

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Deutschen Bundestages
Dr. Volker Wissing, MdB
11011 Berlin

Präsident:
Dr. Andreas Mattner

Vorstand:
Ulrich Höller
Dr. Eckart John von Freyend
Dr. Gerhard Niesslein
Friedrich Wilhelm Patt
Bärbel Schomberg
Christian Ulbrich
Thomas Zinnöcker

Berlin, 23.06.2011

Stellungnahme des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden“ – BT Drs. 17/6074

Präsidium:
Dr. Georg Allendorf
Klaus Beine
Jan Bettink
Claus-Matthias Böge
Matthias Böning
Stefan H. Brendgen
Michael Bucker
Prof. Michael Cesarz
Claus-Juergen Cohausz
Prof. Thomas Dilger
Wolfgang Egger
Birger Ehrenberg
Paul Eldag
Günter Manuel Giehr
Bernhard H. Hansen
Christoph Kahl
Werner Knips
Barbara A. Knoflach
Frank Krätzschar
Dr. Reinhard Kutscher
Christoph Mülleken
Dr. Mathias Müller
Rainer Nonnengässer
Rupprecht Rittweger
Dr. Joachim Seeler
Prof. Dr. Matthias Thomas
Peter Tzeschlock
Wolfgang Weinschrod
Dr. Marc Weinstock
Wolfgang Wingendorf
Claus Wisser

Sehr geehrter Herr Dr. Wissing,

für die Übersendung des Gesetzesentwurfs und die Möglichkeit zur Stellungnahme möchten wir uns herzlich bedanken.

Zur Verwirklichung der Klimaziele der Bundesregierung bei einem gleichzeitig geplanten Atomausstieg ist eine deutliche Einsparung von CO₂-Emissionen in anderen Bereichen erforderlich. In Anbetracht der erheblichen CO₂-Einsparpotenziale im Gebäudesektor kann die Immobilienwirtschaft durch gezielte energetische Maßnahmen einen Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Ein solcher Beitrag ist allerdings nur dann zu realisieren, wenn die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gewährleistet ist. Dies ist entgegen mancher Annahmen bei zahlreichen Maßnahmen nicht der Fall. Die Gewährleistung der Finanzierung bzw. einer angemessenen Verteilung der Kosten energetischer Sanierungen ist daher von überragender Bedeutung.

Geschäftsführer:
Axel von Goldbeck
Roman Petrusek
Dr. Tanja Wiebe, LL.M.

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. begrüßt daher ausdrücklich den Gesetzesentwurf, der eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit für Herstellungskosten von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden vorsieht. Aus Sicht des ZIA stellen steuerliche Anreize eine gute Möglichkeit dar, um die Sanierungsquote von Gebäuden merklich anzuheben. Der ZIA hat bereits vor Jahren eine steuerliche Förderung nach dem Vorbild der Denkmalschutz-Abschreibung gefordert, da ein solches Modell sowohl dem vermietenden wie auch dem selbstnutzenden Eigentümer gleichermaßen zugutekommt.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
German Property Federation
Wallstraße 16, 10179 Berlin
T: +49 (0) 30 - 20 21 585-0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585-29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Aus Sicht des ZIA sind verschiedene Förderinstrumente erforderlich, um möglichst viele Eigentümergruppen zu erreichen. Die steuerliche Förderung von

Büro Brüssel:
Rue du Commerce 31
B-1000 Bruxelles
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05
Telefax: +32 (0) 2 - 25 48 90 29

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**
Mitgliedsverband des BDI

Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden stellt eine sinnvolle Alternative zur Förderung über die KfW dar. Gleichmaßen wichtig ist die Überarbeitung der miet- und ordnungsrechtlichen Instrumente, um den Klimaschutzziele etwas näher zu kommen. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf könnte dies jedenfalls ein Stück weit gelingen.

Beim Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden gibt es nach Auffassung des ZIA nur wenig Nachbesserungsbedarf. Perspektivisch gesehen wäre eine Einbeziehung von Gewerbeimmobilien in eine steuerliche Förderung nicht nur wünschenswert, sondern auch dringend geboten, da auch in diesem Bereich erhebliche Einsparpotenziale zu heben sind.

Energieeffizienzstandard vermeidet Mitnahmeeffekte

Der vom Gesetzesentwurf vorgesehene Energieeffizienzhausstandard (KfW-Haus 85 – Jahresprimärenergiebedarf 85% eines entsprechenden Referenzgebäudes und Transmissionswärmeverlust bis zu 100%) ist hoch genug, um energetisch sinnvolle und nachhaltige Maßnahmen zu ergreifen. Gleichzeitig werden durch diesen Standard Mitnahmeeffekte vermieden, da zu seiner Erreichung Maßnahmen in einem nicht unerheblichen Umfang Baumaßnahmen zu ergreifen sind. Hierzu dürften insbesondere eine Dämmung der Gebäudehülle und eine Effizienzsteigerung der Heizungstechnik erforderlich sein.

Abschreibungszeitraum angemessen

Der vorgesehene Abschreibungszeitraum von zehn Jahren wird aus Sicht des ZIA grundsätzlich nicht beanstandet. Ohnehin ist die von 50 auf zehn Jahre verkürzte steuerliche Abzugsfähigkeit letztlich nur die Beseitigung der schädlichen Wirkung der fehlenden sofortigen Berücksichtigung des anschaffungsnahe Herstellungsaufwandes, wodurch nur die vom Gesetzgeber selbst statuierte Pönale gemildert wird.

Es wird angeregt, dem bereits recht hohen Energieeffizienzstandard (KfW 85) einen noch höheren Standard mit einer noch attraktiveren Abschreibung zur Seite zu stellen. Denkbar wären beispielsweise ambitionierte Standards wie KfW 70 oder 55.

Technologieoffenheit bewahren

Nach den Plänen der Bundesregierung sind sämtliche Maßnahmen förderfähig, die zur Erreichung des vorgesehenen Energieeffizienzstandards erforderlich sind. Welche Maßnahmen getroffen werden, wird dem Investor überlassen. Diese technologieoffene Ausgestaltung der Regelung wird ausdrücklich befürwortet, da nur der Investor – idealerweise nach einer vorhergehenden Energieberatung – entscheiden kann, welche Maßnahmen für sein Gebäude am besten geeignet und vor allem wirtschaftlich sind.

Gewerbeimmobilien berücksichtigen

Bedauerlicherweise sieht das Gesetz keine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Gewerbeimmobilien vor. Obschon der Wohngebäudebereich mit insgesamt rund 17,3 Mio. Wohngebäuden deutlich höher ist als der Anteil der Nicht-Wohngebäude (rund 1,5 Mrd. Gebäude), muss dieser Sektor ebenfalls bei der Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich berücksichtigt werden. Es wäre daher wünschenswert, wenn der Gesetzgeber auch eine steuerliche Förderung für den Gewerbeimmobilienbereich vorsehen würde, da auch in diesem Sektor erhebliche Einsparpotenziale vorhanden sind.

Maßnahmen in 2011 berücksichtigen

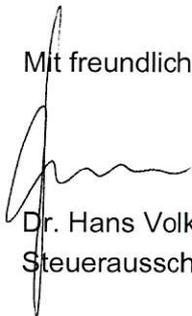
Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass nur Maßnahmen berücksichtigt werden, die nach dem 31. Dezember 2011 begonnen werden. Damit energetische Sanierungsmaßnahmen, die sinnvollerweise nicht in den Wintermonaten begonnen werden, nicht auf das Frühjahr 2012 verschoben werden, sollte die Förderung früher greifen. Es sollten daher alle Maßnahmen berücksichtigt werden, die nach dem 5. Juni 2011 begonnen wurden, um die Gefahr eines Sanierungsstaus zu vermeiden.

Positive Effekte nicht nur für den Klimaschutz

Durch das Gesetz werden nicht nur die klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung gefördert. Gleichzeitig sind positive Effekte für die Konjunktur zu erwarten, da durch die Abschreibung Investitionstätigkeiten angeregt werden, die Arbeitsplätze schaffen. Die steuerliche Förderung könnte sich damit als sehr erfolgreiches Konjunkturprogramm entwickeln, welches gleichzeitig enorme Steuermehreinnahmen erwarten lässt. Allein bei der Umsatzsteuer könnten die Einnahmen höher sein als die förderbedingten Mindereinnahmen, da der selbstnutzende Eigentümer genauso wie der professionelle Vermieter i. d. R. nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Würden zudem Lohn- und Ertragssteuereffekte berücksichtigt, die aus den zusätzlich induzierten Bauaufträgen resultieren, könnte der vorliegende Gesetzesentwurf sogar zu einer Überkompensation führen.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hans Volkert Volckens
Steuerausschussvorsitzender



Axel von Goldbeck
Sprecher der Geschäftsführung