

## **Antrag**

**der Abgeordneten Achim Großmann, Walter Schöler, Ingrid Becker-Inglau, Hans Büttner (Ingolstadt), Edelgard Bulmahn, Peter Conradi, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Rolf Hempelmann, Wolfgang Ilte, Gabriele Iwersen, Walter Kolbow, Horst Kubatschka, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Angelika Mertens, Albrecht Papenroth, Otto Reschke, Siegfried Scheffler, Reinhard Schultz (Everswinkel), Volkmar Schultz (Köln), Dr. Angelica Schwall-Düren, Rolf Schwanitz, Wieland Sorge, Wolfgang Spanier, Dr. Peter Struck, Wolfgang Thierse, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD**

### **Steuerliche Förderung im Mietwohnungsbau zielgenau gestalten**

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der freifinanzierte Mietwohnungsbau ist mit seinen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ebenso unverzichtbarer Bestandteil der Wohnungsbauförderung wie der soziale Wohnungsbau und die Förderung des Wohneigentums. Alle drei „Säulen“ der Wohnungspolitik müssen jedoch auf den Prüfstand und auf ihren Reformbedarf hin untersucht werden. So wurde die Wohneigentumsförderung zu Beginn des laufenden Jahres mit dem Ziel einer effektiveren Förderung der sog. Schwellenhaushalte grundlegend reformiert, über eine Neugestaltung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, also eine Reform des sozialen Wohnungsbaus, wird derzeit intensiv diskutiert.

Der freifinanzierte Mietwohnungsbau ist aufgrund der Aktivierung von privatem Kapital grundsätzlich unverzichtbar. Allerdings ist unbestreitbar, daß die derzeitige steuerliche Förderung wenig treffsicher ist und teilweise an den Notwendigkeiten des Wohnungsmarktes und am Ziel der Konzentration und Effizienz beim Einsatz steuerlicher Förderung vorbeigeht. Die Abschreibungshöhe ist grundsätzlich unabhängig davon, ob in den preisbewußten Mietwohnungsbau oder in luxuriöse Wohnungen investiert wird. Kostensenkende Anreize, wie teilweise im sozialen Wohnungsbau und jetzt bei der Wohneigentumsförderung vorhanden, fehlen völlig.

Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im preisgünstigen Marktsegment, werden von allen Seiten kritisiert. Insbesondere in den Ballungsgebieten, die nach Erhebungen der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) in den kommenden Jahren mit einem erheblichen Anwachsen woh-

nungssuchender Haushalte zu rechnen haben, fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Der soziale Wohnungsbau allein ist nicht in der Lage, genügend Wohnraum für diese vorwiegend finanzschwachen Haushalte zu schaffen. Vielmehr ist es erforderlich, daß private Anleger verstärkt in das preiswerte Marktsegment investieren. Aus diesem Grunde ist es notwendig, die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Gebäude, die zum Privatvermögen gehören und Wohnzwecken dienen, neu zu gestalten.

Die Treffsicherheit der steuerlichen Förderung zu erhöhen, ist eine Notwendigkeit. Die Renditeerwartungen der Investoren so zu gestalten, daß Investitionen in den Wohnungsbau in annähernd gleichem Ausmaß wie bisher erfolgen, ist eine weitere Notwendigkeit.

Eine Reform der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus muß beides enthalten: gute Investitionsbedingungen einerseits und kostensenkende bzw. kostenbegrenzende Instrumente andererseits.

Der Deutsche Bundestag fordert daher die Bundesregierung auf:

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den die steuerliche Abschreibung im Mietwohnungsbau so gestaltet wird, daß die steuerliche Förderung in erster Linie kostensenkende und kostenbegrenzende Wirkungen erzielt und damit verstärkt dem preisgünstigen Mietwohnungsneubau und dem Erhalt preiswerter Bestandswohnungen zugute kommt;

eine wesentliche Möglichkeit zur zielgenauen steuerlichen Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus sieht der Deutsche Bundestag in einer Begrenzung der steuerlichen Förderung durch die Einführung von Förderobergrenzen;

eine Möglichkeit zum Erhalt preiswerter Wohnungen sieht der Deutsche Bundestag in einer Kappung des jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Wohnung steuerlich geltend zu machenden Instandsetzungsaufwandes im Wohnungsbestand.

2. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, umgehend zu prüfen, ob bis zur o. g. grundsätzlichen Neuregelung der steuerlichen Wohnungsbauförderung die im Jahressteuergesetz 1996 beschlossene Verschlechterung der degressiven AfA im Mietwohnungsbau aufgehoben oder dahin gehend modifiziert werden kann, daß die für die kommenden Jahre erwarteten Einbrüche bei den Wohnungsmarktinvestitionen begrenzt werden.

Der Deutsche Bundestag sieht sowohl in der vollständigen Wiederherstellung der bis Ende 1995 gültigen degressiven AfA als auch in einer modifizierten degressiven AfA, die den Abschreibungszeitraum von derzeit 50 auf 40 Jahre reduziert, eine gute Möglichkeit, das Investorenverhalten bis zur endgültigen Neugestaltung der steuerlichen Förderung positiv zu beeinflussen.

3. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, bis zum 30. Juni 1996 eine möglichst zeitnahe Übersicht über die

Häufigkeitsverteilung abschreibungsfähiger Baukosten im Mietwohnungsbau vorzulegen.

4. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, bis zum 30. Juni 1996 einen möglichst zeitnahen Überblick über die aus der Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung resultierenden Steuermindereinnahmen vorzulegen.
5. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, bis zum 30. Juni 1996 einen möglichst zeitnahen Überblick über solche Steuermindereinnahmen vorzulegen, die aus der Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung bei Wohnungsleerstand entstehen, insbesondere in solchen Fällen, in denen der geforderte Mietzins über den ortsüblichen Durchschnittsmieten bzw. über den Höchstsätzen existierender Mietspiegel liegt.

Bonn, den 29. Februar 1996

**Achim Großmann**  
**Walter Schöler**  
**Ingrid Becker-Inglau**  
**Hans Büttner (Ingolstadt)**  
**Edelgard Bulmahn**  
**Peter Conradi**  
**Norbert Formanski**  
**Iris Gleicke**  
**Rolf Hempelmann**  
**Wolfgang Ilte**  
**Gabriele Iwersen**  
**Walter Kolbow**  
**Horst Kubatschka**  
**Dr. Christine Lucyga**  
**Dieter Maaß (Herne)**  
**Angelika Mertens**  
**Albrecht Papenroth**  
**Otto Reschke**  
**Siegfried Scheffler**  
**Reinhard Schultz (Everswinkel)**  
**Volkmar Schultz (Köln)**  
**Dr. Angelica Schwall-Düren**  
**Rolf Schwanitz**  
**Wieland Sorge**  
**Wolfgang Spanier**  
**Dr. Peter Struck**  
**Wolfgang Thierse**  
**Rudolf Scharping und Fraktion**

**Begründung**

## Zu Nummer 1

Mit der heute gültigen steuerlichen Förderung im Mietwohnungsbau werden z. T. fragwürdige Tatbestände gefördert. Die steuerliche Förderung wird ohne Unterscheidung gewährt für luxuriösen und kostensparenden Wohnungsbau, für Investitionen mit geringem und mit großem Flächenverbrauch. Kostensparende, kostensenkende und kostenbegrenzende Wirkungen werden nicht erzielt.

Die staatliche Förderung sollte aber – ähnlich wie beim sozialen Wohnungsbau und beim Wohneigentum – effizient und treffsicher sein sowie kostendämpfende Wirkungen erzielen. Wer teurer bauen will, mit höherem Standard und besserer Ausstattung, wird daran nicht gehindert. Dieser Mehraufwand wird allerdings nicht mehr steuerlich gefördert.

In der Praxis bedeutet die Reduzierung der steuerlichen Förderung, daß Investoren in Zukunft nur noch Erstellungskosten bis zu einer gesetzlich festgelegten Höchstgrenze steuerlich geltend machen können. Die steuerliche Subventionierung von Luxuswohnungen wird damit zurückgeschraubt, ohne die Investitionstätigkeit von Anlegern grundsätzlich zu beschränken.

Wie beim Neubau soll auch innerhalb des Bestandes eine Neugestaltung der Steuerpraxis erfolgen, deren Ziel die Abkehr von Luxusmodernisierungen – mit damit verbundenen Mietervertreibungen und Umstrukturierungen ganzer Stadtteile – zugunsten einer preisbewußten und mieterfreundlichen Erneuerung des Wohnungsbestandes ist.

## Zu Nummer 2

Die beschlossene Änderung zur degressiven AfA ist wohnungspolitisch falsch. Der Reformbedarf bei der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus sollte nicht bei den Renditeerwartungen und den damit verbundenen Investitionsbedingungen ansetzen, sondern bei der oben beschriebenen strukturellen Änderung der Förderung.

Die geforderte Neugestaltung der steuerlichen Wohnungsbauförderung benötigt Zeit. Schon heute ist absehbar, daß die im Jahressteuergesetz 1996 reduzierte steuerliche Abschreibung im Mietwohnungsbau zu einem erheblichen Investitionsrückgang im Bausektor führen wird. Selbst die Bundesregierung gelangt im Jahreswirtschaftsbericht 1996 zu der Überzeugung, daß die Bauinvestitionen um 2 % sinken werden. Trotz der derzeit günstigen Situation bei den Hypothekenzinsen rechnen wirtschaftswissenschaftliche Institute wie auch die Bauwirtschaft mit einem deutlichen Einbruch im Wohnungsbau.

Um diesen Einbruch zu verhindern oder zumindest abzumildern, ist eine kurzfristige Wiederherstellung der bis Ende 1995 gültigen gesetzlichen Grundlagen wünschenswert. Auch eine Verkürzung des Abschreibungszeitraums könnte den drohenden Attentismus bei der Investitionsbereitschaft verhindern.

Zu den Nummern 3 und 4

Die Bundesregierung konnte in der Antwort auf die Kleine Anfrage „Steuerliche Aspekte der Wohnungsbauförderung“ der Fraktion der SPD keinerlei Antworten auf entsprechende Fragen geben. Die Kenntnis der Größenordnung der derzeitigen Steuermindereinnahmen ist notwendig, um daraus weitere Konsequenzen für die steuerliche Förderung im Wohnungsbau zu ziehen. Angaben zur Häufigkeitsverteilung abschreibungsfähiger Baukosten und ein zeitnahe Überblick über die Steuerverluste aufgrund der Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung sind dafür unerlässlich. Erst vor dem Hintergrund entsprechender Angaben ist eine überfällige Auseinandersetzung über eine Neugestaltung des Verhältnisses zwischen indirekter steuerlicher und direkter Förderung möglich.

Zu Nummer 5

Zunehmend ist trotz vorhandener Nachfrage insbesondere im Neubau ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen, der durch die Mietpreisvorstellungen von Eigentümern und Investoren erzeugt wird. Dabei liegen deren Mietpreisvorstellungen in der Regel deutlich über den ortsüblichen Mieten und über den Höchstsätzen vorhandener Mietspiegel. Eine Vermietung und damit eine deutliche Verminderung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung käme in den meisten Fällen zustande, wenn die Mietpreisforderungen auf die Höhe ortsüblicher Mieten oder die Sätze vorhandener Mietspiegel reduziert würden. Das gegenwärtige Steuersystem subventioniert insoweit bewußt herbeigeführten Wohnungsleerstand und daraus resultierende Verluste aus Vermietung und Verpachtung.





