die erhöhten Absetzungen ins Leere laufen würden.

Dieser Widerspruch muss bei der geplanten Gesetzgebung auf jeden Fall aufgelöst werden. Eine angemessene und befriedigende Lösung auch der übrigen durch die niedrige Verlustquote entstehenden Probleme ist nur durch deren Anhebung auf wenigstens 20 % zu bewerkstelligen. Der Gesetzeszweck würde durch eine solche Anhebung nicht gefährdet, da die Verlustquoten der in der Gesetzesbegründung genannten „Steuerstundungsmodelle“ deutlich höher liegen. Mindestens aber sollten die erhöhten Absetzungen aus der Ermittlung der Verlustquote ausdrücklich ausgenommen werden.

Wir schlagen dazu folgende durch Fettdruck hervorgehobene Ergänzung vor

§ 15 b Abs. 3 EStG wird wie folgt ergänzt:

Bei der Berechnung des maßgeblichen Verlustes bleiben erhöhte Absetzungen gemäß §§ 7 h und 7 i EStG außer Ansatz.

5. Der Investitionsstau durch die verfassungsrechtlich bedenkliche Übergangsregelung

Es ist für den BFW nicht hinnehmbar, dass die Verlustverrechnungsbeschränkung bereits für alle Erwerbsfälle nach dem 10.11.2005 gelten soll. Dies gilt unter verfassungsrechtlichen wie unter investiven Gesichtspunkten. Mit einer solchen Regelung würden alle Bauträger und auch alle Immobilienfonds, die zwangsläufig ihre Immobilien bereits im Vertrauen auf die bisherige Regelung erworben haben, damit nicht mehr in den Vertrieb gehen können. Die geplante Übergangsregelung greift in unzumutbarer Weise in laufende immobilienwirtschaftliche Planungen ein. Im Gegensatz zu den speziellen Fondskonstruktionen anderer Bereiche, die durch den Gesetzentwurf eliminiert werden sollen, bedarf es auf dem Immobiliensektor einer rückwirkenden Anwendungsregelung nicht. Die Gefahr des kurzfristigen Ausnutzens von „Vorzieheffekten“ ist wegen den naturgemäß langfristigen Planungen und Konzeptionen von Immobilienfondskonstruktionen und auch des Immobilienerwerbs vom Bauträger unbegründet.

Zur Beseitigung extrem konjunkturschädlicher Unsicherheiten ist es aus der Sicht des BFW unabdingbar, eine angemessene Übergangsfrist im Sinne der Übergangsregelung zu § 2 b EStG kurzfristig einzufügen, die bei größeren Immobilienprojekten mindestens 8 - 10 Monate betragen sollte. In den Fällen der Investition in ausgewiesenen Sanierungsgebieten sowie im Zuge von Denkmalobjektinvestitionen ist es darüber hinaus unerlässlich, an die Übergangsregelung wie bei der letzten Änderung der §§ 7 h und 7 i EStG anzuknüpfen. Wir schlagen in dieser Hinsicht folgende Ergänzung des § 52 EStG vor:

„Maßgeblich ist auch in den Fällen des § 7 h Abs. 1 Satz 3 und § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG der Beginn der Herstellung – und nicht der Kaufvertrag.“

IV. Abschaffung der Eigenheimzulage nicht vor der Integration der Immobilie in die Altersvorsorge

Der BFW plädiert nachdrücklich dafür, die vorgesehene Änderung des Eigenheimzulagengesetzes (Drucksache 16/108) allenfalls erst dann vorzunehmen, wenn die laut Koalitionsvertrag vorgesehene bessere Integration des Wohneigentums in die geförderte Altersvorsorge zum 1.1.2007 realisiert worden ist. Wenn, wie geplant, die Eigenheimzulage und die degressive AfA am 1.1.2006 wegfallen, die Integration der Immobilie in die Altersvorsorge aber erst 2007 beginnt – und überdies völlig unklar ist, wie die inhaltliche Ausgestaltung geregelt werden soll, dann muss im Wohnungsneubau und auch beim Bauen im Bestand mit einem Investitionsstopp gerechnet werden.

Die Regierungskoalition erkennt in dem Koalitionsvertrag vom 11.11.2005 (S. 71) völlig zu Recht an, dass das Wohneigentum bei den Bürgern eine besonders hohe Akzeptanz im Rahmen der privaten Altersvorsorge genießt. Daher ist es nicht nur widersprüchlich, sondern wirtschaftspolitisch höchst fragwürdig, die Wohnungseigentumsförderung mit allen negativen konjunkturellen Auswirkungen abrupt zu stoppen, um erst mit einem Jahr Verzögerung eine geänderte Wohnungseigentumsförderung im Rahmen der privaten Altersvorsorge erneut aufzugreifen. Angesichts des langfristigen Planungshorizonts kostenintensiver immobilienwirtschaftlicher Investitionen sind

dauerhaft zuverlässige Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unverzichtbar.

Fiskalisch ist der Bruch mit der bisherigen Wohnungseigentumsförderung wegen des Schocks bei der Baukonjunktur völlig verfehlt. Ohne Wohnungseigentumsförderung ist ein fast völliger Zusammenbruch des Wohnungsneubaus in den ostdeutschen Bundesländern zu erwarten, da dort mehr als 60 % der Haushalte, von denen die Eigenheimzulage in Anspruch genommen worden ist, ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 2.500,00 Euro zur Verfügung haben. Deshalb ist die Abhängigkeit der Wohnungseigentumsbildung von der Eigenheimzulage in den neuen Bundesländern extrem hoch. Auf das gesamte Bundesgebiet gesehen, ist mit einem Rückgang der Bauinvestitionen um 25 Milliarden Euro jährlich zu rechnen.

Demgegenüber sind die geschätzten „Einsparungen“ für Bund, Länder und Gemeinden im Jahr 2006 mit 2,23 Milliarden Euro jährlich und einem Anstieg bis zum Jahr 2013 bis auf 5,893 Milliarden Euro jährlich eher gering.

Berechnungen des BFW haben ergeben, dass beim Wegfall der Eigenheimzulage mit Mindereinnahmen von rund 7,3 Milliarden Euro p.a. zu rechnen ist. Steuereinnahmen, die durch den Bau und die Sanierung von Wohneigentum entstehen, übersteigen die Ausgaben für die Eigenheimzulage deutlich.

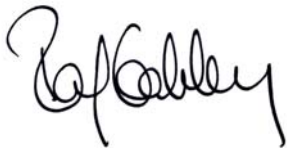
Bezogen auf ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit einem Bauvolumen von 120.000 Euro „spart“ der Staat durch die vorgesehenen Rechtsänderungen bei einem Haushalt ohne Kinder, der nach dem bisherigen Recht gefördert werden konnte, über den Förderzeitraum von 8 Jahren 10.000 Euro Eigenheimzulage, also die gesamte bisherige Förderung, ein. Bereits aus dem Neubau eines preisgünstigen Einfamilienhauses von 150.000 Euro mit einem Bruttobauvolumen von knapp 120.000 Euro nimmt der Staat hier jedoch mehr als 53.000 Euro aus Steuern und Sozialabgaben ein (vergleiche die Aufstellung in Anlage 1). Dieser oder höhere Beiträge entgehen dem Fiskus für jede in Folge der wegfallenden Wohnungseigentumsförderung nicht gebaute Wohnung.

Zudem würde die Abschaffung der Eigenheimzulage die angestrebte Privatisierung von landeseigenen und kommunalen Wohnungsbeständen, aus denen sich insbesondere Länder und Kommunen erhebliche Einnahmen versprechen, weitgehend verhindern. Regelmäßig kann nur ein Teil der zur Privatisierung vorgesehenen Wohnungen an Kapitalanleger veräußert werden. Zur erfolgreichen Abwicklung einer Wohnungsprivatisierung bedarf es jedoch nach zuvor durchgeführter grundlegender Modernisierung - die zu 75 % durch Bauträger realisiert wird - eines Verkaufs von etwa 50 % - 60 % an Mieter, denen angesichts der bestehenden Eigenkapitalschwäche ohne die Förderung durch die Eigenheimzulage in der Regel die Bildung von Wohneigentum nicht möglich wäre. Im Falle der Streichung der Eigenheimzulage würde das Ziel, im Rahmen der Wohnungsprivatisierung Einnahmen für Bund, Länder und Kommunen zu generieren, konterkariert.

Die geplante Abschaffung der Eigenheimzulage würde im Ergebnis vielen Wohnungseigentumsinteressenten und besonders Familien mit Kindern den Verzicht auf die Wohnungseigentumsbildung oder deren längeren Aufschub aufzwingen. Denn die Eigenheimzulage stellt einen entscheidenden Baustein des Eigenkapitals dar und wird häufig sogar direkt durch Sondertilgungen in den Finanzierungsplan eingestellt.

Hinzu kommt, dass der Wohnungseigentumsbau sowie die Altbausanierung die wichtigsten und einzigen noch einigermaßen funktionierenden Stützen der Baukonjunktur darstellen. Diesen Bereich einen wesentlichen Teil seiner finanziellen Basis zu entziehen, wird die mittelständische Bauwirtschaft noch mehr an den Rand der Existenzgefährdung führen und weitere Arbeitsplätze am Bau kosten.

Berlin, 6. Dezember 2005



Dipl.-Vw. Ralf Krabbes
MIBA(USA)
-Bundesgeschäftsführer-



RA Ronny Herholz
-Rechtsreferent-

Anlage 1**Beispielrechnung****Staatliche Einnahmen durch den Neubau eines kostengünstigen Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung****Bestandteile des Objektpreises**

Grundstückskosten (inkl. 3,5 % Grunderwerbsteuer)
 Nettoumsatz Baugewerbe
 Umsatzsteuer Baugewerbe
 umsatzsteuerfreie Bauträgerleistungen

Gesamtinvestition
 22.000,00 Euro
 100.000,00 Euro
 16.000,00 Euro
 16.500,00 Euro
 154.500,00 Euro

Bemessungsgrundlagen für Ertragsteuern und Sozialabgaben

Baugewerbe/Bauträger	
Bruttolöhne/-gehälter	37.593,46 Euro
vertragliche Sozialleistungen	2.442,42 Euro
Sozialabgaben (Arbeitgeberanteil)	7.647,16 Euro
Gewinnanteile	6.133,33 Euro
vorgelagerte Sektoren (Baustoffproduktion, Handel, Dienstleistungen)	
Bruttolöhne/-gehälter	10.559,16 Euro
vertragliche Sozialleistungen	536,22 Euro
Sozialabgaben (Arbeitgeberanteil)	2.405,12 Euro
Gewinnanteile	1.741,49 Euro

Staatliche Einnahmen (Steuern und Sozialabgaben)

Baugewerbe/Bauträger	
Einkommensteuer u. Solidaritätszuschlag Löhne/Gehälter (16 %)	6.014,96 Euro
Körperschaftsteuer auf Gewinne 1	2.086,25 Euro
Sozialabgaben	15.294,31 Euro
Gewerbsteuer auf Ertrag (Hebesatz 380 %)	1.103,57 Euro
vorgelagerte Sektoren (Baustoffproduktion, Handel, Dienstleistungen)	
Einkommensteuer u. Solidaritätszuschlag Löhne/Gehälter (24,5 %)	1.351,57 Euro
Körperschaftsteuer auf Gewinne 1	608,49 Euro
Sozialabgaben	4.810,23 Euro
Gewerbsteuer auf Ertrag (Hebesatz 380 %)	336,12 Euro

Staatliche Einnahmen insgesamt

Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag Löhne/Gehälter (16%)	7.366,53 Euro
Körperschaftsteuer auf Gewinne 1	2.694,74 Euro

Sozialabgaben	20.104,55 Euro
Gewerbsteuer auf Ertrag (Hebesatz 380 %)	1.439,70 Euro
Umsatzsteuer	15.952,31 Euro
Grunderwerbsteuer	6.177,50 Euro
Summe Steuern und Sozialabgaben	53.735,00 Euro

¹ zur einen Hälfte besteuert bei Personenunternehmen mit ESt-Satz 35 % und mit Steuerabzug nach § 35 EStG; zur anderen Hälfte bei Kapitalgesellschaften versteuert mit KSt-Satz 25 % und ESt-Satz 35% im Halbeinkünfteverfahren bei Vollausschüttung der Gewinne.