

Absurde Steuerpolitik

Die Steuergesetzgebung von Bund, Länder und Kommunen ist in den Augen Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, blanker Unsinn. Nicht nur, dass sogar die Finanzverwaltung nicht mehr durchblickt. Auch die eigentlichen Ziele der Politik werden dadurch konterkariert.

Ohne Kompass und Konzepte irren Bund, Länder und Kommunen durch den Steuerdschungel. Die Orientierung, welche Maßnahmen für bezahlbares Bauen und Wohnen dringend nötig sind, haben die politischen Akteure dabei längst aus dem Auge verloren. Stattdessen wird die Steuerschraube für die Immobilienbranche in blindem Aktionismus in die Höhe gedreht – auch zulasten derjenigen, die gefördert werden sollen.

Besonders beliebt: Die massive Erhöhung der Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren. Die erhöhte Grunderwerbsteuer ist eine Kostenposition ohne Gegenleistung. Die Folge ist eine sofortige oder schleichende Entwertung der Immobilien. Die Steuererhöhung landet im Staatssäckel und trägt weder zu günstigeren Kauf- und Mietpreisen, noch zu erhöhten Investitionen in den Bestand bei.

Nicht nur bei den Ländern, auch bei den Kommunen kennt die Besteuerung der Immobilienbranche nur einen Weg: nach oben. Die Grundsteuer ist hierbei besonders beliebt, zumal jede Kommune frei über eine Erhöhung entscheiden kann. Pro Jahr fließen so rund 12,5 Mrd. Euro in die klammern Gemeindegassen. Entrichtet werden muss die Grundsteuer nicht nur von den Eigentümern, sondern auch von Mietern, da diese direkt in die Nebenkostenabrechnung einfließt. Die Wohnkosten werden also durch höhere Grundsteuern nach oben getrieben – während sie durch die Mietpreislösung begrenzt werden sollen. Das Ziel des Staates, die Mieter zu entlasten und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wird so zur Farce – und Bauen und Wohnen immer teurer.

Auch die Steuerpolitik des Bundes kommt die Immobilienbranche teuer zu stehen. So wurde vom Verbände-



Andreas Ibel. Bild: BFW

bündnis Wohnungsbau nachgewiesen, dass bei den Neubaukosten der Anteil der Ausbauposten und damit der Investitionskosten in Bauteile mit einer kurzen Lebensdauer überwiegt, sodass eine Abschreibung bei Wohnimmobilien von 3% sachgerecht wäre. Dennoch wird an einer Abschreibung von 2% festgehalten. Eine nicht sachgerechte Abschreibung zahlt in Vermietermärkten der Mieter über den Mietpreis. In Mietermärkten wird damit die Entwertung der Bestände beschleunigt.

Die Steuergesetzgebung ist inzwischen so ein Irrgarten, dass selbst die Finanzverwaltung nicht mehr durchblickt und der Gesetzgeber versucht, drohende Schäden durch Missachtung rechtsstaatlicher Grundsätze abzuwehren. So etwa bei der Umkehr der

Steuerschuldnerschaft für Bauträger. Hier hatte die Finanzverwaltung das Gesetz zulasten der Bauträger falsch ausgelegt, was der Bundesfinanzhof nach drei Jahren korrigierte – mit ganz erheblichen negativen Folgen für alle Beteiligten. Das eilig erlassene „Reparaturgesetz“ hat sich vermutlich bereits in erster Instanz als nicht verfassungskonform erwiesen.

Auch die Ausnahmeregelungen für Firmen bei der Grunderwerbsteuer wurden erst vor wenigen Wochen vom Bundesverfassungsgericht gekippt. Eine Wohnungs- und Baupolitik, die sich in großen Teilen auf den Griff ins Portemonnaie der Immobilienunternehmer beschränkt, ist eben nicht nur für Investoren, Käufer und Mieter unzureichend – sondern auch für das Bundesverfassungsgericht eine Arbeitsbelastung. Eine sachgerechte, verlässliche und rechtsstaatliche Steuerpolitik im Immobilienbereich ist daher dringend erforderlich. Vor zwei Jahren hätte man gesagt: Die richtige Aufgabe für eine große Koalition!