



IVD Positionen zur Deutschen Bundestagswahl im Herbst 2013

Verantwortung für die Marktwirtschaft

Herausgeber:

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jens-Ulrich Kießling, Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10 | 10179 Berlin | Tel. 030 - 27 57 26-0 | E-Mail: sun.jensch@ivd.net | www.ivd.net

Verfasser:

Sun Jensch, Hans-Joachim Beck, Carolin Hegenbarth,

Gestaltung:

Lomitschka media-solutions

Fotos:

fotolia.com, shutterstock.de, iStockphoto

Copyright:

Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung des Herausgebers. Eine Ausnahme bildet die Verwendung von Inhalten durch Pressevertreter und Medien.

Stand: März 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Sie erwirtschaftet einen Umsatz, der deutlich über dem anderer Branchen, wie beispielsweise Fahrzeugindustrie und Maschinenbau, liegt. Auch im Hinblick auf den Arbeitsmarkt stellt die Immobilienwirtschaft eine wichtige Größe dar: Fast zehn Prozent aller Erwerbstätigen arbeiten in dieser Branche. Der Immobilienverband IVD vertritt allein 6000 Immobilienunternehmen mit rund 35 000 Arbeitsplätzen. Die 1500 Verwalterfirmen darunter betreuen rund 1,8 Millionen Wohnungen.

Die Wohnungswirtschaft ist von besonderer Bedeutung innerhalb der Immobilienbranche. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das bezahlbar bleiben muss. Die Überregulierung, der sich die Wohnungswirtschaft seitens der Politik ausgesetzt sieht, ist jedoch nicht der richtige Weg, um dieses Ziel zu erreichen. Eingriffe in den Markt setzen die Mechanismen des Wettbewerbs außer Kraft und zeigen ihre eigene Wirkung.

Anlässlich der anstehenden Bundestagswahl unterbreiten wir als Interessensvertretung praktikable Vorschläge, reflektieren dabei den Markt, um die Immobilienwirtschaft für die Herausforderungen der Zukunft optimal aufzustellen.

Die Herausforderung liegt darin, für jede Zielgruppe bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten. Voraussetzung dafür ist in allererster Linie, dass der Neubau nicht abgebremst wird, denn schon jetzt hält vielerorts das Immobilienangebot der Nachfrage nicht stand. Neben dem quantitativen Aspekt darf auch der qualitative Aspekt nicht vernachlässigt werden. Künftig werden – machen wir uns da nichts vor – sowohl von Käufern als auch von Mietern zunehmend nur noch Wohnungsangebote nachgefragt, die modernen energetischen Ansprüchen genügen. Das ehrgeizige Ziel muss es daher sein, zunehmend energetisch zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Dabei handelt es sich um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an deren Lasten Vermieter, Mieter und der Staat angemessen beteiligt werden müssen.

Der Immobilienverband IVD zeigt auf, wie dies praktikabel und marktgerecht umgesetzt werden kann. Wir sind überzeugt, dass es möglich ist, die Energiewende mitzutragen, ohne das Wirtschaftlichkeitsprinzip zu verletzen. Dafür müssen aber die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Unsere IVD Positionen zeigen kritische Einschätzungen, Machbarkeiten und Lösungsansätze zu den immobilienwirtschaftlichen Themen im Bundestwahlkampf 2013 auf. Außerdem richten wir den Fokus auf die Immobilienberufe und die Forderung einer ganzen Branche nach einer gesetzlichen Qualifizierungsvoraussetzung.

Insgesamt ist es angesichts der hohen Bedeutung des Themas Wohnen mehr als wünschenswert, dass dies zu einem zentralen Thema im Bundestagswahlkampf wird. Wir als IVD setzen uns dafür ein, dass die Diskussion dazu nicht ideologisch geführt wird, sondern basierend auf Daten und Fakten mit stetigem Blick auf die Praxis. Nur dann wird es gelingen, dass die Immobilien- und Wohnungswirtschaft auch weiterhin für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sorgen kann.

Mit freundlichem Gruß

Jens-Ulrich Kießling

Präsident Immobilienverband IVD



5	Über den Immobilienverband IVD
7	1. Wohnen – Mietrecht gestaltet, Wohneigentum verpflichtet
11	2. Klimaschutz: EnEV 2014
12	3. Qualitätsanforderungen an die Immobilienberufe
15	4. Maklerrecht
17	5. Steuerliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft
22	6. Geldwäschegesetz (GwG)
23	7. Wettbewerbsrecht
24	8. Europa – Maßvolle Ausgestaltung



Über den Immobilienverband IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter die ca. 1,8 Millionen Wohnungen, darunter fast 40 Prozent des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland betreuen, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



1. Wohnen: Mietrecht gestaltet, Wohneigentum verpflichtet

1.1. Mietrechtsänderungsgesetz

Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an deren Lasten die Vermieter, die Mieter und der Staat angemessen beteiligt werden müssen. Die Wohnungswirtschaft braucht ein Mietrecht, welches einen fairen Ausgleich zwischen dem Interesse an der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes und der Erhaltung preiswerten Wohnraums gewährleistet. Es muss Investitionen in den Klimaschutz anregen und dennoch bezahlbaren Wohnraum erhalten.

Der IVD fordert den Bund auf, das Mietrecht nicht mit neuen Regulierungen zu belasten und dadurch für Eigentümer wirtschaftlich unzumutbare Rahmenbedingungen zu schaffen.

Kappungsgrenze/Mietobergrenzen

Das kürzlich im Bundesrat verabschiedete neue Mietrechtsänderungsgesetz stärkt in Teilen die Energiewende. Wermutstropfen ist die Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent, die das eigentliche Problem von bezahlbarem Wohnraum und zu knappem Wohnungsneubau nicht löst. Die Absenkung der Kappungsgrenze wird nach Ansicht des IVD sogar zu einer Anhebung des Mietenniveaus führen. Bislang schöpften die Vermieter nur in Teilen den gesetzlichen Rahmen der Mieterhöhung aus. Tritt die Rechtsverordnung in den Kommunen in Kraft, werden Vorzieheffekte eintreten, da die Vermieter diese Möglichkeit nutzen werden, bevor weitere Regulierungen nach der Bundestagswahl erneut das Mietrecht beeinflussen. Die Einführung regional herabgesetzter Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen (in Höhe von 15 Prozent) wirkt sich nur vordergründig und kurzfristig positiv für den Mieter aus. Langfristig schadet sie den Mietern und insbesondere den Wohnungssuchenden, weil Investitionen verhindert werden. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann nur durch eine Erweiterung des Angebots, aber nicht durch eine Regulierung der Mieten erreicht werden. Der Vermieter hingegen büßt durch derartige Regulierungen ein hohes Maß an Flexibilität ein und investiert weniger in den Bestand. Die dringend erforderliche energetische oder altersgerechte Sanierung des Gebäudebestands wird ausgebremst.

Der Immobilienverband IVD fordert, dass die nach § 558 Abs. 3 BGB betroffenen Gebiete von den betreffenden Ländern nur aufgrund einer sorgfältigen und zeitnahen Untersuchung ausgewiesen werden, in welchen Teile der betreffenden Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und dass diese Teile genau beschrieben werden.

Deckelung der Mieten bei Wiedervermietung

Die Forderung, die Mieterhöhung bei der Wiedervermietung auf maximal zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken, lehnt der IVD ab. Zu Recht wird bisher keine Regulierung der Miethöhe bei der Erstvermietung einer Wohnung gefordert. Denn bei der Erstvermietung neu errichteter Wohnungen muss die Miete aufgrund der Höhe der Baukosten notwendigerweise oft weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Jede Regulierung der Mieten bei einer Erstvermietung würde deswegen den Neubau von Wohnungen sofort zum Erliegen bringen.

Die Forderung nach einer Deckelung der Mieten beim Abschluss neuer Verträge wird bisher auch nur für die Wiedervermietung erhoben. Dabei handelt es sich um Fälle, in denen eine bereits vermietete Wohnung nach Auszug des Mieters erneut vermietet wird. Auch wenn man die Deckelung der Mieten auf diese Fälle beschränkt, würde dies den Neubau zum Erliegen bringen, weil dadurch die Miete für Neubauten abgesenkt werden müsste, wenn der Erstmieter auszieht und die Wohnung wieder vermietet wird. Dies hätte zur Folge, dass der Eigentümer seine Darlehen nicht mehr bedienen könnte und letztlich auch die Banken in Schwierigkeiten kämen. Der Beleihungswert der Immobilie würde sinken, so dass die Banken zusätzliche Sicherheiten für ihre Darlehen verlangen müssten.

Die bisher erhobenen Forderungen sind deshalb auch nur darauf gerichtet, bei einer Wiedervermietung die Anhebung der Mieten zu begrenzen. Dies würde bedeuten, dass der Vermieter bei einer Wiedervermietung nur entweder die bisher mit dem vorherigen Mieter vereinbarte Miete oder eine um 10 Prozent über dem Mietspiegel liegende Miete vereinbaren darf. Wer ein Wohnung zu mehr als 10 Prozent über dem Mietspiegel vermietet hat, darf nach dieser Forderung bei einer Wiedervermietung diese Miethöhe beibehalten, aber keine höhere Miete verlangen.

Auch diese Forderung lehnt der IVD jedoch ab. Eine derartige Regulierung der Miethöhe bei Neuverträgen würde einen Eingriff in die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht darstellen, der mit dem Grundgesetz nicht vereinbar wäre. Die Regulierung von Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen ist durch die Sozialbindung des Eigentums gerechtfertigt, weil der Mieter aufgrund des bestehenden Vertragsverhältnisses eine schutzwürdige Rechtsposition hat. Bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses besteht eine solche schutzwürdige Position jedoch nicht. Die Regelung in § 5 WiStG zur Begrenzung der Miethöhe stellt einen ausreichenden Schutz der Wohnungssuchenden beim Abschluss eines Mietvertrages dar. Eine weitergehende Regulierung der Miethöhe bei Abschluss eines Vertrages ist nicht mehr gerechtfertigt.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist zu bedenken, dass der Vermieter beim Auszug eines Mieters üblicherweise vor der Neuvermietung eine grundlegende Modernisierung der Wohnung vornimmt und diese dem gestiegenen technischen Standard anpasst. Diese Investition rentiert sich nur, wenn der Vermieter die Möglichkeit hat, mit dem neuen Mieter eine entsprechend höhere Miete zu vereinbaren. Nimmt der Vermieter entsprechende Modernisierungen während eines bestehenden Mietverhältnisses vor, kann er die Miete gemäß § 559 BGB um 11 Prozent der Kosten für diese Maßnahmen erhöhen. Diese Regelung gilt aber nur für Maßnahmen, die während eines bestehenden Mietverhältnisses durchgeführt werden, nicht aber für Maßnahmen vor Abschluss eines Mietvertrages.

„ Es gibt keine Marktwirtschaft, die nicht auf dem Prinzip des Wettbewerbs beruht, und es gibt keine Rechtfertigung einer Unternehmervirtschaft, wenn der Unternehmer sich nicht zum Wettbewerb bekennt. “

Hans Lutz Merkle
deutscher Industriemanager (1913– 2000)

Eine Deckelung der Mieten auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrages hätte daher mindestens zur Folge, dass die Vermieter bei einer Wiedervermietung keine Modernisierungen mehr durchführen würden. Der Zustand der Wohnungen würde auf dem derzeitigen Stand eingefroren werden. Letztlich würde auch der Neubau von Wohnungen erheblich gebremst werden, weil die Investoren auf absehbare Zeit keine Möglichkeit hätten, die bei der Erstvermietung vereinbarte Miete zu erhöhen. Verschärft wird die vorgeschlagene Deckelung der Mieten durch die gleichzeitig erhobene Forderung, den bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigenden Zeitraum von bisher vier auf zehn Jahre zu verlängern. Betrachtet man die Entwicklung der Mieten in den letzten zehn Jahren, würde dies vielfach zu einem Absinken der ortsüblichen Vergleichsmiete führen und jedenfalls deren Anstieg für viele Jahre praktisch verlangsamen, wenn nicht sogar verhindern.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Für eine Deckelung der Mieten bei einer Neuvermietung besteht kein Bedürfnis. Bereits nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist die Wohnungsmiete bei einer Neuvermietung auf 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Somit besteht bereits eine gesetzliche Regelung, die sich in der Praxis bewährt hat. Der IVD sieht keinen Handlungsbedarf für eine Neuregelung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes. Die Forderung des Landes Hamburg, § 5 WiStG zu ändern und „eine rein objektive Lösung“ zu schaffen, bei der auf das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens verzichtet wird, ist abzulehnen.

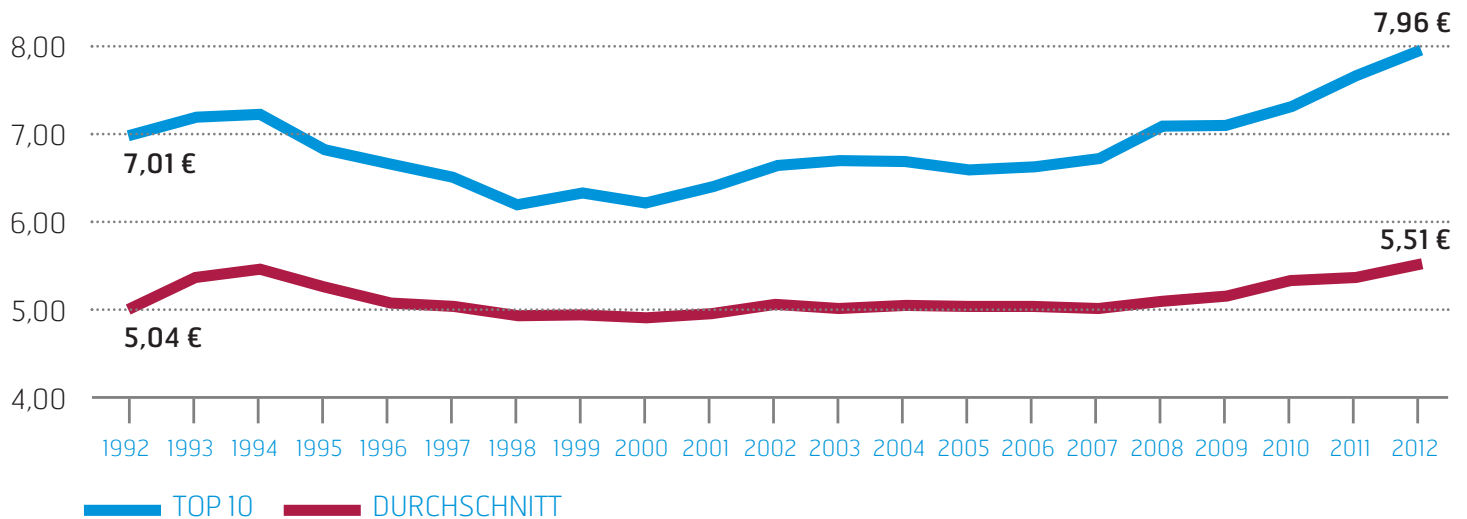
Der in § 5 WiStG enthaltene subjektive Teil des Tatbestands muss beibehalten werden. Bei der Regelung des § 5 WiStG handelt es sich um eine Strafvorschrift (Ordnungswidrigkeit). Ein entsprechender Schuldvorwurf kann dem Vermieter aber nur gemacht werden, wenn er auch den entsprechenden subjektiven Tatbestand erfüllt.

Mietspiegel – Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Auch die Forderung, den Zeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher vier auf zehn Jahre zu verlängern, ist abzulehnen. Zwar wird dadurch der Anstieg der Mieten bei Bestandswohnungen verlangsamt. Der Eigentümer der Immobilie hat aber aufgrund des in Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums ein Recht darauf, die Mieten an das gegenwärtig bestehende Niveau anzupassen. Dem würde ein Zeitraum von zehn Jahren nicht gerecht werden, da dadurch zu sehr die in der Vergangenheit geltenden Mieten berücksichtigt würden. Das derzeit starke Ansteigen der Mieten in einigen Gebieten stellt lediglich einen Nachholeffekt dar, weil die Mieten im letzten Jahrzehnt deutlich geringer angestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Die beabsichtigten Regulierungen sind purer Aktionismus. Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt in einem Zyklus von etwa sieben Jahren. Wenn die Mieten steigen, werden mehr Wohnungen gebaut und das Angebot vergrößert sich, was zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führt. Verhindert man durch Regulierungen diese Reaktion des Marktes, verewigt man die Wohnungsknappheit. Die Regulierung der Mieten schafft ihre eigenen Ursachen. Eine Lösung der Probleme schafft sie nicht.

Entwicklung der nominalen Kaltmieten seit 1992 in Deutschland in Euro/m²



Quelle: IVD Research, CRES Center für Real Estate Studies

Contracting

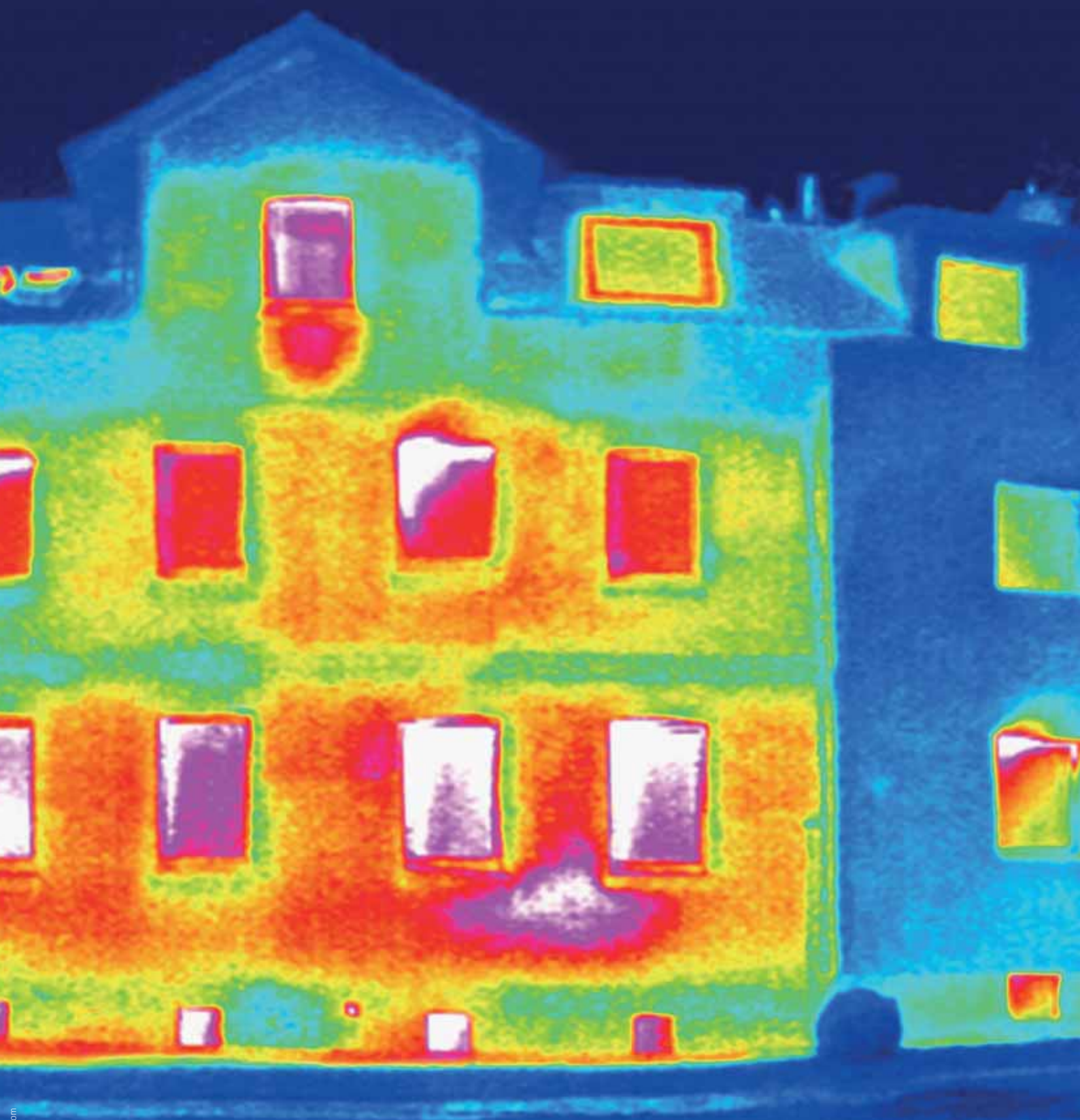
Contracting ist ein wichtiger und zukunftsweisender Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieversorgung. Die professionelle und gebäudeübergreifende Erzeugung von Wärme und Energie erleichtert den Einsatz erneuerbarer Energien und von Kraft-Wärme-Kopplung und enthält deshalb ein großes Potenzial zur Einsparung von Energie und zum Klimaschutz. Die Einführung des Contractings muss daher vereinfacht und erleichtert werden.

Der von dem Bundesjustizministerium am 15. Februar 2013 vorgelegte Entwurf einer Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferungsverordnung- WärmeLV) nach § 556 c Abs. 3 BGB wird dem nur eingeschränkt gerecht. Die Regelungen über die Ermittlung der Kostenneutralität sollten vereinfacht werden.

1.2. Besonderheiten beim Wohneigentum

In Deutschland gibt es 6,5 Millionen Wohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Hemmnisse, diese Wohnungen einer energetischen Modernisierung zuzuführen, sind umfangreich. Allein von der Empfehlung einer energetischen Modernisierung in der Eigentümersammlung bis zum Beginn einer Baumaßnahme können zwei Jahre vergehen. Welche Weichen müssen für die WEG gestellt werden?

- Finanzierungshemmnisse beseitigen durch die so genannte Verbandsfinanzierung.
- Bundesweit als KfW-Förderprogramm zur Finanzierung von WEG's das so genannte WEG-Finanz einführen.
- Bei den KfW-Modernisierungsförderprogrammen Planungssicherheit schaffen, um den langen Vorlaufzeiten der WEG aufgrund der jährlichen Beschlussfassung gerecht zu werden.
- Auch kleinteilige Maßnahmen bei Modernisierung als förderwürdig anerkennen.
- Zulassung einer Sondervergütung für WEG-Verwalter durch die KfW, analog derjenigen für Energieberater.
- Umfassendere Aufklärung zur energetischen Modernisierung und zu Einsparpotenzialen der einzelnen Maßnahmen.



2. Klimaschutz: EnEV 2014

2.1. EnEV

Die Immobilienbranche hat die Herausforderungen des Klimaschutzes angenommen und bereits einen großen Beitrag hierzu geleistet. Sie bekennt sich auch weiterhin zur Energiewende. Der IVD erwartet jedoch, dass neue Anforderungen mit dem nötigen Augenmaß aufgestellt werden. Zu beachten ist, dass jede zusätzliche Anforderung an die energetische Qualität eines Gebäudes im Verhältnis zu den entstehenden Kosten ein nur noch geringes Einsparpotenzial hat, so dass den jeweiligen Investitionskosten eine immer geringere Einsparung an Energiekosten gegenübersteht.

Der Kabinettsentwurf zur Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt vor, in dieser Legislaturperiode wird jedoch aller Voraussicht nach keine neue EnEV in Kraft treten. Die EnEV sollte mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt werden und inhaltlich mehr Transparenz aufweisen. Die Ausgestaltung der EnEV 2014 muss sich am Wirtschaftlichkeitsgebot orientieren und den marktwirtschaftlichen Instrumenten gerecht werden.

Unbestritten ist, dass die Modernisierung eine Gemeinschaftsaufgabe ist. Jedoch funktioniert die Energiewende nicht zum Nulltarif. Jede energetische Modernisierung erfordert finanzielle Aufwendungen. Die Politik muss sich im Klaren darüber sein, dass die Gefahr besteht, dass durch energetische Sanierung der preiswerte Wohnraum „wedgesaniert“ wird.

Auch beim Neubau dürfen keine schärferen Anforderungen aufgestellt werden. Anderenfalls werden die Baukosten derartig verteuert, dass nur noch Wohnungen für das hochpreisige Marktsegment errichtet werden können. Gerade durch den Neubau werden aber energieeffiziente und moderne Wohnungen geschaffen, die für die Energiewende benötigt werden. Die Anforderungen an den Neubau müssen es daher ermöglichen, auch für breite Bevölkerungsschichten neue Wohnungen zu errichten.

Die Verständigung, den Bestand zu verschonen, wird begrüßt.

2.2. Energieausweis

Der in Zukunft vorzulegende Energieausweis darf nicht an komplizierte und kostenintensive Darstellungsformen gebunden werden, die ggfls. gegenüber dem Nutzer/Bürger noch erklärungspflichtig sind. Die Einführung eines Labels – analog zu dem bei der „weißen Ware“ lehnt der IVD ab. Die Information des Nutzers birgt ein eigenständiges Einsparpotenzial. Der Gesetzgeber wird aufgefordert, im Zivilrecht zu regeln, dass aus der Vorlage des Energieausweises keine zivilrechtlichen Ansprüche des Erwerbers oder Mieters erwachsen.

In Zukunft muss bereits in der Insertion der energetische Kennwert angegeben werden. Der Gesetzgeber muss dafür Sorge tragen, dass daraus keine Abmahnwelle erwächst.

2.3. Rahmenbedingungen & Fördermittel

Für eine energetische Modernisierung des Immobilienbestandes ist ein breiter Instrumentenmix unabdingbar. Neben den zunehmenden ordnungsrechtlichen Bausteinen (Gesetze und Verordnungen) bedarf es einer Verstärkung der staatlichen Förderprogramme auf einem ausreichend hohen finanziellen Niveau (KfW-Programme, MAP), einer unbürokratischen Ausgestaltung dieser Förderprogramme sowie der Schaffung zusätzlicher Anreize (z.B. steuerliche Regelungen).

Die Wirkung einer steuerlichen Abschreibung mit dem Ziel von massenhaften Modernisierungen wurde hinlänglich begründet. Dennoch verweigerten die Bundesländer diese effiziente Form der Förderung. Die neue Bundesregierung muss sich diesem Thema erneut widmen und Lösungen für eine steuerliche Abschreibung der energetischen Modernisierung finden.

Die Regelungen der EnEV müssen technikoffen sein und dem Immobilieneigentümer die Wahl lassen, mit welchen Maßnahmen er die vorgegebenen Ziele erreichen will. Teilsanierungen und Einzelmaßnahmen müssen stärker als bislang in den (förder-)politischen Fokus gestellt werden.



3. Qualitätsanforderungen an die Immobilienberufe

Die Berufsvertreter der Immobilienwirtschaft stellen sich komplexen und anspruchsvollen Aufgaben, die neben dem technischen Verständnis und der sozialen Verantwortung auch ein umfangreiches Rechtswissen erfordern. Trotzdem sind seitens des Gesetzgebers bei der Gewerbebeanmeldung nach § 34c GewO keinerlei Zugangsvoraussetzungen für Verwalter und Immobilienmakler verankert.

Die Immobilienbranche hält einen einheitlichen Qualitätsstandard in Form einer gesetzlichen Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis für erforderlich. Nicht eine Firma, nicht ein Verband, nein, eine ganze Branche fordert diesen Qualitätsanspruch ein, um den Schutz der Verbraucher und Vertragspartner sicherzustellen.

3.1. Immobilienmakler

Sowohl der Erwerber als auch der Verkäufer einer Immobilie vertrauen darauf, dass der Immobilienmakler über fundierte Kenntnisse im Bereich der Immobilien verfügt. Sie setzen daher voraus, dass der Immobilienmakler sie nicht nur über die Marktkonditionen, sondern auch über bautechnische und baurechtliche Besonderheiten aufklärt und vor steuerlichen Fallen warnt. Wenn derartige Hinweise und Ratschläge des Immobilienmaklers unterbleiben, weil dieser nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, kann es zu einem erheblichen Vermögensschaden kommen.

Der Kunde muss daher davor geschützt werden, an einen Immobilienmakler zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

Auch für die Immobilienmakler selbst wirkt sich die bestehende Regelung nachteilig aus. In fast allen europäischen Ländern bestehen Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf. Diese sind zum Teil äußerst streng.

Durch das Fehlen entsprechender Regelungen in Deutschland haben die deutschen Immobiliendienstleister im europäischen Wettbewerb einen eindeutigen Wettbewerbsnachteil. Zudem greift der Imageverlust auf die gesamte Berufsgruppe über, weil bei einigen Berufsvertretern „Kompetenzmängel“ auftreten.

3.2. Immobilien-Verwalter

Der Eigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter anvertraut, verlässt sich darauf, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt. Hat der Verwalter diese Kenntnisse nicht und unterlaufen ihm Fehler z.B. beim Abschluss von Mietverträgen, können erhebliche Vermögensschäden ausgelöst werden.

Unterlässt der Verwalter erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können dadurch Schäden am Gebäude entstehen, die einen großen Umfang haben. Auch der Eigentümer muss daher vor der Gefahr geschützt werden, an einen Verwalter zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

3.3. Voraussetzungen zur Erteilung einer Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler und Verwalter – Forderung zum Sach- und Fachkundenachweis

Nach Ansicht des IVD soll verlangt werden:

Qualifikationsvoraussetzung	Fortbildung	Einschlägige* Berufspraxis
Immobilienkaufmann/-frau	freiwillig	3 Jahre unter Anrechnung der Ausbildungszeit
Bei einer kaufmännischen Ausbildung	IHK/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	3 Jahre
Keine kaufmännische Ausbildung	IHK/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	5 Jahre

* Einschlägige Berufspraxis bezieht sich auf branchenbezogene Berufserfahrung

3.4. Übergangsregelung („Alte-Hasen“-Regelung)

Für Immobilienmakler und Verwalter, die schon längere Zeit in dem Beruf tätig sind, soll eine Übergangsregelung gelten, nach der sie unter bestimmten Voraussetzungen von der Sachkundeprüfung befreit sind („Alte-Hasen“-Regelung). Hier kann der Gesetzgeber auf den eingeführten Prozess bei den Versicherungsmaklern und auf die seit dem 01.01.2013 geltende Anforderung für die Finanzanlagevermittler (Finanzmakler) nach § 34f GewO zurückgreifen

3.5. Gesetzliche Verankerung der Zertifizierung

Unterstützt von EU und von Verbraucherschutzverbänden und dem IVD schafft die Maklerunternehmens- und Personenzertifizierung einen Qualitätsmaßstab in der Branche.

Die DIN 15733 definiert klar die Anforderungen an den Immobilienmakler und das Unternehmen (ISO 9001) und schafft für den Verbraucher eine Verlässlichkeit. Mit der DIN EN 15733 und der ISO 9001 wurden europaweit gültige Vorgaben gestaltet. Sie gelten in gleichem Wortlaut in 31 europäischen Ländern. Zudem wird die Zertifizierung ausdrücklich in Brüssel für die weitere Ausgestaltung der Berufsqualifikation befördert.

Der IVD setzt sich dafür ein, dass die Zertifizierung auch gesetzlich verankert wird, analog der gesetzlichen Verpflichtung nach dem Mediationsgesetz, wonach eine Anforderung zur Zertifizierung besteht.

3.6. Anpassung der Verwaltervergütung an die Qualitätsanforderung

Der Gesetzgeber soll die qualitativ hochwertige Dienstleistung in der treuhänderischen Betreuung von Immobilienvermögen durch Regelung der Berufszulassung anerkennen. Zur Sicherung der Qualität soll der Gesetzgeber eine automatische Anpassung der Verwaltervergütung an die allgemeinen Preissteigerungen wie bereits in der II. Berechnungsverordnung vorgesehen einführen



4. Maklerrecht

4.1. Neuregelung der Maklerprovision:

Wohnungsvermittlung

Die Bundestagsfraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen sowie die Bundesratsinitiative aus den Bundesländern Hamburg, NRW, Niedersachsen und Baden-Württemberg verlangen die Regulierung der Maklerprovision. Durch eine Änderung des Gesetzes zur Regulierung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) soll erreicht werden, dass – wie es wörtlich heißt –

„nur der Wohnungssuchende, der zur Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen als erstes einen Makler „ins Boot“ holt, auch die Maklerprovision zu tragen hat (Bestellerprinzip). Der Makler soll mithin die bei der Vermittlung von Mietwohnraum künftig vom Wohnungssuchenden eine Maklerprovision nur noch dann fordern können, wenn ein Mietvertrag über Wohnräume zustande kommt, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden noch nicht von der Gegenseite an die Hand gegeben worden waren“.

Der Abschluss eines eigenständigen Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden soll zudem an ein Textformerfordernis geknüpft werden. Vereinbarungen, durch die der Mieter sich gegenüber dem Vermieter oder dem Makler verpflichtet, eine ursprünglich von der Gegenseite geschuldete Provision zu tragen, sollen unwirksam sein.

Der IVD ist der Ansicht, dass es in diesem Bereich keinen gesetzgeberischen Bedarf gibt. Er stellt sich jedoch grundsätzlich der Diskussion und steht als Ratgeber für die Regelung der Provision nach dem Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz zur Verfügung.

Wenn ein Bestellerprinzip eingeführt werden sollte, dann muss es sich um ein echtes Bestellerprinzip handeln, bei dem derjenige, der den Makler beauftragt, auch dessen Provision zahlen soll. Besteller kann danach sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein.

Die oben wörtlich wiedergegebene Formulierung der Bundesratsinitiative stellt dagegen kein echtes Bestellerprinzip dar, weil sie die Regelung in § 6 Abs. 1 WoVermRG übersieht. Nach dieser Vorschrift darf der Wohnungsvermittler Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Daher setzt die Vermittlung einer Wohnung in jedem Fall einen vorherigen Auftrag durch den Vermieter voraus. Nach der oben dargestellten Definition des Bestellerprinzips würde der Vermieter bereits wegen des von ihm nach § 6 Abs. 1 WoVermRG zu erteilenden Auftrags zum Besteller werden, weil er dadurch die Wohnung dem Makler an die Hand gegeben hat. Besteller im Sinne des Bestellerprinzips darf der Vermieter daher nur in den Fällen sein, in denen der Mieter keinen Suchauftrag an den Makler erteilt hat. Hat der Mieter dem Makler dagegen einen solchen Suchauftrag erteilt, so ist er richtigerweise auch dann Besteller, wenn der Vermieter dem Makler für diese Wohnung bereits vorher einen Auftrag i.S. des § 6 Abs. 1 WoVermRG erteilt hat. Es kann nicht darauf ankommen, ob der Auftrag i.S. des § 6 Abs. 1 WoVermRG dem Makler vor oder nach dem Suchauftrag des Mieters erteilt worden ist.

Um Rechtssicherheit herzustellen, sollte dabei geregelt werden, dass der Maklervertrag der Textform bedarf.

Kaufimmobilien

Bei Kaufimmobilien soll die Vertragsautonomie erhalten bleiben und damit auch die freie Vertragsgestaltung hinsichtlich der Maklerprovision.

Über die Vertragsbeziehung zwischen Makler und Verkäufer bzw. Kaufinteressent bestehen häufig Unklarheiten. Um die Rechtssicherheit für Verbraucher und Makler zu erhöhen, fordert der IVD, dass auch bei der Vermittlung von Kaufimmobilien der Maklervertrag der Textform bedarf. Eine entsprechende Regelung könnte im § 652 BGB erfolgen. Eine Aufnahme in § 18 MaBV ist systemwidrig und birgt das Risiko, dass das Fehlen der Textform lediglich als eine Ordnungswidrigkeit ausgelegt wird.

„ Soziale Marktwirtschaft vollzieht sich nicht in Gesetzbüchern, sondern im Denken und Handeln der Menschen. “

Richard von Weizsäcker
deutscher Politiker (CDU),
1984– 94 Bundespräsident



5. Steuerliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft

Das geltende Steuerrecht enthält eine Vielzahl von Hemmnissen, die wirtschaftlich sinnvolle und gesellschaftlich erwünschte Investitionen erschweren. Es führt daher in vielen Fällen zu einer Fehlsteuerung von Kapitalströmen und behindert den Wettbewerb. Derartige Hemmnisse und Fehlanreize sind zu beseitigen.

5.1. Grunderwerbsteuer

Erhöhung der Steuersätze durch die Bundesländer

Fast alle Bundesländer haben in den letzten Monaten die Steuersätze für die Grunderwerbsteuer angehoben. Die Grunderwerbsteuer wurde nach Wegfall der Vermögensteuer von 2,0 bundesweit auf 3,5 Prozent angehoben und ist in den letzten Jahren in den meisten Bundesländern auf 5,0 Prozent erhöht worden. Dies bedeutet eine Anhebung um fast 43 Prozent.

Diese Entwicklung hält der IVD aus folgenden Gründen für schädlich:

- Der Erwerb eines Eigenheims wird erschwert. Seit Wegfall der Eigenheimzulage ist dies insbesondere für junge Familien ein Problem.
- Die Grunderwerbsteuer führt zu einem Kumulationseffekt, wenn eine Immobilie in ihrem Lebenszyklus mehrfach verkauft wird.
- Sie hat einen „lock in“ Effekt. Dies bedeutet, dass sie alle Arten von Anpassungsprozessen erschwert.
- Es wird daher auch erschwert, eine neue Eigentümerstruktur zu finden. Etwa statt einer AG eine Personengesellschaft, wenn dies zur Finanzierung notwendig ist.
- Sie erschwert Wanderungsbewegungen, aber auch die Städtebauförderung und schöpft die dortigen Subventionen wieder ab.
- Sie wird häufig als „nachgeholte Vermögensteuer“ gerechtfertigt. Insofern wirkt sie aber höchst ungleich. Denn sie erfasst vor allem Familien mit einem Eigenheim, deren Vermögen im Wesentlichen aus dem Wohneigentum besteht.
- Sie wird dazu führen, dass in Zukunft fast nur noch Personengesellschaften Immobilien halten, weil bei Personengesellschaften die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Kapitalanlageentscheidungen werden zu Ungunsten der Immobilie verfälscht.
- Die derzeitigen Erhöhungen der Grunderwerbsteuer werden dazu führen, dass wieder Befreiungstatbestände gefordert werden. Beispielsweise wird bereits jetzt Befreiungen für die selbstgenutzte Wohnung bzw. für den Erstbezug gefordert.

Üblicherweise werden die Steuererhöhungen mit dem Zwang der Länder begründet, ihre Haushalte bis zum Jahre 2020 zu konsolidieren. Tatsächlich werden die Länder aber vor allem durch die besonderen Regeln des Länderfinanzausgleichs veranlasst, ihre Steuersätze zu erhöhen. Um zu verhindern, dass die Länder die ihnen eingeräumte Befugnis dazu nutzen, ihre Steuersätze zu senken und den Steuerausfall zu Lasten der anderen Länder ausgleichen, ist im Länderfinanzausgleich geregelt worden, dass zur Bestimmung der Steuerkraft der Grunderwerbsteuer die Einnahmen der einzelnen Länder um die Unterschiede zu bereinigen sind, die sich aus den unterschiedlichen Steuersätzen ergeben. Dadurch wird erreicht, dass diejenigen Länder, die die Steuersätze senken, ihre Einnahmeverluste selber tragen müssen. Dementsprechend verbleiben aber auch Mehreinnahmen aus Steuererhöhungen dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Länderfinanzausgleich abgeschöpft. Letztlich wird dadurch ein Wettbewerb um die höheren Steuersätze ausgelöst. Gewinner sind die Länder, die höhere Steuersätze haben als die anderen.

Der IVD fordert, diesen Wettbewerb so schnell wie möglich zu beenden. Hierzu sollte die Sonderregelung im Länderfinanzausgleich gestrichen werden.

Doppelbelastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer bei Kauf eines Grundstücks und anschließender Bebauung

Gerade junge Familien, die sich ein unbebautes Grundstück kaufen und dieses anschließend mit einem Einfamilienhaus bebauen, müssen häufig feststellen, dass das Finanzamt die Kosten zur Errichtung des Gebäudes nicht nur der Umsatzsteuer unterwirft, sondern auch in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einbezieht.

Diese Handhabung ist zwar von der Rechtsprechung des BFH und des EUGH abgesegnet worden. Sie widerspricht jedoch der Systematik des deutschen Steuerrechts, nach der bestimmte Leistungen nur entweder mit Umsatzsteuer oder mit Grunderwerbsteuer belastet werden sollen (§ 4 Nr. 9 a UStG).

Der IVD schlägt daher vor, in das GrEStG eine Regelung aufzunehmen, nach der Leistungen, die der Umsatzsteuer unterliegen, nicht der Grunderwerbsteuer unterworfen werden, auch wenn es sich nach der Betrachtung durch das GrEStG um Teil eines einheitlichen, grunderwerbsteuerpflichtigen Leistungsgegenstandes handelt.

5.2. Grundsteuer

Im Jahre 2012 haben wiederum viele Gemeinden die Grundsteuer erhöht. In fast allen Kommunen liegen die Steuersätze mittlerweile weit über den von der Landesregierung empfohlenen Steuersätzen. Der Immobilienverband IVD hält diese Entwicklung für falsch. Auch wenn man anerkennt, dass die Gemeinden ihre Haushalte konsolidieren müssen, sollte dies jedoch nicht einseitig über die Grundsteuer geschehen.

Bereits seit dem Jahre 2011 ist bei dem zweiten Senat des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) eine Verfassungsbeschwerde zu der Frage der Rechtmäßigkeit der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer anhängig (2 BvR 287/11). Seit dem 28.02.2012 ist beim BVerfG ein weiteres Verfahren anhängig (1 BvR 456/12). Maßgebend sind die Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 30.06.2010 (Az. II R 60/08 und II R 12/09), mit denen dieser entschieden hat, dass die Regelungen über die der Grundsteuer zugrundeliegenden Einheitswerte nur noch bis zum Stichtag 01.01.2007 angewendet werden dürfen.

Die Grundsteuer ist sozial ungerecht. Denn sie belastet die Bürger ohne Rücksicht auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit. Vermieter legen die Grundsteuer als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Dies geschieht in der Regel nach der Wohnfläche der gemieteten Wohnung. Je größer die Wohnung ist, umso größer ist daher die Belastung durch die Grundsteuer. Gerade Familien mit Kindern sind aber gezwungen, eine größere Wohnung zu mieten. Sie werden daher überproportional mit der Grundsteuer belastet.

Soweit die Wohnung nicht vermietet, sondern vom Eigentümer selbst genutzt wird, gilt dies letztlich in gleicher Weise. Der IVD fordert daher, dass die Reform der Grundsteuer aufkommensneutral ist. Die Reform der Bemessungsgrundlage sollte lediglich die Verzerrungen beseitigen, die seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt eingetreten sind. Um nicht neue Verzerrungen hervorzubringen, sollten etwaige Erhöhungen jedenfalls nicht auf der Ebene der Bemessungsgrundlage, sondern allenfalls auf der Ebene der Hebesätze stattfinden.

Das so genannte Verkehrswertmodell lehnt der IVD ab. Es würde zu einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand führen. Außerdem ist dieses Modell nach Ansicht des IVD verfassungsrechtlich bedenklich, weil die Grundsteuer in erster Linie an die Belastung anknüpfen soll, die das Grundstück für die Gemeinde mit sich bringt. Diese hängt aber nicht von dem Wert des Grundstücks ab, sondern eher von seiner Größe und der Anzahl der Bewohner.

5.3. Gewerbesteuer Fotovoltaikanlagen

Immobilienbesitzer, die auf ihrem Gebäude eine Fotovoltaikanlage errichten, laufen Gefahr, dass dadurch auch die Mieteinnahmen gewerbesteuerpflichtig werden. Das Gleiche gilt für den Einbau einer Anlage zur Kraftwärmekopplung. Die entsprechenden Regelungen sollten geändert werden, um Hemmnisse zur Errichtung derartiger Anlagen zu beseitigen.

Wohnungsunternehmen

Bei Wohnungsunternehmen, die nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit sind, kann der Betrieb einer Fotovoltaikanlage die gewerbesteuerliche Vergünstigung gefährden. Wer eine Fotovoltaikanlage betreibt und für den gelieferten Strom Vergütungen nach dem EEG von dem Netzbetreiber erhält, erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb i.S. des § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Damit unterliegt der Betreiber der Fotovoltaikanlage gem. § 2 Abs. 1 GewStG grundsätzlich auch der Gewerbesteuer. Gem. § 3 Nr. 15 GewStG sind Genossenschaften und Vereine, die nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit sind, auch von der Gewerbesteuer befreit. Diese Regelung ist an die Stelle der früheren Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen getreten.

Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff GewStG

Immobilienunternehmen, die nicht unter die Befreiung des § 3 Nr. 15 GewStG fallen, sind im wirtschaftlichen Ergebnis von der Gewerbesteuer befreit, wenn sie sich darauf beschränken, eigenes Vermögen zu verwalten und sich die Gewerblichkeit ihrer Einkünfte ausschließlich aus ihrer Rechtsform ergibt. Denn in diesem Fall greift die so genannte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff GewStG ein, nach der der Gewerbeertrag um die Erträge aus der Verwaltung und Vermietung der Wohnungen gekürzt wird.

Voraussetzung für diese erweiterte Kürzung ist jedoch, dass das Unternehmen nur eigenen Grundbesitz oder eigenes Kapitalvermögen verwaltet. Daneben darf es lediglich Wohnungsbauten betreuen oder Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) errichten und veräußern. Jede andere originär gewerbliche Tätigkeit führt zur vollständigen Versagung der erweiterten Kürzung. Eine Geringfügigkeitsgrenze gibt es hier nicht, weil diese weder im Gesetz vorgesehen ist, noch von der Finanzverwaltung im Billigkeitswege eingeräumt wird. Als unschädlich erkennt die Finanzverwaltung nur Tätigkeiten an, die der Verwaltung und Nutzung der Immobilie dienen und die für deren Nutzung und Verwaltung zwingend erforderlich sind. Auch diese Tätigkeit muss aber vermögensverwaltend sein. Der Betrieb einer Fotovoltaikanlage fällt daher mit Sicherheit nicht unter diese Billigkeitsregelung, weil es sich dabei nicht um eine vermögensverwaltende Tätigkeit handelt und weil diese außerdem zur sinnvollen Nutzung und Verwaltung der Immobilie nicht erforderlich ist.

Um die erweiterte Kürzung nicht zu verlieren, wird daher in der Praxis eine Gestaltung gewählt, bei der das Immobilienunternehmen einem Dritten die Dachfläche zum Betrieb einer Fotovoltaikanlage überlässt. Denn in diesem Fall erzielt das Immobilienunternehmen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S. des § 21 EStG, nicht aber Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Bei dem Pächter darf es sich durchaus um eine Schwestergesellschaft handeln, nicht aber um einen Gesellschafter des Immobilienunternehmens. Allerdings besteht die Gefahr, dass die Vermietung der Wohnungen durch Begründung einer Betriebsaufspaltung gewerblich wird.

Um Immobilienunternehmen die Errichtung einer Fotovoltaikanlage zu ermöglichen und derartige Vermeidungsgestaltungen überflüssig zu machen, sollte die Regelung in § 9 Nr. 1 Sätze 2 ff GewStG dahingehend erweitert werden, dass auch der Betrieb einer Fotovoltaikanlage oder einer Anlage mit Kraftwärmekopplung unschädlich ist, wenn die Anlage baulich im Zusammenhang mit einem eigenen Gebäude steht.

Hinzurechnung nach § 8 GewStG

Nach § 8 GewStG werden dem Gewinn zur Ermittlung des Gewerbesteuermessbetrages verschiedene Beträge hinzugerechnet, die bei der Ermittlung des Gewinns als Betriebsausgaben abgezogen worden sind. Nach § 8 Nr. 1 Buchstabe e wird dem Gewinn die Hälfte der Miet- und Pachtzinsen für gemietete Räume hinzugerechnet. Dies gilt auch für Zwischenmietverhältnisse. Der IVD fordert, dass die Vorschrift eingeschränkt wird und nicht für solche Räume gilt, die weitervermietet werden.

5.4. Vermögensteuer

Zurzeit wird die Wiedereinführung einer Vermögensteuer diskutiert. Der IVD spricht sich gegen die Einführung einer solchen Steuer aus. Es besteht keine Möglichkeit, die Vermögensteuer verfassungsgemäß auszugestalten. Als reine Substanzsteuer würde sie gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz verstoßen.

Als typisierte Ertragsteuer würde sie gegen das Gebot der Gleichbehandlung in Art. 3 Grundgesetz verstoßen, weil die einzelnen Vermögensarten typischerweise unterschiedlich hohe Erträge haben und in unterschiedlicher Weise mit Ertragsteuern vorbelastet sind. Das selbstgenutzte Eigenheim müsste bei Berechnung des Vermögens „außen vor“ bleiben, da es zwangsläufig ertraglos ist.

Für Betriebsvermögen müssten erhebliche Ausnahmen und Freibeträge geschaffen werden, um die deutsche Wirtschaft nicht zu schädigen und deren im internationalen Vergleich ohnehin knappe Eigenkapitaldecke nicht weiter zu schmälern.

Bei vermieteten Immobilien wäre ebenfalls ein ausreichender Abschlag zu machen, um zu berücksichtigen, dass derartige Vermögensgegenstände nur eingeschränkt fungibel sind und der Eigentümer einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung unterliegt, wie sie beispielsweise im sozialen Mietrecht zum Ausdruck kommt. Im Übrigen müsste berücksichtigt werden, dass in vielen Teilen Deutschlands mit vermieteten Immobilien nicht Erträge, sondern Verluste erzielt werden.

Die Einbeziehung vermieteter Wohnungen in eine Vermögensteuer würde zweifelsohne den Neubau von Wohnungen hemmen. Der für eine realistische und zeitnahe Bewertung des Vermögens erforderliche Verwaltungsaufwand wäre so hoch, dass die zu erwartenden Einnahmen dies nicht rechtfertigen würden.

5.5. Einkommensteuer

Energetische Sanierung

Selbstgenutzte Wohnung

Die Inhaber selbstgenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden häufig von den Fördermaßnahmen der KfW nicht erreicht. Aufgrund ihres Alters sind sie in der Regel nicht gewillt, Darlehen aufzunehmen. Die von ihnen beabsichtigten Maßnahmen sind außerdem meist kleinteilig und entsprechen daher nicht dem Förderkatalog der KfW. Für diese Zielgruppe ist daher eine steuerliche Förderung erforderlich.

Der IVD schlägt vor, den Eigentümern selbstgenutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen die Möglichkeit zu geben, die Baukosten für bestimmte Maßnahmen zur energetischen Sanierung zehn Jahre lang in Höhe von drei Prozent der Kosten von der Steuerschuld abzuziehen. Damit würde sich die Förderung für alle Steuerpflichtigen in gleicher Weise und unabhängig von der Höhe der Steuerprogression auswirken. Die Vorschrift könnte rechtstechnisch an die Regelung über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen angelehnt werden (§ 35 a EStG).

Vermietete Immobilien

Bei vermieteten Immobilien können die Kosten für Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudes grundsätzlich als Erhaltungsaufwand abgezogen werden. Die Einführung von Abschreibungsvorteilen für derartige Maßnahmen ist daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Anschaffungsnaher Aufwand

Eine Ausnahme besteht jedoch, wenn die Maßnahmen innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung durchgeführt werden. Denn aufgrund der in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG enthaltenen Sonderregelung über den so genannten anschaffungsnahen Aufwand sind diese Kosten zu aktivieren und dürfen nur mit dem für das Gebäude geltenden Abschreibungssatz von 2,0 oder 2,5 Prozent abgezogen werden, wenn die Kosten für diese Maßnahmen mehr als 15 Prozent des Gebäudewertes der Anschaffungskosten betragen.

Gerade die Erwerber einer Immobilie sind aber in der Regel gewillt, in die Modernisierung des Gebäudes erhebliche Geldmittel zu investieren und das Gebäude auch energetisch zu sanieren. Dies wird jedoch häufig durch eine Sonderregelung des Einkommensteuergesetzes in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG verhindert, da die Kosten dann nicht zu 100, sondern nur zu 2,0 Prozent als Werbungskosten abgezogen werden können.

Der IVD fordert daher, die Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG zu ändern und in Satz 2 eine Ergänzung einzufügen, nach der auch Kosten für die energetische Sanierung des Gebäudes nicht zu den Kosten im Sinne des Satzes 1 der Vorschrift gehören. Sie sollen deshalb bei Berechnung, ob die Grenze von 15 Prozent überschritten ist, nicht mitgerechnet werden und nach den allgemeinen Regeln des Steuerrechts als Werbungskosten abgezogen werden können.

Gesonderte Abschreibung für Anschaffungsnebenkosten

Der IVD fordert den Gesetzgeber auf, im Steuerrecht eine Sonderregelung zu schaffen, nach der Anschaffungsnebenkosten nicht zusammen mit dem Grundstück, sondern auf drei Jahre abgeschrieben werden.

Wer eine vermietete Immobilie kauft, kann die Anschaffungskosten für das Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 EStG je nach dem Jahr der Herstellung des Gebäudes mit 2,0 oder 2,5 Prozent abschreiben.

Zu den Anschaffungskosten gehören nach der auch für das Steuerrecht maßgeblichen Vorschrift des § 255 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) neben dem eigentlichen Kaufpreis auch die so genannten Anschaffungsnebenkosten wie insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und die Maklergebühr. Insbesondere die Grunderwerbsteuer ist in den letzten Jahren in sämtlichen Bundesländern erhöht worden und beträgt in fast allen Ländern nunmehr mindestens fünf Prozent. Die Anschaffungsnebenkosten wirken sich aber auf den Wert des Grundstücks nicht aus. Der Verkehrswert eines Grundstücks ergibt sich vielmehr lediglich aus dem Kaufpreis, der auf dem Markt erzielt werden kann.

Der IVD hält es deshalb nicht für gerechtfertigt, als Wert des Grundstücks den Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten auszuweisen. Die Anschaffungsnebenkosten sollten daher zumindest für Zwecke des Steuerrechts nicht zusammen mit dem Grundstück aktiviert werden, sondern als getrennter Posten ausgewiesen und gesondert abgeschrieben werden. Die Dauer der Abschreibung sollte nach Ansicht des IVD nicht mehr als drei Jahre betragen.

Regelungen zur sog. Zinsschranke in § 4h EStG

Da Immobilienunternehmen wegen ihrer branchentypisch besonders hohen Fremdfinanzierung von der Zinsschranke besonders betroffen sind, fordert der IVD für diese Unternehmen eine generelle Ausnahme.

Zumindest sollte nach Ansicht des IVD die Freigrenze in einen Freibetrag umgewandelt werden. Die bisherige Regelung hat zur Folge, dass die Freigrenze völlig entfällt, wenn der Schuldzinsenüberhang die Freigrenze auch nur um einen Euro überschreitet. Würde man die Freigrenze in einen Freibetrag umwandeln, bliebe sie auch bei Überschreiten der Grenze erhalten. Gegebenenfalls könnte der Gesetzgeber ein Abschmelzen dieses Freibetrages anordnen. Beispielsweise könnte sich der Freibetrag um den Betrag vermindern, um den der Schuldzinsenüberhang die Grenze von 3,0 Mio. Euro überschreitet.

6. Geldwäschegesetz (GwG)

Der Immobilienverband IVD unterstützt ausdrücklich Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche. Der IVD hält es deshalb für wichtig, bestehende Umsetzungsdefizite des aktuellen GwG im Immobilienbereich für die deutschen Immobilienmakler zu beseitigen. Hierbei sind jedoch die Besonderheiten der deutschen Rechtsordnung zu berücksichtigen.

Das Geldwäschegesetz legt gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG den Immobilienmaklern besondere Pflichten bei der Geldwäscheprävention auf. Mit der Bildung von Aufsichtsbehörden, die die Überwachung der Einhaltung der Pflichten nach dem GwG übernommen haben, tauchen zunehmend Fragen nach der praktischen Anwendung des GwG auf. Sowohl Aufsichtsbehörden als auch Immobilienmakler müssen das GwG auslegen, wenn es um die Beachtung der allgemeinen und besonderen Pflichten nach dem GwG geht. Besonders problematisch ist die Frage nach dem pflichtenauslösenden Ereignis und dem Zeitpunkt zu dem die Identifizierungspflicht erfüllt werden muss.

Derzeit verursacht das GwG bei den Maklern einen hohen Verwaltungsaufwand. Dies beruht zum großen Teil darauf, dass das GwG nicht mit den nationalen Besonderheiten des deutschen Makler- und Grundstücksrechts abgestimmt ist. Hinzu kommt, dass das GwG in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich angewendet wird.

Erfreulich ist, dass das Bundesfinanzministerium durch ein Schreiben vom 07.12.2012 klargestellt hat, dass das Geldwäschegesetz bei der Vermietung von Wohnungen im Moment noch keine Anwendung findet. Die deutsche Regierung sollte bei Formulierung der zukünftigen EU-Richtlinie darauf hinwirken, dass das Geldwäschegesetz auch in Zukunft bei der Vermietung von Wohnungen keine Anwendung findet. Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass das Geldwäschegesetz im Vermietungsbereich nur bezüglich § 11 GwG (Meldung von Verdachtsfällen) Anwendung findet.

Die Bundesregierung sollte außerdem darauf achten, dass bei der Formulierung zukünftiger EU-Richtlinien die Besonderheiten des nationalen deutschen Rechts hinsichtlich der Aufgaben und der Stellung des Immobilienmaklers ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere sollte berücksichtigt werden, dass es in Deutschland nicht Aufgabe des Maklers ist, den Kaufvertrag zu formulieren. Sondern obliegt dem Notar.

Es ist sicherzustellen, dass das Geldwäschegesetz bei der Vermittlung des Kaufs einer Immobilie erst dann eingreift, wenn beim Auftrag durch den Verkäufer:

- der Vertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen wird

und beim Auftrag durch den Käufer

- ein schriftlicher Maklervertrag mit dem Käufer abgeschlossen wird oder
- Verhandlungen über die Immobilie einsetzen oder
- der Kaufinteressent zu erkennen gibt, dass er die Immobilie erwerben will oder
- der Makler dem Kaufinteressenten die Daten des Eigentümers bekannt gibt.

Anders formuliert, die Pflicht zur Identifizierung des Kunden soll erst dann einsetzen, wenn – wie beim Güterhändler – ein Kauf bevorsteht.



7. Wettbewerbsrecht

Immobilienmakler betreiben ihr Geschäft im Wesentlichen dadurch, dass sie die Immobilien über Anzeigen der Öffentlichkeit anbieten. Sie sind daher in besonderem Maße der Gefahr von wettbewerbsrechtlichen Abmahnungen ausgesetzt.

Die Bundesregierung hat am 19. Februar 2013 den Entwurf eines „Gesetzes gegen unseriöse Geschäftspraktiken“ vorgelegt, mit dem Missbräuche in den Bereichen Inkassowesen, Telefonwerbung und Abmahnwesen verhindert werden sollen.

Im Bereich des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) sollen ein Gegenanspruch des Abgemahnten (§ 8 Abs. 4 UWG) und ein Anspruch darauf geregelt werden, dass die Gerichtskosten nur aus einem geringeren Streitwert erhoben werden (§ 12 Abs. 4 UWG).

Außerdem soll der fliegende Gerichtsstand zukünftig nur noch in Ausnahmefällen Anwendung finden (§ 14 UWG).

In § 51 Abs. 2 und 3 GKG wird für Verfahren über Ansprüche nach dem UWG ein Regelstreitwert von 1.000 € eingeführt. Die vorgeschlagenen Neuregelungen sind insgesamt zu begrüßen und sollten wie vorgeschlagen umgesetzt werden.



8. Europa – Maßvolle Ausgestaltung

Die Europäische Union verfasst jedes Jahr zahlreiche Richtlinien, die entsprechend Eingang in die nationale Gesetzgebung finden. In Brüssel steht dabei meist der Verbraucherschutz im Vordergrund. Der IVD appelliert an die Vertretung der Bundesregierung in der EU, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die jeweilige Marktwirtschaft nicht außer Acht gelassen werden. Durch Verordnungen und deren fehlende Evaluierungen kommt es zu Fehlallokationen in den Märkten.

Der IVD setzt sich für den freien Wettbewerb der Immobilienmakler in Europa ein. Der IVD fördert daher alle Bestrebungen innerhalb der EU, die Niederlassungsfreiheit für deutsche Immobilienmakler im europäischen Ausland zu verbessern.

Die Professional Card, die in der EU-Kommission diskutiert wird, ist aus Sicht des IVD ein wichtiges Instrument zur Herstellung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Immobilienmakler in Europa.



Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Tel. (030) 2 75 72 60, Fax: (030) 27 57 26 49

info@ivd.net, www.ivd.net