

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



## **PRESSEMITTEILUNG**

Berlin, 07. Dezember 2005

### **BFW: Degressive Abschreibung für Neubauten darf nicht vor dem 1. Januar 2007 fallen**

#### **Gefahr von Mietsteigerungen und Wohnungsknappheit in Ballungsräumen wie München und Stuttgart**

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) wendet sich gegen die Abschaffung der degressiven Abschreibung für vermietete Neubauwohnungen. Das Bundeskabinett hat beschlossen, einen Gesetzentwurf einzubringen, der die Abschaffung der degressiven Abschreibung bereits zum 1. Januar 2006 vorsieht. Künftig soll auch für Neubauten nur noch die lineare Abschreibung von 2% gelten. „In Ballungsgebieten wie etwa in München und Stuttgart, wo bereits derzeit ein großer Wohnungsmangel herrscht, würde die Abschaffung der degressiven AfA zu einem dramatischen Einbruch der Neubautätigkeit führen“, so Ralf Krabbes, Bundesgeschäftsführer des BFW.

Aufgrund von Kappungsgrenzen und anderen mietrechtlichen Restriktionen lohnt sich der Erwerb von neu errichteten Immobilien oftmals nicht ohne die degressive Abschreibung. „Die Mietrendite alleine reicht oft nicht aus, damit das Investment in eine neu errichtete Wohnung für Kapitalanleger im Vergleich zu alternativen Formen der Kapitalanlage attraktiv ist. Dies gilt erst recht, wenn künftig Veräußerungsgewinne von Immobilien unabhängig von Haltefristen besteuert werden sollen, was die

neue Bundesregierung ebenfalls angekündigt hat“, so Krabbes. Zudem besteht die Gefahr, dass bei einer ersatzlosen Abschaffung der degressiven AfA die Mieten für Wohnneubauten in Ballungsgebieten erhöht werden könnten.

Zum Hintergrund: Derzeit können Bauherren oder Erwerber vermietete Neubauimmobilien mit folgenden Sätzen abschreiben:

- Im Jahr der Fertigstellung oder der Anschaffung und in den folgenden neun Jahren können jeweils vier Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes abgeschrieben werden
- In den darauf folgenden acht Jahren jeweils 2,5% und
- In den folgenden 32 Jahren jeweils 1,25%.

Die degressive Abschreibung war bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2004 auf diese Sätze reduziert worden. Auch in den Jahren davor wurde sie mehrfach abgesenkt, was bereits zu einem Einbruch im Mietwohnungsneubau geführt hat.

„Eine Abschaffung der degressiven AfA wäre allenfalls dann akzeptabel, wenn zeitgleich eine Einbeziehung selbstgenutzter und fremdvermieteter Immobilien in die geförderte Altersvorsorge erfolgt“, so Krabbes. Da eine Einbeziehung der Immobilie in die geförderte Altersvorsorge erst für den 1. Januar 2007 vorgesehen ist, darf auch die Abschreibung der degressiven AfA nicht vorher erfolgen. „Akzeptabel wäre dies allenfalls, wenn die lineare AfA generell von derzeit 2 auf 3,5% p.a. angehoben würde“, so Krabbes.

## **Kontakt**

Ralf Krabbes

BFW-Bundesgeschäftsführer

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

Tel.: 030 / 32781-0, Fax: 030 / 32781-299

Internet: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

## **Über BFW**

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.800

Mitgliedsunternehmen an. Unsere Verbandsmitglieder verwalten momentan einen Wohnungsbestand von rund 3,6 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt 11,7 Millionen Quadratmeter Nutzfläche. Im Jahr 2004 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen von über 70 Milliarden Euro. Im Gewerbebau belief sich das Investitionsvolumen der BFW-Mitglieder einschließlich der Grundstücksinvestitionen für 2004 auf 24,6 Milliarden Euro. Insgesamt repräsentieren BFW-Mitgliedsunternehmen aktuell eine durchschnittliche Wohnungsproduktion von ca. 150.000 Einheiten pro Jahr, einschließlich Maßnahmen im Bestand, das Bauträgervolumen im Wirtschafts- und Gewerbebau liegt momentan bei etwa 4,8 Millionen Quadratmeter Nutzfläche.