



# POSITION

Berlin, 28. Februar 2014

## Steuern und Abgaben

### I. Grundsteuer

Die Grundsteuereinnahmen betragen 2013 etwa 12,5 Milliarden Euro. In den letzten zehn Jahren stieg das Aufkommen, das allein Städten und Gemeinden zusteht, um knapp 25 Prozent.

Die Reform der Grundsteuer, die vor allem eine Neufassung der Bemessungsgrundlage mit sich bringen muss, darf aus Sicht von Haus & Grund nicht zu zusätzlichen finanziellen Belastungen der Bürger führen. Eine Neuregelung muss aufkommensneutral erfolgen. Durch bundesgesetzliche Regelungen ist sicherzustellen, dass die bei der Festlegung des örtlichen Hebesatzes über die Belastung mit der Grundsteuer entscheidenden Kommunen die Reform nicht dazu nutzen, die Grundsteuerbelastung weiter in die Höhe zu treiben. Höhere Grundsteuern betreffen selbstnutzende Eigentümer wie Mieter gleichermaßen. Da sich die Finanzsituation der Kommunen aufgrund der Übernahme zusätzlicher Soziallasten durch den Bund, z. B. der Kosten der Grundsicherung im Alter im Umfang von mehreren Milliarden Euro jährlich, und deutlich steigender Steuereinnahmen entspannt hat, ist eine weitere Ausweitung der Grundsteuerlasten der Bürger aus fiskalischer Sicht überflüssig.

Haus & Grund Deutschland spricht sich aus Effizienzgründen für eine einfache Erhebungsform aus: Grundlage sollte die von einigen Ländern vorgeschlagene flächenbezogene Grundsteuer sein, die verglichen mit einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage einfach zu erheben ist. Die Angaben zu Gebäudeart, Grundstücks- und Gebäudeflächen wären einmalig zu ermitteln und nur zu korrigieren, wenn sich wesentliche Änderungen ergeben. Bei einer am Verkehrswert orientierten Grundsteuer müsste dagegen regelmäßig eine vollständige Neubewertung bzw. Anpassung der Werte erfolgen. Dies wäre nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand und hohen Kosten möglich, denn dies beträfe rund 30 Millionen Grundstücke und Häuser jährlich. Eine weitgehend typisierende und pauschalierende Bewertung des Grundvermögens scheidet aus, weil dadurch die tatsächlichen Wertverhältnisse vielfach ignoriert und neue Bewertungsungerechtigkeiten geschaffen würden.

Zur Begrenzung des Hebesatzrechtes der Kommunen und zur Sicherung einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform kann die in § 26 Grundsteuergesetz (GrStG) normierte Regelung zu Höchsthebesätzen übernommen werden. Sie ist insoweit zu modifizieren, als eine Veränderung der Bemessungsgrundlage gegenüber der heutigen Rechtslage nicht zu höheren Grundsteuerbelastungen führen darf, und sie sollte für die Länder verpflichtende Regelungen enthalten.

Vermieter, die unter Leerständen leiden, muss wieder die Möglichkeit eingeräumt werden, einen größeren Teil der Grundsteuerschuld erlassen zu bekommen. 2008 waren die Voraussetzungen für den Grundsteuererlass (§ 33 GrStG) verschärft worden.

## II. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Um die Energiewende auch im Wohngebäudebereich umsetzen zu können, bedarf es einer Anpassung der für die Modernisierung von Immobilien geltenden steuerlichen Regelungen. Nachdem die vom Bundestag in der letzten Wahlperiode verabschiedeten steuerlichen Erleichterungen im Bundesrat keine Mehrheit fanden, bedarf es nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eines neuen Anlaufs. Steuerliche Regelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur derzeit vorhandenen Förderkulisse dar. Neben der Modernisierungsförderung über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse über die bundeseigene KfW sowie den Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss eine dritte, steuerliche, Fördersäule gesetzt werden. Diese erreichte die Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.

Neben der Möglichkeit, für klima- und umweltgerechte Einzelinvestitionen in den Wohngebäudebestand erhöhte Abschreibungssätze nach dem Vorbild des § 82a Einkommensteuerrückführungsverordnung zu schaffen, sollte auch § 6 Absatz 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) gestrichen werden. Dieser ordnet alle Investitionen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie vorgenommen werden, den Herstellungskosten des Gebäudes zu, wenn die Aufwendungen 15 Prozent der Erwerbskosten für das Gebäude überschreiten. Dies hat zur Folge, dass hohe Modernisierungskosten, die regelmäßig nach einem Eigentümerwechsel anfallen, steuerlich auf bis zu 50 Jahre verteilt und abgeschrieben werden müssen, obwohl Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Die Regelung, die seit 2004 gilt, sollte nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland gestrichen werden, damit notwendige Investitionen von Immobilienerwerbern nicht unterbleiben oder zeitlich gestreckt werden, sondern sofort nach dem Erwerb modernisierungsbedürftiger Gebäude erfolgen. Ebenso zu streichen ist die Regelung, wonach bei umfangreichen Investitionen – unabhängig vom Erwerbszeitpunkt – die Aufwendungen insgesamt nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als abzuschreibende (nachträgliche) Herstellungskosten anzusehen sind (vgl. [BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003](#)).

Zur Beseitigung dieser Hemmnisse bietet sich die Anhebung der linearen Gebäudeabschreibung von zwei auf vier Prozent an. Dies erlaubte Eigentümern, ihre Investitionen im Rahmen der tatsächlichen Abnutzungsdauer von Immobilien geltend zu machen. Die heutigen bautechnischen und energetischen Anforderungen an Gebäude führen dazu, dass nicht mehr von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen werden kann. Ein weiterer Vorteil einer erhöhten linearen AfA liegt in der Anreizwirkung für Investitionen in den Wohnungsneubau.

Die im Rahmen der Debatte über Steuervereinfachungen angeregte Einführung von Höchstabzugs- oder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG lehnt Haus & Grund ab. Für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, stellt diese Möglichkeit eine effektive Förderung dar. Sie sollte daher ausgebaut werden. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten, nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus. Um den Anreiz für die Eigentümer zu erhöhen, eine energetische Modernisierung ihrer Immobilie vorzunehmen, sollte in Zukunft die Abzugsfähigkeit aller Aufwendungen ermöglicht werden, soweit sie der energetischen Modernisierung dienen.

### III. Eigenheimrente

Die staatlich geförderte private Altersvorsorge muss weiter gestärkt werden. Die vor einigen Jahren eingeführte Förderung der Anschaffung eigengenutzter Immobilien im System der zusätzlichen privaten Altersvorsorge (Eigenheimrente, Wohn-Riester) erfreut sich zunehmender Beliebtheit und sollte daher aus Sicht von Haus & Grund Deutschland weiterentwickelt werden. Die hierfür in der letzten Legislaturperiode beschlossenen Änderungen, beispielsweise die Möglichkeit, die geförderten Altersvorsorgebeiträge auch für den barrierearmen Umbau der eigenen Immobilie zu verwenden, sind für die Attraktivität der Eigenheimrente ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, bedürfen aber ergänzender Vorschriften.

Die staatliche Förderung sollte in Zukunft auf alle Investitionsmaßnahmen zur Modernisierung von selbstgenutzten Wohngebäuden ausgeweitet werden, weil diese zum Werterhalt der Immobilie beitragen und ein längeres, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Künftig sollte jede „wohnungswirtschaftliche Verwendung“ gefördert werden. Insbesondere die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist eine Zukunftsaufgabe, die staatlicher Unterstützung bedarf. Zudem führen Investitionen in die eigene Immobilie auch dazu, langfristig ihren Wert zu erhalten. Der Begriff der wohnungswirtschaftlichen Verwendung wird bereits im Wohnungsbauprämienengesetz verwendet und kann für die Regelungen zur Eigenheimrente übernommen werden.

Angesichts der Bedeutung vermieteter Immobilien als zusätzlicher Altersvorsorge breiter Bevölkerungsschichten ist es nicht plausibel, dass die staatliche Förderung vermieteter Immobilien weitgehend ausgeschlossen ist. Haus & Grund Deutschland fordert, die Riester-Förderung auch auf diese Anlageform auszuweiten.

### IV. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer muss aus Sicht von Haus & Grund Deutschland verzichtet werden. Die Länder, denen das Aufkommen hieraus zusteht, sollten sich zu einer Abschaffung entschließen. Bis dahin muss es auch bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer weitere Entlastungen des privaten Immobilienvermögens geben. Derzeit wird der Wert vermieteter Wohnimmobilien zu 90 Prozent bei der Erbschaft- und Schenkungsteuerbemessung erfasst. Dieser Bewertungsabschlag in Höhe von 10 Prozent muss angehoben werden, um die verfassungsrechtlich zweifelhafte Ungleichbehandlung von vermieteten, also „unternehmerisch“ genutzten, Wohnimmobilien gegenüber anderem unternehmerischen Vermögen zu beseitigen. Die Rechtfertigung der Ungleichbehandlung von „gutem“ Vermögen (Betriebsvermögen) und „schlechtem“ Vermögen (z. B. Immobilienvermögen) bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird auch in der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kritisch beurteilt ([Beschluss vom 27. September 2012, Az. II R 9/11](#)).

### V. Grunderwerbsteuer

Die Schaffung bezahlbaren – selbstgenutzten oder vermieteten – Wohnraums hängt auch von den Erwerbskosten ab. Hierzu zählen vor allem die Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie die öffentlichen Grundbuchkosten, allesamt staatlich bestimmte Kosten, die in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind und mittlerweile bis zu 15 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder eine Wohnung ausmachen.

So ist die Grunderwerbsteuer, die beim Immobilienerwerb regelmäßig vom Käufer zu zahlen ist und den Großteil der Erwerbsnebenkosten ausmacht, in allen Ländern mit Ausnahme Bayerns und Sachsens angehoben worden, teilweise sogar mehrfach.

## Grunderwerbsteuersätze Länder 2014

Land	Grunderwerbsteuersatz in Prozent
Baden-Württemberg	5,0
Bayern	3,5
Berlin	6,0
Brandenburg	5,0
Bremen	5,0
Hamburg	4,5
Hessen	5,0
Mecklenburg-Vorpommern	5,0
Niedersachsen	5,0
Nordrhein-Westfalen	5,0
Rheinland-Pfalz	5,0
Saarland	5,5
Sachsen	3,5
Sachsen-Anhalt	5,0
Schleswig-Holstein	6,5
Thüringen	5,0

Die Möglichkeit zur Festlegung länderspezifischer Steuersätze ist das Ergebnis der Föderalismusreform 2006. Hiermit war die Hoffnung auf einen „Steuerwettbewerb“ der Länder verbunden, da von der Annahme ausgegangen wurde, zur Steigerung der Standortattraktivität würden die Länder den Steuersatz von 3,5 Prozent (§ 11 Abs. 1 GrStG) absenken. Allerdings ergibt sich aus der Systematik des Finanzausgleichssystems zwischen den Ländern ein umgekehrter Effekt: Mit der Föderalismusreform wurde festgelegt, dass im Rahmen des Länderfinanzausgleichs nicht die tatsächlichen Grunderwerbsteuereinnahmen eines Landes berücksichtigt werden, sondern das „normierte Aufkommen“ (§ 5 Abs. 1 Maßstäbengesetz, § 7 Abs. 1 Finanzausgleichsgesetz). Im Ergebnis verbleiben Mehreinnahmen aus einer Grunderwerbsteuererhöhung im jeweiligen Land und müssen nicht über Kürzungen anderer Steuerzuweisungen mit anderen Ländern geteilt werden. Umgekehrt verschlechtert sich die Einnahmesituation eines Landes über den Finanzausgleich, wenn dies seinen Grunderwerbsteuersatz nicht anhebt. Die Folge ist ein Trend zu immer höheren Steuersätzen und damit zu einer weiteren Verteuerung des Immobilienerwerbs.

Mit der anstehenden Reform des Solidarpakts und des Länderfinanzausgleichs, die bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein muss, müssen aus Sicht von Haus & Grund die Fehlanreize zu steigenden Grunderwerbsteuersätzen beseitigt werden. Außerdem muss die Doppelbelastung von Bauherren mit Grunderwerb- und Umsatzsteuer durch eine Klarstellung in §§ 8, 9 GrEStG abgeschafft werden. In einem Erwerbsvorgang, bei dem ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend bebaut wird, wird häufig ein „einheitliches Vertragswerk“ gesehen. Dies führt zu dem Ergebnis, dass nicht nur der Grundstückspreis, sondern auch die Baukosten, die bereits umsatzsteuerbelastet sind, der Grunderwerbsteuer unterliegen.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### *Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer*

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.