

Schriftliche Stellungnahme der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Bundesvorstand
VB I, Hauptabteilung I, Olof-Palme-Str. 19, 60439 Frankfurt am Main

zum

„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“
(Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucksache 19/4949)

anlässlich der Öffentlichen Sachverständigenanhörung des Finanzausschusses des Deutschen
Bundestags am 19. November 2018

Ausgangslage:

Mehr als 1 Million bezahlbare Wohnungen fehlen in Groß- und Universitätsstädten. Dieser Wohnraumangel ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Statt der notwendigen 400.000 wurden zuletzt lediglich 285.000 Wohnungen erstellt, davon nur wenige Sozialwohnungen oder Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums.

Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland nimmt weiter stark ab. Zwar soll die Förderung des Bundes im sozialen Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus bis 2021 fortgesetzt werden, was aus unserer Sicht ein erster Schritt in die richtige Richtung ist. Die vorgesehenen Beträge von jährlich je 1,5 Milliarden € für 2018 und 2019 werden jedoch über 2019 hinaus nicht unverändert fortgeschrieben, sondern auf je eine Milliarde € für 2020 und 2021 reduziert. Diese Summen reichen auch bei Einbeziehung zusätzlicher Landesmittel in die Betrachtung nicht aus, um einen weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestands zu verhindern und erst recht nicht, um einen dringend benötigten Zuwachs an Sozialwohnungen zu bewirken.

Zugleich schrumpft das Segment des bezahlbaren Wohnraums vor allem in den Ballungsräumen für Mietparteien mit Einkommen knapp über der Grenze für Wohnberechtigungsscheine und selbst für Durchschnittsverdiener weiter.

Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Gesetzentwurfs

Zusätzlich zur regulären AfA von 2 % soll es – begrenzt bis Ende 2021 - eine Sonder-Abschreibung von 5 % für den Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen **innerhalb der EU - und hier im EWR** - geben (also zusammen 28 % in den ersten 4 Jahren). Die Anschaffungs- / Herstellungskosten dürfen 3000 € je m² nicht übersteigen. Für die Sonder-Abschreibung sind max. 2000 € je m² ansetzbar. Diese Wohnungen müssen für neun Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung für die entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken genutzt werden, also nicht z.B. als Büroraum oder als selbstgenutzte Eigentumswohnung. Bei einer vorherigen Veräußerung dieser Wohnungen muss der Veräußerungsgewinn der Einkommens- oder Körperschaftsteuer unterliegen; share-deals vor Ablauf der Frist könnten also evt. zu einer rückgängigmachung der Sonderabschreibung führen. Eine Mietobergrenze ist nicht Bedingung für die Sonderabschreibung.

Kritik des Gesetzentwurfes

Das Ziel des Gesetzentwurfs, bezahlbaren Mietwohnraum **in Deutschland** zu fördern, wird so nicht erreicht werden können. Es erschließt sich uns nicht, warum der Wohnungsneubau außerhalb Deutschlands, also irgendwo anders in der EU, die Wohnungssituation in Deutschland entspannen soll und warum er überhaupt vom deutschen Steuerzahler gefördert werden sollte.

Des Weiteren stellen wir für innerdeutsche Sachverhalte infrage, ob die für die Sonderabschreibung aufzubringenden Mittel nicht besser auf die Räume mit Mangel an sozialgebundenem oder bezahlbarem Wohnraum innerhalb Deutschlands konzentriert werden sollten, um zusätzliche Mittel für die direkte Förderung der Schaffung von Sozialwohnungen oder dauerhaft bezahlbarer Wohnungen in den Bedarfsgebieten freizumachen.

Es besteht außerdem kein Automatismus, dass die sonderabschreibungsbedingt günstigeren Kosten des Vermieters auch zu günstigen Mieten führen. Denn der Gesetzentwurf sieht keine Mietobergrenzen vor. Diese sind aber zwingend erforderlich, um Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen. Denn warum sollten Investoren eine Wohnung zu einem niedrigeren als dem Marktpreis anbieten, wenn dies nicht Bedingung der Sonderabschreibung ist.

Durch den stark befristeten Zeitraum droht zudem ein Strohfeuer wegen zu erwartenden Vorzieheffekten. Nach 2021 ist dann mit einem entsprechenden Auftragsloch in diesem Bereich zu rechnen. Das behindert die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten in der Bauwirtschaft auf mittlere Sicht, so dass die Befristung eher zu Preistreiberei führt.

Alternativen aus unserer Sicht

Der Bund sollte mehr Fördermittel im sozialen Wohnungsneubau (zusammen mit den Mitteln der Länder 3 - 4 Mrd. € p.a.) über einen längeren Zeitraum als nur bis 2021 bereitstellen.

Zugleich sollte das Segment bezahlbares Wohnen, also für Haushalte, deren Einkommen leicht oberhalb des Wohnberechtigungsscheins liegt, gezielt gefördert werden.

Soweit dafür auch Sonderabschreibungen eingesetzt werden sollen, muss der Mietpreis so geregelt werden, dass er das 1,xx-fache der jeweiligen Sozialwohnungsmieten nicht übersteigen darf.

Ein regulärer Abschreibungssatz von 3 statt 2 % für die Neuerrichtung von Wohnungen, der nachweislich aufgrund des durchschnittlichen Verschleißes eines Wohngebäudes von rund 30 Jahren angemessen wäre, würde die Investitionen in den Wohnungsneubau verstetigen und es dadurch zugleich der Bauwirtschaft ermöglichen, ihre Kapazitäten über einen längeren Zeitraum auszubauen und zu halten. Der Anstieg der Baupreise aufgrund von Kapazitätsengpässen würde damit abgebremst.

Gemeinnütziger Wohnungsbau sollte steuerlich wieder ermöglicht werden, da der Wegfall der steuerlichen Gemeinnützigkeit zu der heutigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wesentlich beigetragen hat.

Zum Änderungsantrag Steuerbefreiung Wohnungsgenossenschaften bei Mieterstromanlagen

Eine Erhöhung der steuerlichen Umsatz-Freigrenze für Wohnungsgenossenschaften von 10 auf 20 %, soweit die Überschreitung der 10 %-Grenze durch Mieterstrom zustande kommt, ist zu unterstützen.

Frankfurt, 15. November 2018

Gez. Frank Schmidt-Hullmann

Hauptabteilungsleiter HA I beim Bundesvorstand der IG BAU

Vorstandsbereich Bundesvorsitzender