



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE ZDB

Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm sowie eines Gesetzes zur Abschaffung der Eigenheimzulage

Stellungnahme des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB)

6. Dezember 2005

In der baugewerblichen Organisation, an dessen Spitze der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes als Dachorganisation steht, sind ca. 40.000 baugewerbliche Unternehmen organisiert.

Die baugewerblichen Unternehmen sind in mehrererlei Hinsicht von den geplanten Gesetzesänderungen betroffen. Gerade vor dem Hintergrund des im Koalitionsvertrag mehrfach zum Ausdruck gekommenen Zieles, zukunftsweisende Rahmenbedingungen für den Mittelstand und hier insbesondere auch die baugewerblichen Unternehmen zu schaffen, sollten die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf diese Unternehmen einer genauen Analyse unterzogen werden. Weitere Einbrüche in der Bautätigkeit kann sich Deutschland nicht leisten!

Im Einzelnen haben wir zu o. g. Gesetzentwürfen folgende Anmerkungen:

1. Entwurf eines Gesetzes zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm

Zu Art 1 Nr. 2 - Abschaffung der degressiven AfA bei Mietwohngebäuden

Von der geplanten Abschaffung der degressiven AfA bei Mietwohngebäuden sowie ihrer Neufestsetzung auf linear 2 % geht gerade im Zusammenhang mit der ebenfalls geplanten generellen Besteuerung der Gewinne bei Immobilienverkäufen sowie vor dem Hintergrund der investitionsfeindlichen Regelungen des deutschen Mietrechts ein extrem negatives Signal in Richtung potentieller Immobilieninvestoren aus. Die vorge-

sehene Maßnahme wird daher in ihrer derzeitigen Ausgestaltung zu einem signifikanten Rückgang der Immobilieninvestitionen führen. Investitionsbedarf ist indes in Ansehung der jährlich ca. 300.000 benötigten Wohnungsneufertigstellungen durchaus vorhanden. Hier drohen daher ohne Not Investitionen verhindert und Bautätigkeit weiter gedrosselt zu werden.

Festgehalten werden soll allerdings zunächst, dass sich das Deutsche Baugewerbe keinesfalls gegen die Streichung steuerlicher Ausnahmetatbestände wendet. So entspricht es sicherlich dem Gebot der Stunde zu überprüfen, ob bestimmte Abschreibungssätze bzw. Abschreibungsverfahren den wirtschaftlichen Realitäten - noch - entsprechen. Ist dies nicht der Fall, d. h. kann in größerem Umfang abgeschrieben werden, als dies dem tatsächlichen Wertverlust eines Investitionsgutes entspricht, liegt ein steuerlicher Subventionstatbestand vor. Andernfalls aber – und hier sind die entscheidenden Überlegungen bei der Neuausrichtung der AfA bei Mietwohngebäuden anzustellen - stellt die jeweilige Abschreibung schlicht den bilanziellen Gegenwert für den eingetretenen Wertverlust des Wirtschaftsgutes dar.

Bei der Investition in Vermietungsimmobilien hat sich in den letzten Jahrzehnten ein grundlegender Wandel vollzogen. Konnte der Investor früher noch davon ausgehen, dass eine einmal errichtete Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer hinweg gleichbleibend genutzt und sich daher grundlegender Investitionsbedarf erst nach einem langen Zeitraum ergeben würde, ändern sich in heutiger Zeit die Nutzeranforderungen in immer kürzeren Zeitabständen. So lösen sich etwa Familienstrukturen zunehmend auf mit der Folge einer nach wie vor stark ansteigenden Zahl an Haushalten, andererseits aber auch abnehmendem Flächenbedarf für den einzelnen Haushalt. Weiterhin bringt etwa die fortschreitende Überalterung der Gesellschaft auch im Wohnungsbau entsprechenden Anpassungsbedarf mit sich. Schließlich verschärfen sich die Anforderungen an die energetische Gebäudeausrüstung laufend - ein Gebäude, das heute dem Stand der Technik entspricht, wird mit einiger Sicherheit in 10 Jahren überholt sein. Die Reihe derartiger Beispiele lässt sich fortsetzen.

Um die Vermietbarkeit einer Wohnimmobilie sicherzustellen, müssen Investoren daher in wesentlich kürzeren Zeitabständen als früher grundlegende Investitionen tätigen. Über eine höhere Miete kann der entsprechende Finanzierungsbedarf wegen der rigiden deutschen Mietgesetzgebung nicht eingebracht werden.

Diese veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen müssen sich in den AfA-Regelungen niederschlagen. Aus Sicht des Deutschen Baugewerbes entspräche ein 3%iger linearer AfA-Satz, der zu einem Abschreibungszeitraum von 33 Jahren führen würde, den gestellten Anforderungen.

Zu Art. 1 Nr. 1 a - Abschaffung der beitragsmäßig begrenzten Steuerbefreiung für Abfindungen

Nach der im Gesetzentwurf vorgesehenen Übergangsregelungen sollen Abfindungszahlungen weiterhin beitragsmäßig begrenzt steuerfrei geleistet werden können, wenn diese auf vor dem 1. Januar 2006 geschlossenen Verträgen oder einer vor dem 1. Januar 2006 getroffenen Gerichtsentscheidung basieren.

Die Übergangsregelung in der derzeit vorgesehenen Form wirft diverse Probleme auf:

In erster Linie ist unklar, wie mit Fällen zu verfahren ist, in denen Zahlungen aufgrund eines Sozialplanes erfolgen. Fraglich ist hierbei schon, ob ein Sozialplan überhaupt unter den in der Übergangsregelung enthaltenen Begriff des "Vertrages" gefasst werden kann. Sodann treten Probleme insbesondere dort auf, wo Zahlungen zwar ihre Grundlage in einem Sozialplan aus dem Jahre 2005 finden, entsprechende Forderungen des Arbeitnehmers allerdings erst im Jahr 2006 fällig werden. Dies ist etwa der Fall, wenn in einem Sozialplan aus dem Jahr 2005 ein Härtefonds eingerichtet ist, Anträge auf Zahlung aus dem Härtefonds bis Ende des Jahres 2005 gestellt werden können, Geschäftsleitung und Betriebsrat allerdings auf der Grundlage der Regelungen im Sozialplan erst anschließend, d.h. im Jahr 2006, über die Zuteilung von Mitteln aus diesem Fonds befinden. Ähnliche Probleme treten auf, wenn der Sozialplan aus 2005 eine Regelung vorsieht, wonach Arbeitnehmer, die vor Ablauf der Kündigungsfrist ausscheiden, den sich rechnerisch ersparten Betrag an Bruttolohn zu einem festgelegten prozentualen Anteil als Aufschlag auf die Abfindung erhalten. Insofern stellt sich die Frage, wie sich die steuerrechtliche Situation nach der derzeitigen Fassung der Übergangsregelung gestaltet, wenn der betreffende Arbeitnehmer erst im Jahr 2006 mitteilt, von einer entsprechenden Regelung Gebrauch machen zu wollen.

In den dargestellten und vergleichbaren Fällen muss unter Vertrauensschutzgesichtspunkten maßgeblich auf den Zeitpunkt des Entstehens des Anspruches, d. h. in den Beispielfällen auf das Zustandekommen der Regelung im Sozialplan, abgestellt werden, nicht aber auf die Fälligkeit des Anspruches, die ggf. noch vom Eintritt weiterer Geschehnisse abhängt. Eine Klarstellung in der Übergangsregelung ist in jedem Fall unverzichtbar.

2. Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Eigenheimzulage

Die Diskussionen um Für und Wider der Eigenheimzulage ziehen sich seit nunmehr mehr als 3 Jahre hin. In der Auseinandersetzung sind gewisse Ermüdungserscheinungen bei den beteiligten Kreisen unübersehbar. In erster Linie prallen die Fronten von Befürwortern und Gegnern der Eigenheimzulage bei der Frage aufeinander, ob das Förderinstrument dem Staatshaushalt Kosten beschert (so die Gegner der Eigenheimzulage) bzw. gesamtwirtschaftlich betrachtet Einnahmen einbringt (so deren Befürworter).

Die Diskussion soll an dieser Stelle nicht nochmals neu aufgerollt werden. Hingewiesen werden soll lediglich in aller Kürze auf den Umstand, dass nach einer aktuellen Umfrage ca. 50 % **sämtlicher** Bauwilligen d.h. auch der Nichtförderberechtigten, angeben, ohne Eigenheimzulage den Erwerb von Wohneigentum zumindest auf absehbare Zeit nicht realisieren zu können. Die Ausfälle bei Einkommen-, Körperschaft-, Gewerbe- und Mehrwertsteuer sowie bei den verschiedenen Sozialkassen werden daher die durch den Wegfall der Eigenheimzulage eingesparten Ausgaben mehr als überkompensieren.

Abschließend soll sodann noch kurz auf die Argumente in der Begründung zu o. g. Gesetzentwurf, die die Notwendigkeit der Abschaffung der Eigenheimzulage belegen sollen, eingegangen werden.

So wird dort etwa ausgeführt, die Wohnungsversorgung in Deutschland sei mittlerweile gut. Hierbei wird verkannt, dass im Fokus der Eigenheimzulage nicht Wohnraum als solcher steht, sondern vielmehr die Schaffung selbstgenutzten Wohnungseigentums. Allein ein bestimmter Wohnungsbestand trifft noch keinerlei Aussage im Hinblick auf die erforderliche oder erwünschte Zahl an im Eigentum der Wohnungsnutzer stehenden Immobilien. Auch das sich in der Begründung hieran anschließende Argument, wonach die Zahl der Haushalte in Deutschland nur noch mäßig steige, lässt sich vor dem Hintergrund des verfügbaren statistischen Datenmaterials nicht halten. So ergibt die auf Daten des Statistischen Bundesamtes basierende ifo-Bauvorausschätzung 2004 bis 2009/2014 einen Anstieg der Haushalte von derzeit 38,8 Mio. auf 40 Mio. im Jahr 2005.

Die in der Begründung erwähnten Mitnahmeeffekte lassen sich zwischenzeitlich praktisch nicht mehr nachweisen. Das in der Begründung zitierte Jahrgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung datiert aus November 2003 und berücksichtigt damit die Effekte der Absenkung der Einkommensgrenzen zum 1. Januar 2004 noch nicht. Seit diesem Zeitpunkt liegt die Einkommensgrenze für Ehepartner bei 140.000 Euro gerechnet auf 2 Jahre, letztlich also bei einem Jahreseinkommen von 70.000 Euro. Es ist ohne weiteres ersichtlich, dass bei einem derartigen Familieneinkommen das für eine Baufinanzierung benötigte Eigenkapital in der Regel nicht oder nur nach Ablauf eines langen Zeitraumes aufgebracht werden kann.

Schließlich stellt sich die Frage, in welchem Zusammenhang die degressive AfA im Mietwohnungsbau zur steuerrechtlichen Legitimation für die Eigenheimzulage stehen soll. Entsprechende Investitionen stehen nicht in Konkurrenz zueinander. Vielmehr wird die Eigenheimzulage schon aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nur von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen in Anspruch genommen. Ziel ist hier in erster Linie die individuelle Altersabsicherung. Investitionen in fremdgenutzte Immobilien werden von diesen Bevölkerungsgruppen i.d.R. schon mangels Finanzierungsmöglichkeit nicht getätigt. In den Mietwohnungsneubau hingegen investieren gemeinhin gewerbliche Investoren bzw. private Investoren mit höherem Einkommen. Zielsetzung ist dabei nicht wie beim selbstgenutzten Wohneigentum in erster Linie die Alterssicherung. Vielmehr werden allgemeine Renditeerzielungsabsichten verfolgt. Die Investition in – vermietete - Immobilien tritt daher nicht in Konkurrenz zur Schaffung selbstgenutzten Wohnraumes, sondern zur Anlage etwa in Finanzmarktprodukte. Nach alledem hätte die Beibehaltung der Eigenheimzulage auch vor dem Hintergrund einer eventuellen Abschaffung der degressiven AfA für Mietwohnungsneubauten keine allokatonsverzerrende Wirkung.

Berlin, den 6. Dezember 2005
AT/db