A1 Mehr Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit bei der Regulierung und Besteuerung von Grund und Boden sowie des Immobilienmarktes

Gremium:	Vorbereitungsgruppe
Beschlussdatum:	10.09.2018

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." Art. 14 (2) GG

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen" Art. 25 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte

„Ohne Auto kann ich durchaus leben, aber ohne dass ich Grund und Boden in Anspruch nehme, kann ich nicht leben ... Und ich richte jetzt eine Frage an die Gesellschaft ... Warum schweigt die Gesellschaft dazu? Warum ist das ein Problem, das überhaupt nicht auf der Tagesordnung erkennbar ist? ... In München ist der Bodenpreis seit 1950 bis 1972 um 352% und bis heute um 36000% gewachsen ..." (Hans-Jochen Vogel im Film „The Property Drama"Chicago Architecture Biennal, September 2017 http://www.christopherroth.org/?p=3983)

„Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern." Urteil des Bundesverfassungsgerichts, BVerfG, 12.01.1967 - 1 BvR 169/63

Unerträgliche Zustände auf dem Immobilienmarkt

In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat die Immobilienspekulation ein unerträgliches Ausmaß angenommen. Dramatische Kostensteigerungen für Wohnungs- und Gewerbemieter ebenso wie für Käufer von Wohneigentum und Eigenheimen, die vielfache Verdrängung von Mietern und Gewerbetreibenden und die soziale Segregation von Stadtteilen und Siedlungen sind die Folge. Der Wohnungsbedarf neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird durch die vielfache Verdrängung ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus und Wohnungsnot stehen sich unvermittelt gegenüber.

Diese Entwicklungen bergen erheblichen sozialen Sprengstoff. Stadtviertel, in denen Arme und Reiche, Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte Tür an Tür wohnen, sind unabdingbar für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Die Lösung der Wohnungskrise ist deshalb zu einer der entscheidenden sozialen Fragen unserer Zeit geworden.

Galoppierende Preise für Grundstücke und Wohnungen, für Pachten und Mieten, sowie voranschreitende Zersiedelung und Gentrifizierung zeigen, dass hier jahrzehntelang politische Steuerungsmöglichkeiten verschenkt wurden. Die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft verschärft die Situation auf den Wohnungs- und Grundstücksmärkten. Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem

Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Städte und Gemeinden, die meist mit der Aufgabe, eine kulturell und ökologisch ansprechende Siedlungsentwicklung zu fördern und mit der Unterstützung bei der Wohnraumsuche überfordert sind.

Die Fragen nach dem Recht auf Wohnen und der Sozialpflichtigkeit des (Grund-) Eigentums müssen endlich neu aufgerufen werden. Denn der Boden ist kein marktwirtschaftlich vermehrbares Gut und Wohnraum keine Ware, sondern wichtiger Bestandteil einer menschenwürdigen Existenz.

Nutzen wir den Zeitpunkt, um systemische Reformvorschläge und wirksame Instrumente zu erarbeiten

Eine systematische Reform der Boden- und Siedlungspolitik ist einer der Grundlagen zur Wiederherstellung eines ökologischen, sozialen und ökonomischen Gleichgewichts. Aktuell wird die Wohnungs-, Bau- und Planungspolitik von technologischen Heilsversprechen bei der ökologischen Frage (Energieeffizienz) und Symptombehandlungen im sozio-ökonomischen Bereich (Mietpreisbremse) bestimmt.

Durch die aktuelle Wohnungskrise in deutschen Städten sowie die Debatte über Spekulation an den Immobilienmärkten, gerät die Bodenpolitik nach einem langen Dornröschenschlaf wieder in die Aufmerksamkeit der Politik.

Wir Grünen sind auf der Suche nach wirksamen boden- und wohnungspolitischen Instrumenten, um die Zersiedlung zu stoppen, das Bauen als nachhaltige Kulturleistung für kommende Generationen zu stärken und die Bereitstellung von ausreichend Wohnungen im bezahlbaren Mietsegment sicherzustellen.

Herstellung von Steuergerechtigkeit und Förderung des sozial-ökologischen Wandels im Immobiliensektor

Aber auch die Besteuerung von Besitz, Handel und Verwaltung von (Wohn-) Immobilien und Grundstücken bietet zahlreiche Anknüpfungspunkte für umfassende Reformen, die im Zentrum dieses Arbeits- und Diskussionspapier stehen sollen.

Eine gerechte Steuerpolitik bedeutet für uns Grüne, dass alle entsprechend ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit zu einer intakten und funktionierenden Gesellschaft beitragen. Wenn heute eine sanierte Villa weniger besteuert wird, als eine kleine Eigentumswohnung; bei Millionendeals die Grunderwerbsteuer mithilfe von Share Deals ganz legal ausgehebelt werden kann und renditestarke Wohnungsunternehmen keine Gewerbesteuer zahlen müssen, ist dieses Prinzip auf den Kopf gestellt. Ziel grüner Steuerpolitik ist es, diese Ungerechtigkeiten zu beseitigen und die Privilegierung von (großen) Immobilienvermögen und der privaten Wohnungswirtschaft zu beenden. Auch im Immobilienbereich muss gelten: Starke Schultern können und sollen mehr tragen als schwache.

Gleichzeitig beeinflussen Steuern Investitionsentscheidungen und stellen damit ein wichtiges Instrument dar, um die Entwicklungen am Immobilienmarkt im sozial-ökologischen Sinne zu steuern.

Im Mittelpunkt dieses Papiers steht die Entwicklung von klugen und nachhaltigen Instrumenten zur

- Förderung des gemeinnützigen Immobiliensektors mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, einer aktiven Liegenschaftspolitik, einer gerechten Bodenpolitik und mit einer hierfür notwendigen Planungspolitik zur Sicherung und Schaffung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen und Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen

- Zurückdrängung von Spekulation an den Immobilienmärkten durch Steuerung und Begrenzung der Gewinnerzielungsmöglichkeiten

- Herstellung von Steuer- und Abgabengerechtigkeit bei Liegenschaften: eine Konzernvilla darf nicht weniger besteuert werden, als eine kleine Miet- oder Eigentumswohnung

- Begrenzung der Zersiedlung und der Flächeninanspruchnahme zur Erreichung der beschlossenen Nachhaltigkeitsziele und Begrenzung des Klimawandels

Gemeinsam in Partei und Fraktion

Das Steuer- und Abgabenrecht für Liegenschaften und in der Immobilienwirtschaft bietet eine Reihe von Ansatzpunkten für systemische Reformen und ist eines der Handlungsfelder zur Erreichung der genannten Ziele in der Planungs-, Bau- und Wohnungspolitik.

Dies begrüßen wir sehr, warnen aber vor schnellen, oberflächlichen Entscheidungen. Durch unsere langjährigen Arbeit in der BAG PBW und BAG WiFi zu dieser Materie wissen wir um ihre Komplexität. Wir möchten die Gunst der Stunde nutzen, die Gesetzeslage im Finanzbereich darzulegen und eine Diskussion um langfristig tragfähige Lösungen anzuregen.

Ziel sollte es aus unserer Sicht sein, unsere BAGen, die bündnisgrüne Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt anzuregen, die nächsten Monate intensiv zu nutzen, um gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die der grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen.

Der Art. 14 (2)des Grundgesetzes bildet die Grundlage und den Rahmen zu dieser Debatte: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html)Wir wollen, dass sich Bundestag und Bundesregierung mit einer angemessenen Umsetzung dieses Artikels des Grundgesetzes in der Bundesgesetzgebung befassen, um mehr gesellschaftliche Gerechtigkeit und Verantwortung für das Allgemeinwohl durchzusetzen.

8 zentrale Fragestellungen und Themen für Reformen

Um den Zusammenhalt und die Gerechtigkeit in unserer Gesellschaft zu stärken, wollen wir uns mit folgenden steuer- und abgabenrechtlichen Fragestellungen und Themen befassen:

1. Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche und private Grundstücksgeschäfte

Transparenz bestehender Eigentumsverhältnisse bei Unternehmen und Liegenschaften sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche und Steuergestaltung.

Die fehlende Transparenz macht den Immobiliensektor besonders gestaltungsanfällig für verschiedene Arten von Steuervermeidung und ein beliebtes Ziel für Geldwäsche. Das veraltete Gesellschaftsrecht erlaubt die Bildung von anonymen, verschachtelten und intransparenten Unternehmenskonstruktionen, die zur Verschleierung der wahren Eigentumsverhältnisse genutzt werden können. Auch das Grundbuch in der derzeitigen Verfassung weist Lücken auf.

Wir fordern, dass

- bei juristischen Personen alle Anteilseigner oder Gesellschafter nachvollziehbar sind. Außerdem muss sichergestellt werden, dass für jedes Grundstück eine lebende natürliche, in der EU rechtsfähige, verfügungs- bzw. vertretungsberechtigte Person verantwortlich benannt ist.

Und wir wollen prüfen, ob und wie

1. in diesem Zusammenhang als Möglichkeiten die nationale Umsetzung des Transparenzregisters für wirtschaftlich Berechtigte, die Reform des elektronischen Datenbankgrundbuchs sowie die Schaffung eines öffentlichen Immobilienregisters gegeben ist.

2. es – als ultima ratio – einen öffentlich-rechtlichen Zugriff auf das Grundstück geben soll. (Art.14(3) GG, vgl. §§24ff, 85ff und 175ff BauBG), wenn der tatsächliche Eigentümer der Immobilie/des Grundstücks nicht ermittelt werden kann.

3. wie der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung in die Lage versetzt werden können, auf unerwünschte Steuergestaltung im Immobiliensektor frühzeitiger und konsequenter reagieren zu können. Die Anzeigepflicht für Steuergestaltungsmodelle soll hier als ein Instrument diskutiert werden. Zudem wollen wir weitere nationale Maßnahmen diskutieren, die geeignet sind einzelne Steuergestaltungsmodelle gezielt zu bekämpfen. Dem

künstlichen Kleinrechnen der Vermietungsgewinne in Deutschland wollen wir so ein Ende bereiten.

4. wie die allgemeine Datenlage und die statistische Auswertbarkeit über bestehende Eigentumsverhältnisse und Transaktionen im Immobiliensektor verbessert werden kann.

5. wie die Vollzugsdefizite bei der Bekämpfung von Geldwäsche insbesondere im Immobiliensektor endlich angegangen werden können. Außerdem sollen die Auswirkungen von Geldwäsche u.a. auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt näher beleuchtet werden.

2. Grunderwerbssteuer

a) Share Deals

Die Grunderwerbsteuerbefreiung bei sogenannten „Share Deals“ führt dazu, dass vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, die wichtigste Steuer der Bundesländer ganz legal ausgehebelt wird. Selbstnutzer*innen und private Vermieter*innen zahlen hingegen den vollen Steuersatz. Hier gilt es die Gerechtigkeitslücke und Steuerschlupflöcher zu schließen.

Wir wollen eine diskriminierungsfreie Erhebung der Grunderwerbssteuer bei allen Grundstücksgeschäften einführen und dafür die Share Deals Regelung im Grunderwerbsteuergesetz reformieren.

Zu diskutieren ist,

1. auf welche Grenze die Erwerbsschwelle herabgesenkt werden soll, ab der die Grunderwerbsteuer bei Unternehmensverkäufen anteilig fällig werden soll

2. ob das quotale Besteuerungssystem lediglich für Immobiliengesellschaften eingeführt werden soll (in Anlehnung an das niederländische Modell)

3. ob grundsätzlich alternative Konzepte denkbar sind, die sich von dem bisherigen Besteuerungssystem und dessen (verfassungsrechtlichen) Problemen lösen.

b) Antispekulationssteuer

Bei der Grunderwerbsteuer (GrEStG) handelt sich um eine Steuer auf Immobilien- und Grundstückstransaktionen. Ähnlich einer Finanztransaktionssteuer bietet sie die Möglichkeit, kurzfristige spekulative Geschäfte zu erschweren und die Preisdynamik zu entschleunigen.

Zu diskutieren ist, ob gestaffelte Tarife im Sinne einer Antispekulationssteuer (nach dem Vorbild Großbritanniens oder gestaffelt nach Anzahl der gehandelten Wohneinheiten) eingeführt werden soll.

3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen

Gewinne aus Veräußerungen werden im Durchschnitt und über die Zeit gesehen meist deutlich geringer besteuert als andere Güter. Nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei. Innerhalb der 10 Jahre stattgefundene Veräußerungen sind als sogenannte private Veräußerungsgeschäfte steuerpflichtig. Stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst genutzten Immobilien.

Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

1. eine gesetzliche Regelung zur Definition und Besteuerung eines gewerblichen Grundstückshandels der Bekämpfung von Steuervermeidung dienen kann. Denn während ein gelegentlicher privater Verkauf steuerfrei erfolgen kann (nach Ablauf Spekulationsfrist), führt eine nachgewiesene Handelsabsicht (Kauf mit Weiterverkaufsabsicht) stets zur Besteuerung der gewerblichen Veräußerungsgewinne. Grundstückshändler, deren Geschäftsmodell auf Marktpreisspekulationen beruht, dürfen nicht von einer Steuerfreiheit profitieren.

2. die Spekulationsfrist für Privatvermögen

   a) deutlich heraufgesetzt wird, z.B. auf 30 Jahre. Gegebenenfalls könntenHärtefallregelungen für den Übergang getroffen werden (z.B. im Pflegefall)

   b) oder ganz abgeschafft wird

4. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten großzügige Freibetragsregelungen. Die Freibeträge von 500.000 € für den Ehegatten, 400.000 € pro Kind und 200.000 € pro Enkel können durch Schenkung alle 10 Jahre erneut in Anspruch genommen werden. Viele Grundstücke und Immobilien werden mittels Nießbrauchsvereinbarungen, bei dem der Schenker bis zum Tod alle Rechte an der Immobilie behält, quasi steuerfrei an die Nachfolgegeneration weitergegeben. Wohnungsunternehmen, die im Betriebsvermögen hauptsächlich Grundstücke halten, werden wie andere Unternehmen umfassend privilegiert und können nahezu steuerfrei verschenkt bzw. vererbt werden.

Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

- für Schenkungen/Erbschaften ein einmaliger Steuerfreibetrag von 500.000 € für Ehegatten und 400.000 € pro Kind oder höhere Beträge einzuführen sind, durch den jegliche Art von Vermögen abgedeckt sind.

- das Nießbrauchrecht reformiert werden soll.

5. Leerstand

Unter Umständen ist es für die Eigentümer*innen, trotz bestehender Nachfrage z.B. aus wirtschaftlichen Gründen unattraktiv zu vermieten oder zu verkaufen. Das ist ein aus ökologischen, aber auch sozialen und stadtentwicklungspolitischen Gründen untragbarer Zustand.

Wir wollen uns aus finanzpolitischer Perspektive damit befassen, ob und wie Wohn- und gegebenenfalls auch Gewerbeimmobilien, die über einen längeren Zeitraum (z.B. mehr als 2 oder 5 Jahre) nicht genutzt oder unternutzt sind (z.B. weniger als 180 Tage/Jahr Nutzungszeit wie in Vancouver), z.B. mit einer durch Satzung der Gebietskörperschaft (Stadt/Gemeinde) festgesetzten Abgabe belegt werden können oder anderweitig der Vermietung zugeführt werden, z.B. durch ein Treuhändermodell.

6. Grundsteuer B

Es ist eine Änderung der Grundsteuer B bei der Erhebung der Grundsteuer über die vom Verfassungsgericht festgestellten Mängel hinaus erforderlich, um den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit näher zu kommen. https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/ls2-0180410_1bvl001114.html;jsessionid=B15776BFC09337A09775CF93AB84DEC2.1_cid393

Die Grundsteuer B kommt richtigerweise den Kommunen zugute. Die Kommunen können die Höhe der Steuer durch den Hebesatz selbst steuern. Dass die Grundsteuer und die Steuerung ihrer Höhe den Kommunen erhalten bleiben muss und die Reform aufkommensneutral zu gestalten ist, ist allgemeiner Konsens und wird nicht in Frage gestellt.

Ferner ist klar, dass bei jeder Art von Reform es zu einer Verschiebung der Steuerlast kommt. Es ist die Aufgabe des Gesetzgebers hier mit Härtefall- und Übergangsregelungen soziale, wirtschaftliche und haushälterische Verwerfungen zu vermeiden und die Stabilität und Gerechtigkeit des Steuersystems zu sichern. Daher sollte die unausweichliche Reform der Grundsteuer dazu genutzt werden diese nachhaltig umzugestalten.

Wir fordern, dass

1. die Grundsteuer künftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Miete umgelegt werden kann. Für bestehende Mietverträge ist eine Übergangsregelung zu schaffen (z.B. in dem der derzeitige Grundsteuerbetrag auf die Nettokaltmiete umgelegt wird, für Mieter*innen ist das kostenneutral)

Wir wollen uns damit befassen, ob und wie

1. das Hebesatzrecht der Kommunen ausgeweitet wird, um den unterschiedlichen Lagen sowie den verschiedenen Infrastruktur- und Stadtentwicklungserfordernissen innerhalb der Gebietskörperschaft gerecht zu werden. (z.B. unterschiedliche Hebesätze in verschiedenen Stadtteilen),

2. die Grundsteuer nur noch auf Grund und Boden erhoben wird,

Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage können unterschiedliche Ansätze verwendet werden:

1. die Bodenrichtwerte, die letztendlich den gemittelten Marktwert des Grundstücks repräsentieren (Bodenwertsteuer, Modell difu, NABU, etc.),

2. die Bebaubarkeit als Bewertungsmaßstab des Grundstücks (der Wert eines Grundstückes im Innenbereich hängt neben der Lage auch vom Art und Maß der zulässigen Bebauung gem. §34 BauGB bzw. B-Plan ab).

Es ist zu prüfen, welcher Ansatz oder ob eine Kombination zu den geringsten sozialen, wirtschaftlichen oder haushälterischen Verwerfungen und zu mehr Gerechtigkeit führt.

Eine annähernd gerechte Besteuerung des gesamten Gebäudebestandes dürfte aufgrund der Heterogenität und Individualität von Gebäuden nicht realisierbar sein. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe des BMF zur automatisierten und grundgesetzkonformen Bewertung des Gebäudebestandes werden wir bewerten.

7. Gewerbesteuer

Vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen müssen in der Regel keine Gewerbesteuer zahlen (sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung). So werden Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Vermietungseinkünfte von privaten Kleinvermietern unterliegen meist einem höheren Steuersatz als die ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft. Da dies auch die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand betrifft, dürfte es sinnvoll sein die Einführung einer Gewerbesteuerpflicht für Wohnungsunternehmen zeitgleich mit der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu kombinieren

Wir wollen uns damit befassen, ob wir die erweiterte Gewerbesteuerkürzung abschaffen und nur Unternehmen der neuen Wohngemeinnützigkeit von der Gewerbesteuer (teilweise) befreien.

8. Neue Wohngemeinnützigkeit
Eine Million Mietwohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten

1989 hat die schwarz-gelbe Koalition die alte Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Seitdem sind über zwei Millionen ehemals gemeinnützige und bezahlbare Sozialwohnungen verloren gegangen, deren Sozialbindung abgelaufen ist. Heute verlieren jedes Jahr netto weitere 50.000 Sozialwohnungen ihre soziale Bindung und werden privatisiert. Ganze kommunale Wohnungsunternehmen, Eisenbahnerwohnungen und viele Arbeitersiedlungen wurden privatisiert. In Folge der Finanzkrise und der damit einhergehenden Jagd nach Betongold, hat den Wohnungsdruck für Menschen mit wenig Einkommen verschärft. Gespart hat die Bundesregierung nach eigener Aussage gerade einmal 0,14 Milliarden Euro im Jahr an steuerlichen Hilfen für diese gemeinnützigen Unternehmen.

Demgegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich für soziales Wohnen. Nur gut 1,5 Milliarden Euro davon gibt der Bund aktuell für die soziale Wohnraumförderung selbst aus, das heißt dafür, dass wieder primär

dem günstigen Wohnen dienende Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen entstehen. Die restlichen rund 16 Milliarden Euro fließen in Sozialtransfers für Wohnen, die sogenannte „Subjektförderung", davon wiederum lediglich gut 1 Milliarde Euro für Wohngeld. Die weit überwiegende Zahl der Menschen, die mit ihren Mieten überfordert sind, muss Grundsicherung beantragen. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum ein riesiger Fehler mit großen sozialen Folgen. Dieser Fehler kostet die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler heute noch jedes Jahr Milliarden.

Die Zeit des Verkaufs und der Spekulation mit Sozialwohnungen muss enden. Wir wollen eine Million zusätzliche preiswerte Wohnungen neu schaffen und sozial binden. Im Neubau wie im Bestand, dauerhaft günstig und lebenswert, möglichst nicht auf der grünen Wiese, sondern innerhalb unserer Städte und Dörfer. Damit auch Polizistinnen, Krankenpfleger und Rentnerinnen sicher sein können, eine Mietwohnung zu finden, die sie sich jetzt und in Zukunft leisten können.Mit dem Investitionsprogramm „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit" werden wir dazu wieder Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und private Investor*innen für den sozialen Wohnungsbau gewinnen. Das Prinzip dabei ist: Zulagen und Steuerförderung im Tausch gegen dauerhaft günstigen Wohnraum.

Dazu wollen wir

- ein Investitionsprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit" des Bundes, ausgestaltet als attraktive steuerliche Investitionszulage verbunden mit der Entlastung von Ertrags- und Grunderwerbs-Steuerzahlungen, das ein neues, zusätzliches Angebot an dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft. Damit wollen wir solche Wohnungen finanziell fördern, die sich junge Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten können, davon profitieren können alle Akteur*innen die so einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten möchten. Wir geben denjenigen — Kommunen, Genossenschaften, Unternehmen — einen öffentlichen Zuschuss und Steuerbefreiung, die solche Wohnungen schaffen und sie dauerhaft diesem Zweck widmen — attraktiv, ökologisch und in lebenswerten Stadtvierteln der wachsenden Städte.

- Dabei ist es uns wichtig, die Kombination mit anderen Förderprogrammen wie der Wohnraumförderung der Länder oder Programme für Faire Wärme zuzulassen, Mietermitbestimmung auszubauen, Regionalität, die Rendite auf die gemeinnützige Wohnung oder den gemeinnützigen Bestand angemessen zu begrenzen, die dauerhafte Bindung an den gemeinnützigen Zweck sowie einen Baukostendeckel für die Förderung vorzusehen, und

- Hiermit schaffen und sichern wir in den nächsten zehn Jahren eine Million Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten zusätzlich zu den Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und vergrößern so das Angebot bezahlbaren Wohnraums erheblich.

Begründung

In Großstädten und wirtschaftlich starken Stadtregionen hat die Immobilienspekulation ein unerträgliches Ausmaß angenommen. Dramatische Kostensteigerungen für Wohnungs- und Gewerbemieter ebenso wie für Käufer*innen von Wohneigentum und Eigenheimen, die vielfache Verdrängung von Mietern*innen und Gewerbetreibenden und die soziale Segregation von Stadtteilen und Siedlungen sind die Folge. Der Wohnungsbedarf neu zuziehender Bevölkerungsgruppen wird durch die vielfache Verdrängung ansässiger Haushalte massiv erhöht. Wohnluxus und Wohnungsnot stehen sich unvermittelt gegenüber. Die Frage nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums muss neu aufgerufen werden, denn der Boden ist kein marktwirtschaftlich vermehrbares Gut.

Da die Diskussion um Bodenpolitik und die Eindämmung von Immobilienspekulation gerade wieder belebt wird, geht es hier und heute nicht darum, konkrete Maßnahmen zu beschließen. Es geht viel mehr um die Aufforderung an unsere BAGen, die bündnisgrüne Bundestagsfraktion und letztlich unsere Partei insgesamt, gesetzgeberische Instrumente zu erarbeiten, die der bekannten grundgesetzlichen Forderung nach der Sozialpflichtigkeit des (Grund-)Eigentums endlich Geltung und Wirksamkeit verschaffen. Denn Nachhaltigkeit muss ökonomisch, sozial und ökologisch durchbuchstabiert werden, wollen wir in breiteren Schichten der Bevölkerung Fuß fassen. Unsere ökologische Grundhaltung reicht als Alleinstellungsmerkmal nicht mehr aus. Im sozio-ökonomischen Themenspektrum fehlt uns die Erkennbarkeit.

Zu Art.14 (2) GG

Das Bundesverfassungsgericht hat zur Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG Leitlinien formuliert: Boden darf nicht wie andere mobile Kapitalwerte behandelt werden, und aus der Eigentumsgewährleistung des Grundgesetzes lässt sich kein Recht auf größtmögliche Rendite aus einem Eigentumsobjekt, etwa einer Immobilie, herleiten:

„Der Satz „Eigentum verpflichtet“ steht so sehr im Zentrum des Art. 14 GG, nämlich in dessen Absatz 2, dass er leicht übersehen, zumindest vernachlässigt wird. Nach herrschender Meinung richtet sich „Eigentum verpflichtet“ hauptsächlich an den Gesetzgeber, wenn er Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt, nicht an den Eigentümer selber. Er richtet sich aber auch an den Eigentümer selbst – nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums „zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Die klassischen Formeln des Bundesgerichtshofs („Sozialbindung“, Situationsgebundenheit“) können helfen, manche Dogmen im Bau- und Planungsrecht auf den Prüfstand zu stellen.“ (Fabian Thiel, Privatdozent Dr., Justus-Liebig-Universität Gießen, Lehrbeauftragter für Baurecht und Immobilienbewertung an der Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt am Main in Raumplanung 197/4-2018)

Die bisher ergriffenen Maßnahmen im Mietrecht, bei der Zweckentfremdung, im Milieuschutz sind beispielsweise Instrumente zur Sozialbindung, sie reichen aber nicht aus.

Zu 1.: Gesellschaftsrecht, Transparenz, Geldwäsche, gewerbliche und private Grundstücksgeschäfte

Die Intransparenz des Immobilienmarktes und die Lücken im Grundbuch werden nicht nur durch das veraltete Gesellschaftsrecht, sondern auch durch die Share-Deal-Problematik verstärkt. Die gezielte Verschleierung von Eigentumsverhältnissen und die unzureichende Datenbasis erschweren die Bekämpfung von Geldwäsche, die Eindämmung von Steuergestaltung sowie die Regulierung von Spekulation und Blasenbildung.

Gerade aus der Share-Deal-Problematik ergeben sich eine Reihe von Fragen und Nachbesserungsbedarf bei den Transparenzanforderungen, die nur im Gesellschaftsrecht geändert werden können: Was im Todesfall, Änderung der Gesellschafter oder GF-Wechsel? Änderungen der Gesellschaft müssen daher in das Grundbuch übertragen werden. Es sollte einen öffentlich-rechtlichen Zugriff (Baugebot, Abrissgebot, Instandsetzungsgebot, Mietenabschöpfung, etc.) auf das Grundstück

geben, wenn die Eigentümer*in nicht ermittelt, nicht erreicht werden kann. Anderweitig kann die Gerechtigkeitslücke bei der Grunderwerbssteuer kaum gelöst werden.

Ziel muss hier sein, anonymisierte Unternehmensformen unterbinden, damit Geldwäsche und Steuervermeidung verhindert wird.

Im Zuge der Einführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder auch auf dem Weg dorthin kann es u.U. sinnvoll sein für öffentliche oder private Wohnungsunternehmen eine neue Rechtsform zu schaffen, die den Gedanken der Gemeinnützigkeit ggf. schneller umsetzen lässt.

Die in diesem Antrag angesprochenen Steuern und Abgaben betreffen die Liegenschaften und daher sind In- und Ausländer davon gleichermaßen betroffen. Eine gesonderte Regelung hierzu scheint nicht angesagt.

Außerdem gilt es entschieden gegen unerwünschte Steuergestaltung vorzugehen und mehr Transparenz über mögliche Gestaltungsmodelle herzustellen. Der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung sollten über Modelle zur unerwünschten Steuergestaltung frühzeitig informiert sind, um zeitnah auf Reglungslücken reagieren zu können und so mehr Rechtssicherheit für alle beteiligten Akteure zu schaffen sowie mögliche Steuerausfälle gering zu halten. Eine Anzeigepflicht für sowohl nationale als auch grenzüberschreitende Steuergestaltungsmodelle kann hier einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Umsetzung bedarf aber einer kritischen Begleitung und einer Prüfung hinsichtlich der Auswirkungen für bestehende und zukünftige Steuergestaltungmodelle im Immobiliensektor. Gleichzeitig müssen klare, auch nationale Maßnahmen gegen bekannt gewordene Steuervermeidungsmodelle ergriffen werden.

Ebenso fehlt weiter eine belastbare Datenbasis was den Einfluss von Immobilienspekulation auf Preisentwicklungen und Blasenbildungen angeht. Diese ist auch für eine informierte öffentliche Debatte über die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wichtig sowie für den Gesetzgeber, um angemessen zu reagieren.

Es gibt erste Studien, die zeigen, dass gerade in Deutschland die Geldwäsche im Immobiliensektor zugenommen hat. Die Auswirkungen von Geldwäsche z.B. auf die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt und das Gesamtvolumen sind aber noch wenig erforscht. Es gibt damit gute Gründe anzunehmen, dass die negativen Auswirkungen gemeinhin unterschätzt werden. Die Nationale Risikoanalyse (NRA) sollte die besondere Rolle des Immobiliensektors beleuchten und konkrete Lösungsvorschläge formulieren Dafür müssen Bund und Länder endlich ausreichend Ressourcen mobilisieren, um die Aufsicht, die Strafverfolgung und die bundesweite Steuerung zu stärken. en. Eine Gesamtstrategie für die Bekämpfung von Geldwäsche sollte dazu die strategischen Leitplanken für die nächsten Jahre setzen.

Zu 2.: Grunderwerbssteuer

Zu a) Share Deals

Die Grunderwerbssteuer kommt nicht der Kommune, sondern dem Land zu. Grunderwerbssteuer fällt nicht an, wenn die Immobilie in ein Unternehmen gesteckt wird (reguläre Objektgesellschaft oder auch eine anonymisierte ausländische Domizilgesellschaft - Offshore-Briefkasten) und als Unternehmen anteilig erworben wird. (Share Deal). Grunderwerbssteuer fällt hier nur an, wenn über 95% des Unternehmens von Dritten (also nicht von bisherigen Miteigentümern) gekauft werden. Die 5-Jahres-Regelung gilt nur für die Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften § 1 Abs. 2a GrEStG (siehe nächster Pkt.)

Aus Gründen der Steuergerechtigkeit ist es wichtig die Grunderwerbssteuer scharf zu stellen für alle Formen des Grunderwerbs.

Daher Absenkung der Erwerbgrenze von 95% auf 75% oder 50,1% mit einer quotalen Besteuerung oder quotale Besteuerung ab einer Erwerbgrenze von 30% ausschließlich für Wohnungsunternehmen (niederländisches Modell) oder sogar auf 25,1% (Sperrminorität)

Zu b) Antispekulationssteuer

Progressive Staffelung des Grunderwerbsteuertarifs als sogenannte Antispekulationssteuer: Die Grunderwerbsteuer ähnelt einer Finanztransaktionssteuer, die Sand ins Getriebe der Spekulanten streuen kann. Da der Wiederverkaufsanteil bei großen Wohnungsbeständen besonders hoch ist, würde eine progressive Besteuerung dem schnellen Weiterverkauf entgegenwirken. Auf diese Weise würden kurzfristige spekulative Geschäfte erschwert und die Preisdynamik entschleunigt. Für Käufer von mehr als 50 Wohneinheiten könnte sich der Tarif beispielsweise von 5 auf 19 Prozent erhöhen. Oder man führt ein Stufentarif nach Vorbild GBs nach Wert der Immobilie ein (bis zu 125.000 Pound 0%, dann ansteigend auf bis zu 12% ab 1.5 Mio. Pound)

Da Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme ein zentrales ökologisches Problem ist, sollten wir den (spekulativen) Handel mit Grundstücken nicht auch noch fördern. Die Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung von Beständen sollte unterstützt werden. Die Spekulation mit Beständen muss an anderer Stelle bekämpft werden (Share-Deal, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gewerbesteuer, Planungs- und Baurecht). Eine Alternative wäre (auch) die Grunderwerbssteuer nach der Bebaubarkeit zu staffeln (siehe Grundsteuer). Ferner begünstigt eine solche Regelung dicht bebaute Grundstücke, auch eines unserer Ziele (Nachverdichtung).

Zu 3.+4.: Besteuerung von Veräusserungsgewinnen aus Immobilienverkäufen,
Erbschafts- und Schenkungssteuer

Derzeit geltende Freibeträge für Schenkung/Erbschaft:
Ehepartner 500 000 €, Kinder 400.000 €, Enkel 200.000 €. Die Freibeträge für Kinder und Enkel etc. können durch Schenkung nach 10 Jahren erneut in Anspruch genommen werden.
Wohnungsgesellschaften werden unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich ebenso wie anderes Betriebsvermögen begünstigt. In der Folge können sie dann steuerfrei geerbt bzw. verschenkt werden (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Buchst. d. ErbStG n.F.)

Zu 5. Leerstand

Leerstandsteuer: die Stadt Vancouver führt ab 2018 eine zusätzliche Steuer von jährlich 1% auf alle "freien" Häuser in der Stadt ein. Die Leerstand-Steuer gilt mit wenigen Ausnahmen für alle Wohnimmobilien in Greater Vancouver, die weniger als 180 Tage im Jahr bewohnt sind.

Diese Abgabe könnte analog und zur Zweckentfremdung eingeführt und umgesetzt werden. Z.B. mit einem bestimmten Betrag pro qm Wohnfläche, der es unrentabel macht trotz Verlustzuweisung Wohnungen nicht zu vermieten. Es bedarf zur Erhebung und zur Höhe eines Beschlusses der Gebietskörperschaft, der sogar nach Lage gestaffelt sein kann. Dann kann sie auf Märkte mit derartigen Problemen beschränkt und entsprechend angepasst werden.

Eine Begrenzung der steuerlichen Verlustzuweisung bei fortgesetztem Leerstand dürfte schwer umzusetzen sein (Zuständigkeit der Finanzbehörden).

Zu 6.: Grundsteuer B

Besteuert werden Boden und Gebäude immer noch nach den Einheitswerten von 1964 (Westdeutschland) und den Einheitswerten 1935 (Ostdeutschland). Die derzeitige Regelung wurde vom Verfassungsgericht kassiert. Der Gesetzgeber muss bis 2023 eine Neuregelung in Kraft setzen mit max. Übergangszeit bis 31.12.2024. Die Steuer steht ausschließlich den Kommunen zu. Das Aufkommen aus der Grundsteuer B 2016: 13,3 Mrd. €. Siehe hier: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_-287_71231.html

Auf den Entscheidungsgang der Reform haben wir offenbar keinen großen Einfluss. Dennoch können wir einen Beschluss fassen und versuchen uns gegen die herrschende Meinung zu stellen. Derzeit zeichnet sich ab, dass die neue Grundsteuer eine Kombination aus Bodenwert (nach Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse) und einem administrierbaren Gebäude(wert-)faktor wird. Von den BAGen, die das Thema wiederholt diskutiert haben und regelmäßig in Wahlprogramme einbrachten, wird die Bodenwertsteuer, entweder nach Bodenrichtwerten oder nach Bebaubarkeit favorisiert.

Sehr viel entscheidender allerdings scheint es, die Grundsteuer aus den Betriebskosten der II. BerechnungsVO rauszubekommen bzw. zumindest die Umlage von weiteren Steigerungen zu verhindern. Ferner sollte es Härtefall- und Übergangsregelungen für Mieter und Vermieter geben, die hier allerdings nicht diskutiert werden können.

Die Grundsteuer wird von Eigentümerseite gerne als Vermögenssteuer bezeichnet, wird aber de facto und bei Wohnungsvermietung auch formal als Betriebskosten von den Nutzern / Mietern getragen - vom Eigentümer also nur bei Selbstnutzung. Sie ist jedoch mehr eine Art Infrastrukturnutzungssteuer oder -abgabe. Entscheidend für die Beurteilung ist der Steuergegenstand, der Grund und Boden und ggf. seine Nutzung.

Unabhängig vom konkreten Reformvorstoß zur Neuaufstellung der Grundsteuer wird es bei jeder Art von Reform zu Verschiebungen der Steuerlast kommen. Ziel sollte Aufkommensneutralität sein, auch um die Akzeptanz der Reform zu stärken. D.h. jedoch nicht, dass es nicht zu individuellen Belastungsverschiebungen kommen kann. Inwiefern die Kommunen hier steuernd eingreifen, liegt durch die Hebesatzautonomie in ihrer Hand. Daher wollen wir diese unbedingt erhalten. Ggf. könnte man das Hebesatzrecht um eine Möglichkeit zur Zonierung erweitern. Das hieße, dass in unterschiedlichen Stadtbereichen unterschiedliche Hebesätze festgelegt werden könnten.

Bei einem „aufkommensneutralen“ Grundsteuervolumen, das überwiegend von den Mietern aufgebracht wird, erscheinen die aktuellen Erwartungen, eine reine Bodenwertsteuer würde wirklich Einfluss auf Investorenentscheidungen haben, überzogen. Interessant wird es, wenn es um die Erhöhung von Grundsteuerhebesätzen nach einer Reform geht. Auch das Modell Grundsteuer C zur Mobilisierung von bebaubaren Flächen sollte neu durchdacht werden.

Eine Bodenwertsteuer, wie sie von Dik Löhr, NABU, Ottmar Edenhofer und www.grundsteuerreform.net, die auch von einigen grünen Bürgermeistern gezeichnet wurde ist umstritten. Die Grünen Finanzministerinnen lehnen bisher die Einführung einer Bodenwertsteuer aus Gründen des Paradigmenwechsels ab.

Bemessungsgrundlage für den Grund und Boden, – unabhängig vom Modell – könnten die Bodenrichtwerte (mittlerer Marktwert aus Transaktionen über mehrere Jahre) oder die (mögliche) Bebauung (Planungshoheit) sein. Diese Daten liegen den Kommunen vor bzw. können ohne allzu großen Aufwand ermittelt und in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

Mit einer Härtefallregelung (z.B. Eigentümer*innen mit geringem Einkommen wird die Steuer bis Verkauf/Erbfall gestundet) und Übergangslösungen (z.B. einmalige Mieterhöhung in Höhe der bisherigen Grundsteuer bei Herauslösung der Grundsteuer aus den umlegbaren Betriebskosten) könnte der Paradigmenwechsel sozial und wirtschaftlich verträglich gestaltet werden.

Jedoch: eine Grundsteuer, die einen Gebäudewert berücksichtigt, der nicht individuell ermittelt wird (z.B. durch Gutachten) wird letztendlich vor den Gerichten keinen Bestand haben, es sei denn er wird sehr niedrig, d.h. deutlich unterhalb des tatsächlichen Wertes angesetzt, denn dann klagt niemand.

Das BVerfG sagt zwar: „Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter wird eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätserwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden

Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen".

Typisierungen und Pauschalisierungen im Gebäudebereich sind jedoch selten zielführend oder tragfähig, weil die Heterogenität und Individualität unserer Gebäude so erheblichen Schwankungen unterliegt, dass diese kaum mehr durch automatisierte Verfahren abgebildet werden können und vermutlich die verfassungsrechtlichen Grenzen nicht mehr gewahrt werden. Ein individuelle Ermittlung ist aber aus administrativen Gründen ausgeschlossen (ca. 40 Mio.WE plus Nichtwohngebäude), es bliebe nur die Selbsteinschätzung. Ferner hat das BVerfG gefordert, dass in regelmäßigen Abständen (z.B. 10 Jahre) die Werte aktualisiert werden müssen. Nach der Einführung der gegenwärtigen Regelung hätten sie auch schon alle 10 Jahre aktualisiert werden müssen, was die Finanzverwaltung bisher schon nicht geschafft hat. Warum sollte sie es heute schaffen? Ob die Arbeitsgruppe Automation des BMF tatsächlich, nachdem das Thema schon jahrelang bearbeitet wird, jetzt ein tragfähiges Modell liefert, darf bezweifelt werden.

Eine Vermögenssteuer, die wir ja fordern und einführen wollen und vermutlich recht hohe Freigrenzen haben wird, betrifft hingegen nur verhältnismäßig wenige Gebäude (vielleicht 4-10Mio.WE plus einige Nichtwohngebäude). Für diese können dann auch Gutachten erstellt werden, die den tatsächlichen Wert (z.B. Ertragswert, Verkehrswert) ermitteln.

Eine mögliche Härtefallregelung für natürliche Personen als Selbstnutzer oder als private Wohnungsvermieter bis zum Erbfall bzw. Verkauf der Liegenschaft schützt diese vor möglichen Verwerfungen durch einen Paradigmenwechsel.

Zu 7.: Gewerbesteuer

Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihren Ertrag aus der Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz (Vermietungseinkünfte) und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden.

Dies gilt m.E. für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit Regenerativen Energien)

Ohne Gewerbesteuer werden große Wohnungsgesellschaften steuerlich bevorzugt. Denn Vermietungseinkünfte von Kleinanbietern/Amateurvermietern unterliegen in der Spitze einem höheren Steuersatz (ca. 47 Prozent; Reichensteuersatz 45 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag) als die ausgeschütteten Gewinne einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft (insgesamt ca. 38 Prozent bei Anwendung Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Abgeltungsteuer auf Ebene der Anteilseigner) Aus einer Antwort auf eine KA wissen wir, dass das Gewerbeertrag-Volumen der erweiterten Kürzung 2011 rund 6,13 Mrd. Euro betrug. Durch die Abschaffung der erweiterten Kürzung bei Grundstücksunternehmen könnte nach Schätzungen der Bundesregierung ein jährliches Steuermehraufkommen in der Größenordnung von 850 Mio. erwartet werden.

Von einer Streichung der Gewerbesteuerbefreiung wären auch die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen betroffen. Unklar ist, wie viele Gewinne/Gewerbe diese tatsächlich erzielen, die gewerbesteuerpflichtig werden würden. Daher das Streichen des Rechts auf Gewerbesteuerkürzung für Wohnungsunternehmen bzw. Einschränkung dieses Rechts auf Unternehmen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

Anhang, Stichpunkte zur Information

Anbieterstruktur des Wohnungsmarktes:

• Selbstnutzer 17,3 Mio. WE – 43%

EFH/ZFH 13,8 Mio. WE
MFH 3,5 Mio. WE

Private Kleinanbieter, Amateurvermieter 15 Mio. WE – 37%

EFH/ZFH 4,5 Mio. WE
MFH 10.5 Mio. WE
(potenzielle Adressaten der Grünen Neuen Wohngemeinnützigkeit)

Laut Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP) haben 2015 über 3,9 Mio. Haushalte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt (9% aller deutschen Haushalte). Insgesamt erzielten die Haushalte damit Bruttoeinnahmen von ca. 55 Mrd.€; nach Abzug der Kosten verblieben 35 Mrd.€. Mehr als 7% der privaten Vermieter erwirtschaften Verluste aus der Vermietung und Verpachtung, für weitere knapp 10% werden nur geringe Einkünfte unter 1.000 € p.a. ausgewiesen. Ein weiteres Drittel erzielt Einkünfte von weniger als 5.000 € p.a. Nur knapp 20% der privaten Vermieter erzielen Nettomieteinkünfte von mehr als 10.000 € (Quelle: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017).

Professionell-gewerbliche Anbieter 8,3 Mio. WE – 20%

Genossenschaften: 2.1 Mio. WE
Kommunale Wohnungsunternehmen 2.3 Mio. WE
Öffentliche Wohnungsunternehmen: 0.3 Mio. WE
Kirchen und Org. ohne Erwerbszeck: 0.3 Mio. WE

- (diese 4 Gruppen sind ebenfalls potenzielle Adressaten der Grünen Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit)

Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer: 3,2 Mio WE
(Potentiell hochspekulativer Wohnungssektor, vor allem in Ballungsgebieten mit hohen Renditemöglichkeiten aktiv)

- Private Wohnungsunternehmen
- Kreditinstitute
- Versicherungsunternehmen
- Immobilienfonds
- Kapitalgesellschaften

Quelle: GDW – Anbieterstruktur nach Zensus 2011

Überblick Besteuerung von Wohnen

Selbstnutzer

Erwerb

GrunderwerbSt zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

Veräußerung

Grundsätzlich steuerfrei

Abschreibung

Keine; eingeschränkte steuerliche Berück-sichtigung von haushalts-nahen Dienst-leistungen und Handwerker-kosten

Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb

Privater Kleinanbieter

Erwerb

GrunderwerbSt zw. 3.5% (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (Grundstück + aufstehendes Gebäude)

Veräußerung

Steuerfrei bei Einhaltung der 10-Jahres-Spekula-tionsfrist und dem Drei-Objekte-Prinzip, Verkäufe innerhalb von 10 Jahren werden als privates Veräußerungs-geschäft besteuert

Abschreibung

Grundsätzlich jährliche Abschreibung von 2% der Anschaffungs- und Herstellungs-kosten des Gebäudes. Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden.

Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb

Besteuerung über EinkommenSt dem persönlichen Steuersatz entsprechend

Gewerbesteuerpflicht entsteht aus vermögensverwaltenden Tätigkeiten, wie die reine Vermietung von Immobilien, keine.

Professionell-Gewerbrlicher Vermieter

Erwerb

Share Deal: Fällt nicht an, wenn statt der Immobilie die Firma verkauft wird, der die Immobilie gehört, so lange weniger als 95% der Anteile übertragen werden

Veräußerung

Wird grundsätzlich besteuert. Möglichkeit, einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis – Buchwert) auf ein neu angeschafftes Gebäude zu übertragen

Abschreibung

Grundsätzlich jährliche Abschreibung von 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes. Grundstücke selbst können nicht abgeschrieben werden.

Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb

Gewinn (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs-ausgaben) unterliegt der KörperschaftSt (15%) und der GewerbeSt;

Wenn Wohnungsgesell-schaften rein vermögens-verwaltend tätig sind, unterliegen die Gewinne nicht der GewerbeST (1)

Bestimmte Genossen-schaften und Vereine, die Wohnungen herstellen oder erwerben sind von der Körperschafts- und GewerbeSt befreit. (2)

(1) Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer. Nach §9 Pkt. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz kann diegewerbliche Immobilienwirtschaft auf Antrag ihre Verwaltungstätigkeit für eigenen Grundbesitz und eigenes Kapitalvermögen von der Gewerbesteuer befreien lassen, soweit sie neben der Bewirtschaftung eigener Immobilien ausschließlich wohnungswirtschaftlich tätig ist. Damit sollen Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsunternehmen der privaten Immobilien- und Kapitalverwaltung gleichgestellt werden. Dies gilt für städtische WU ebenso wie für gewerblich geprägte Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft wie die Deutsche Wohnen AG), die eigenen Grundbesitz verwalten und Wohnungsbau betreiben. (Erlaubte Ausnahme neu seit 2017: Betreiben von Mieterstrommodellen mit Regenerativen Energien)

(2) Im Übrigen besteht genau bei diesem Punkt ein Nachteil bei einem Share Deal: Den Wert eines Unternehmensanteils, den ich anschaffe, kann man nicht! abschreiben. Kaufe ich die Immobilie selbst, so habe kann ich die Anschaffungskosten abschreiben. Das ist ein gegenläufiger Effekt zur Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer.

Natürliche Personen oder Personengesellschaften

Natürliche Personen

Einkommenssteuer

- Wird eine Immobilie durch eine Privatperson vermietet, werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG; Überschuss aus Mieteinnahmen abzüglich Werbungskosten wie z.B. Abschreibungen) mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Das gilt auch für vermögensverwaltende Personengesellschaften.

- Wird die Immobilie allerdings in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten und vermietet, so handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (hier vernachlässigt, vergleichbar mit Nr. 2 Kapitalgesellschaften). Gewerbliche Einkünfte entstehen auch, wenn innerhalb kurzer Zeit mehrere Grundstücke verkauft werden. Dann wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen (hier auch vernachlässigt).

- Als Werbungskosten kommen grundsätzlich alle Ausgaben in Betracht, die mit dem Grundstück/ der Immobilie im Zusammenhang stehen (und die nicht auf den Mieter umgelegt werden).

- Abschreibungen: Insbesondere die planmäßige Abschreibung des Gebäudes. Grundstücke können naturgemäß nicht planmäßig abgeschrieben werden, da sie sich nicht abnutzen. Bei zu Wohnzwecken vermieteten Gebäude beträgt die jährliche Abschreibung in der Regel 2% (entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren) von den Anschaffungs-oder Herstellungskosten. Für Gebäude, die in der Vergangenheit angeschafft wurden, galt unter bestimmten Voraussetzungen noch eine degressive Abschreibung. Zudem bestehen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (z.B. Baudenkmäler). Die gezahlte Grunderwerbsteuer zählt zu den Kaufnebenkosten und erhöht die Anschaffungskosten, die über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann außerplanmäßig abgeschrieben werden (starke Schäden wegen Sturm etc.).
  Zinsen für den Immobilienkredit stellen ebenfalls Werbungskosten dar, die von den Mieteinnahmen abgezogen werden können.

- Modernisierungen können ggf. nachträgliche Herstellungskosten darstellen, die nur über die Nutzungsdauer (in der Regel 50 Jahre = 2% p.a.) abgeschrieben werden können. Erhaltungsaufwendungen sind in der Regel Werbungskosten.

- Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns (privates Veräußerungsgeschäft nach §23 EStG): Nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren ist ein Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude einkommensteuerfrei (stets steuerfrei ist der Verkauf von ausschließlich selbst genutzten Immobilien, d.h. hier gilt die 10-Jahres-Frist nicht). Der Gewinn unterliegt der Einkommensteuer, wenn innerhalb der 10 Jahres-Frist veräußert wird.

Politisch: Die Steuerfreiheit nach 10 Jahren ist schwer zu begründen. Die Gebäude werden über mindestens 10 Jahre (Spekulationsfrist) steuermindernd abgeschrieben. An einem Veräußerungsgewinn hingegen partizipiert der Staat nicht. Das kann nicht richtig sein. Das Argument, dass private Veräußerungsgeschäfte grundsätzlich nicht der Besteuerung unterliegen sollen, ist hier ungeeignet, da durch Vermietung steuerpflichtige Einkünfte erzielt werden. Im Jahr 2008 hat man zudem auch die Veräußerungsgewinne bei Kapitalvermögen grundsätzlich steuerpflichtig gestellt (§20 Abs. 2 EStG). Das wäre auch bei Gebäuden, mit denen man Vermietungseinkünfte erzielt, angemessen.

Gewerbesteuer

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG) unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Gewerbesteuer kann anfallen, wenn das Gebäude im gewerblichen Betriebsvermögen gehalten wird oder ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Für rein vermögensverwaltende Unternehmen kommt aber die erweiterte Grundbesitzkürzung zur Anwendung, die quasi zu einer Gewerbesteuerfreiheit bei Wohnungsunternehmen führt.

Umsatzsteuer

Lieferungen und Leistungen, die bereits der Grunderwerbsteuer unterlegen haben, sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (mit der Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren). D.H. wurde auf Grundstück und Gebäude bereit Grunderwerbsteuer gezahlt, fällt bei Verkauf oder Bau keine Umsatzsteuer an (siehe unten Grunderwerbsteuer).

Auf die Miete zu Wohnzwecken fällt grundsätzlich keine Umsatzsteuer an (umsatzsteuerfrei). Aus diesem Grund können Vermieter auch keine Vorsteuer geltend machen, die z.B. beim Bau des Gebäudes angefallen ist (Anmerkung: Fraglich, ob sinnvoll/machbar bei der NWG den Vorsteuerabzug trotz umsatzsteuerfreier Vermietungseinkünfte zuzulassen, um die Anschaffungskosten zu senken). Umsatzsteuerpflichtig vermieten (und damit auch Vorsteuer ziehen) dürfen Vermieter nur, wenn die Räume unternehmerisch, also nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Grunderwerbssteuer

Grunderwerbsteuer fällt auf den Kauf des Grundstücks und die aufstehenden Gebäude an. Kauft der Bauherr zunächst das Grundstück und beauftragt dann eine Baufirma mit dem Bau eines Gebäudes, so fällt die Grunderwerbsteuer allein auf das Grundstück an (auf den Bau des Gebäudes zahlt er dann 19% Umsatzsteuer, die er bei Vermietung zu Wohnzwecken nicht als Vorsteuer erstattet bekommt). Wird ein Bauträger beauftragt sowohl Grundstück als auch schlüsselfertige Gebäude zu liefern, so fällt die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Gebäude an. Umsatzsteuer fällt dann nicht mehr an (1 c.).

Grundsteuer

Einheitswert * Steuermesszahl*Hebesatz= Grundsteuer kann entweder auf Mieter umgelegt oder als Werbungskosten steuermindernd geltend gemacht werden.

Kapitalgesellschaften

Körperschaftsteuer

Wohnungsgesellschaften (als Kapitalgesellschaften) erzielen grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Gewinn-Einkünfte!). Die Grundstücke und Gebäude befinden sich im Betriebsvermögen der Gesellschaft. Kapitalgesellschaft haben eine Bilanz aufzustellen und die Grundstücke/Gebäude zu bilanzieren. Der Gewinn (vereinfacht Gewinn und Verlust-Rechnung: Mieteinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben) unterliegen der Körperschaftsteuer. Das Körperschaftsteuergesetz verweist diesbezüglich auf das EStG (Abschreibungen als Betriebsausgaben sowie weitere Bilanzierungsregelungen, die auch für gewerbliche Einzel- oder Personenunternehmen gelten). Es finden dieselben Abschreibungsregelungen wie bei Privatpersonen Anwendung (Siehe 1 a).

Veräußerungsgewinne:

Eine steuerfreie Veräußerung wie bei Privatbesitz ist nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit einen Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzüglich Buchwert=Veräußerungsgewinn/ stille Reserven) nicht direkt zu versteuern, sondern auf ein neu angeschafftes Grundstück/Gebäude zu übertragen (§6b EStG). D.h. das neue Gebäude steht dann nicht mit den tatsächlichen Anschaffungskosten, sondern mit einem geringeren Wert in der Bilanz (mit der Folge einer geringeren Abschreibung p.a.). Mit der Regelung soll verhindert werden, dass nur wegen der Steuer auf den Veräußerungsgewinn kein gleichwertiges Ersatzgrundstück angeschafft werden kann. Wird kein neues Grundstück/Gebäude erworben, muss der Veräußerungsgewinn voll versteuert werden.

Gewerbesteuer (erweiterte Grundbesitzkürzung)

Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus Gewerbebetrieb nach Modifizierung (gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) als Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Rein vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen (die ausschließlich ihre Immobilien verwalten/vermieten) haben jedoch die Möglichkeit die erweiterte Grundbesitzkürzung in Anspruch zu nehmen. Diese führt dazu, dass faktisch keine Gewerbesteuer anfällt. Zu beachten ist, dass bei Inanspruchnahme der Regelung fast keinerlei gewerbliche Einkünfte anfallen dürfen (z.B. gewerbliche Stromeinnahmen durch Solarzellen auf dem Dach).

Umsatzsteuer

siehe oben (Nr. 1 c)

Grunderwerbsteuer

siehe oben (Nr. 1 d)

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Kauf/Verkauf der einzelnen Grundstücke an. Die beim Kauf gezahlte Grunderwerbsteuer gilt als Anschaffungsnebenkosten und wird über die Nutzungsdauer mit abgeschrieben. Zum Zusammenhang Grunderwerbsteuer/Umsatzsteuer siehe 1 c)/d).

Wird nicht das Grundstück, sondern das Unternehmen verkauft, kommen die bekannten Share-Deal-Regelungen zur Anwendung. Bis zu einem Verkauf von weniger als 95% fällt keine Grunderwerbsteuer an. Anteile an grundbesitzenden Personalgesellschaften können nach Ablauf von 5 Jahren auch zu 100% verkauft werden, ohne dass Grunderwerbsteuer anfällt.

Grundsteuer

siehe oben (Nr. 1 e)

Besonderheit REIT (Real Estate Investments Trusts)

spielt nur marginale Rolle