



STELLUNGNAHME

Berlin, August 2022

Zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetz 2022 (JStG)

Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz)

Haus & Grund Deutschland lehnt die Streichung der Möglichkeit, eine individuell kürzere Gebäudenutzungsdauer nachzuweisen, entschieden ab.

Bevor 1964 pauschale Abschreibungssätze durch § 7 Abs. 4 EStG eingeführt wurden, wurden jeweils individuelle Nutzungsdauer-Vereinbarungen mit dem Finanzamt getroffen. Die Möglichkeit des Nachweises einer im Einzelfall kürzeren Nutzungsdauer sollte dann im Zusammenhang mit der Umstellung auf pauschale Sätze diejenigen berücksichtigen, die mit der Pauschalregelung schlechter gestellt worden wären. Dabei hatte man seinerzeit auch noch den realistischen Blick darauf, dass Übernehmer einer Bestandsimmobilie sehr viel längere Instandhaltungsrückstau aufzuholen haben. Dieser Befund verschärft sich aktuell mit jeder neuen energetischen Pflichtenforderung, die der Gesetzgeber im Bestandsgebäudebereich einführt, noch weiter. Eine Refinanzierung durch Mieterhöhungen ist dem privaten Kleinvermieter dabei nur noch sehr begrenzt möglich. Sie ist von vielen privaten Kleinvermietern auch gar nicht gewollt, da sie besonders am Erhalt gewachsener Mieterstrukturen interessiert sind.

Zu Artikel 5 Nr. 1 (Anhebung des pauschalen Abschreibungssatzes von zwei auf drei Prozent)

§ 7 Abs. 4 Nr. 2c EStG-E sieht die Erhöhung der linearen Gebäude-AfA für neue Wohngebäude von zwei auf drei Prozent bei Fertigstellung nach dem 31.12.2023 vor. Haus & Grund Deutschland begrüßt ausdrücklich, dass hiermit eine langjährige Forderung unseres Verbandes endlich umgesetzt wird. Entsprochen wird damit der Realität eines immer höheren Anteils von Bauteilen mit geringerer Lebensdauer wie technische Bauteile, Fenster oder Heizungsanlagen in Wohngebäuden.

Realitätsgerechte und faire Abschreibungsmöglichkeiten sind Teil der Lösung für das drängende Problem, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Dabei dürfen Eigentümer von Alt- und Neubaubestand nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sowohl in ökologischer als auch in wohnungspolitischer Hinsicht muss es Ziel der Steuerpolitik sein, die private Kleinvermietungstätigkeit von Bestandsimmobilien wirtschaftlich darstellbar zu erhalten.

Statt private Kleinvermieter noch weiter zu belasten, sollte z.B. über eine Änderung bei der Deckelung der Abschreibung im Bereich anschaffungsnaher Herstellungskosten nachgedacht werden: § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG führt in der Praxis dazu, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten unnötig gestreckt werden müssen oder ganz unterbleiben, weil sie wegen Überschreitung der gesetzlichen Deckelung nicht mehr sofort absetzbar sind. Zumindest energetische Sanierungsmaßnahmen sollten hiervon ausgenommen werden. So könnte man

z.B. aus der Ermittlung des Deckelungsbetrages die Kosten energetischer Sanierungsmaßnahmen herausrechnen und so zu weiterer energetischer Sanierung auch steuerlich anreizen.

Erwägenswert wäre aus unserer Sicht zudem im Bereich von Dachaufstockungen eine beschleunigte Abschreibung von zehn Prozent. Dies wäre ein sinnvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Bauland und Ressourcen bei der Schaffung neuen Wohnraums.

Änderungen des Grundsteuergesetzes

Zu Artikel 14 Nr. 2

(§ 15 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 GStG)

Bereits in unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf für eine Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes vom April 2019 hatten wir kritisiert, dass auf der Ebene der **Steuermesszahl** bestimmte Anbietergruppen (sozialer Wohnungsbau, Wohnbauvereine, Wohnungsbaugenossenschaften) durch eine abgesenkte Steuermesszahl massiv bevorzugt werden. Vor dem Hintergrund der weitgehenden Abschaffung von Fehlbelegungsabgaben und der dennoch weiter bestehenden Tatsache, dass Sozialwohnungen häufig von Gutverdienern bewohnt werden, ist diese Ungleichbehandlung nicht zu rechtfertigen und verstößt gegen Artikel 3 Abs. 1 GG. Diese verfassungsrechtlich bedenkliche Ungleichbehandlung wurde offenbar durch Schließung vermeintlicher „Lücken“ weiter ausgebaut: Die „Klarstellung“ erweitert den steuerlichen Vorteil auf Fälle, in denen die Voraussetzungen nur zeitweise vorgelegen haben. Zudem werden auch Genossenschaften bzw. Vereine begünstigt, die einem partiell steuerpflichtigen Bereich unterhalten oder ihre Wohnungen an Nicht-Mitglieder vermieten.

Zu Artikel 14 Nr. 3

(§ 19 Abs. 1 Satz 1 GStG)

Haus & Grund Deutschland begrüßt die hier vorgenommene Einschränkung der Anzeigepflicht, die allerdings eigentlich eine Selbstverständlichkeit darstellt. Wir nehmen dies zum Anlass, auch auf die insgesamt verschärften und unserer Auffassung nach für den steuerrechtlichen Laien mit großen Rechtsunsicherheiten behafteten allgemeinen Anzeigepflichten bei tatsächlichen Änderungen hinzuweisen. So regelt der neue § 228 Abs. 2 BewG, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen ist mit einer sehr kurzen Frist von einem Monat. Hier sollte zumindest eine längere Frist und ggf. auch die Aufzählung verbindlicher Regelbeispiele erwogen werden, für die die Anzeigepflicht greift.

Fehlende Umsetzung des Koalitionsvertrages

Klimageld (Artikel 18 Änderung der Abgabenordnung, Ziff. 6 a bis e)

Seite 63 des Koalitionsvertrages sieht die Einführung eines Klimageldes vor als „sozialer Kompensationsmechanismus“, um Akzeptanz für steigende CO₂-Preise zu schaffen. Dieses Vorhaben ist bisher nicht umgesetzt worden. Mit dem aktuellen Entwurf eines CO₂-Kostenaufteilungsgesetz ist hingegen vorgesehen, Vermieter durch die Übernahme eines Teils der bisher voll umlagefähigen CO₂-Kosten unabhängig vom Effizienzstandard des Gebäudes zu belasten. Dies konterkariert jedwede lenkende Wirkung einer CO₂-Bepreisung. Um diese Lenkungswirkung zu erreichen und die Kosten fair zu verteilen, fordert Haus & Grund Deutschland, die staatlichen Einnahmen der CO₂-Bepreisung in Form eines für jeden Bürger gleich hohen Klimageldes an die Bürger zurückzuzahlen.

Hierfür geeignete Auszahlungsmechanismen sind im Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2022 zwar angelegt durch entsprechende Ergänzungen in § 139b Abgabenordnung. Die Voraussetzungen für eine unbürokratische und zugleich missbrauchssichere Auskehrung des Klimageldes über die steuerliche Identifikationsnummer (IdNr) nach § 139b AO wird damit geschaffen. Umso unverständlicher ist, dass damit nicht auch eine Einführung des Klimageldes selbst einhergeht.

Eine pauschale Rückgabe würde einkommensschwächere Haushalte stärker entlasten als einkommensstarke Haushalte, denn einkommensschwache Haushalte emittieren durchschnittlich weniger CO₂. Die zusätzliche Belastung durch die CO₂-Bepreisung würde bei einkommensschwachen Haushalten mit dem Klimageld sogar überkompensiert.

Grunderwerbsteuer

Seite 92 des Koalitionsvertrages sieht eine Öffnungsklausel für die Grunderwerbsteuer vor, die es den Ländern ermöglichen soll, den Erwerb selbst genutzten Wohnraums zu erleichtern. Hierzu findet sich im Jahressteuergesetz nichts. Die Grunderwerbsteuer stellt ein zunehmendes Hindernis für die Bildung von Wohneigentum dar und sollte daher dringend flexibilisiert werden.

Home Office

Auf Seite 165 des Koalitionsvertrages war die Evaluierung und Verlängerung der steuerlichen Regelungen für das Home Office bis zum 31.12.2022 angekündigt worden. Die Verlängerung ist im Referentenentwurf nicht enthalten, geschweige denn eine dauerhafte und nachhaltige Neuregelung der steuerlichen Berücksichtigung des häuslichen Arbeitszimmers insgesamt auf Basis einer Evaluation.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 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 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ 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.