

Immobilienverband IVD



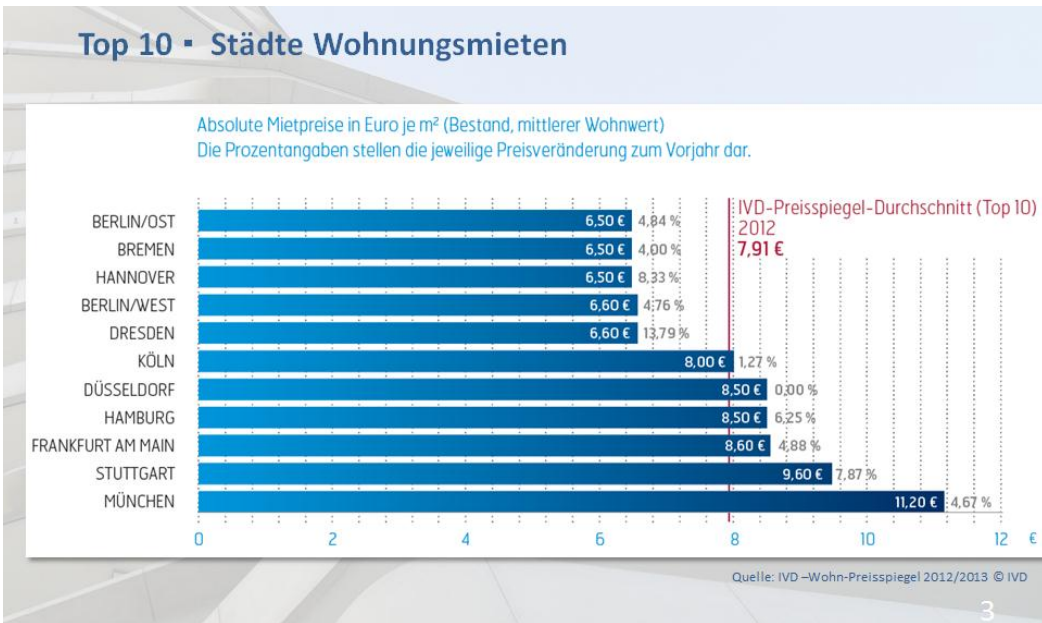
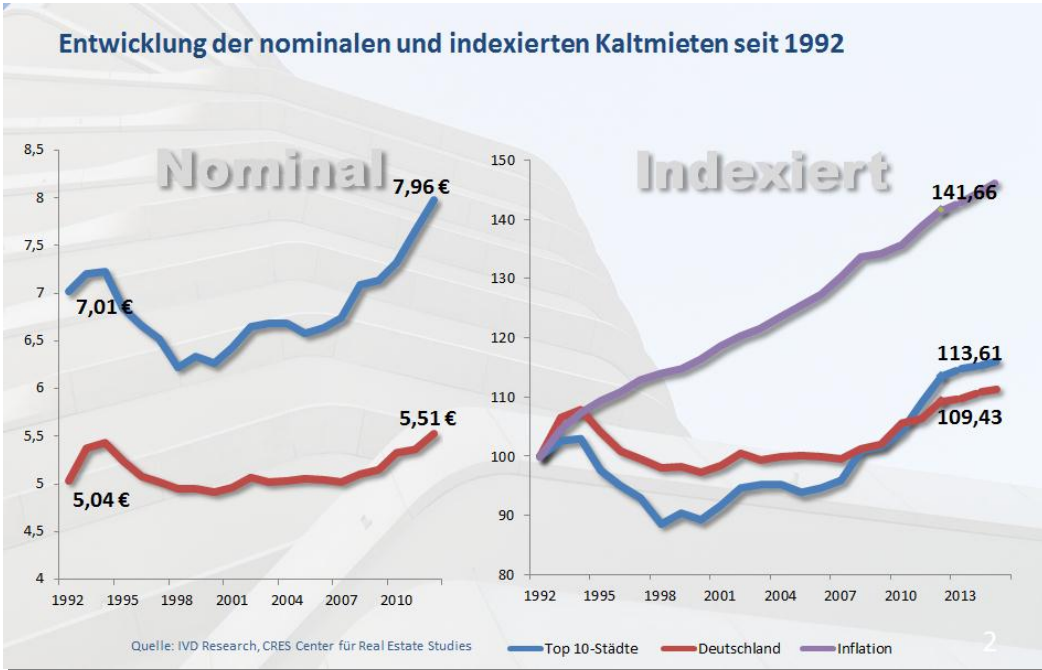
Verantwortung für die Marktwirtschaft

**Themenpapier zum CDU-CSU-Arbeitsessen
am 26. Februar 2013**

26. Februar 2013

1. Entwicklung der Wohnungsmärkte

1.1. Mythos der Mietenpreisentwicklung



1.2. 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 Teilen 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, ist abzulehnen. Bei Wohnungen, die derzeit zu einem Mietzins vermietet sind, der über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, müsste die Miete bei einer Anschlussvermietung abgesenkt werden. Dies hätte häufig zur Folge, dass der

Eigentümer seinen Kapitaldienst nicht mehr bedienen kann, was letztlich auch die finanzierenden Banken in Schwierigkeiten bringen würde. Der Beleihungswert der Immobilie würde sinken, so dass die Banken gezwungen wären, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen.

Bei Erstvermietungen im Neubau liegt die Kostenmiete oft über der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere im verdichteten Ballungsraum. Im Ergebnis würde eine Regulierung der Neuvertragsmieten, auch wenn diese auf die Wiedervermietung beschränkt wird, den gerade wieder in Gang kommenden Neubau von Wohnungen abwürgen.

§ 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.

2. Bedarf und Möglichkeiten der Wohnraumförderung

Die Wohnungswirtschaft benötigt eine verlässliche Fortführung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW über das Jahr 2014 hinaus.

2.1. Fördern der Energiewende

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 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.

2.2. 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 Eigentümerversammlung 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.

3. Chancen der steuerlichen Förderung

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.

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 10 Jahre lang in Höhe von 3 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.

Anschaffungsnahe 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 sogenannten anschaffungsnahe 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.

4. 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.

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

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.

4.4. 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. Maklerrecht

Neuregelung der Maklerprovision:

Wohnungsvermittlung

Die Bundestagsfraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen sowie die Bundesratsinitiative aus den Bundesländern Hamburg, NRW 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. Entscheidende Bedeutung hat dabei, dass es sich um ein echtes Bestellerprinzip handelt, 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.

6. 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 Gewerbebeantragung 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.

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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/EIA/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	3 Jahre
Keine kaufmännische Ausbildung	IHK/EIA/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	5 Jahre

*Einschlägige Berufspraxis bezieht sich auf branchenbezogene Berufserfahrung

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

7. Anforderungen an die Gebäudesanierung - EnEG / EnEV 2014

Die Umsetzung der klimapolitischen Ziele hat enorme Folgen für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Die steigenden Anforderungen müssen mit den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich des Wohnens wie auch des Arbeitens oder der Freizeitgestaltung und mit den politisch gewollten Energieeffizienzzielen unter Berücksichtigung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel in Einklang gebracht werden.

In Deutschland besteht in wachsenden Regionen ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und junge Familien zuspitzt.

7.1. EnEG – Energieeinsparungsgesetz

Der IVD begrüßt, dass die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gemäß § 5 Absatz 1 EnEG als maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen berücksichtigt wurde.

Der Wirtschaftlichkeitsbegriff des EnEG muss eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie vorsehen.

Die Ausführung im aktuellen Gesetzentwurf zum EnEG unterstützt der IVD, da die Definition von Niedrigenergiehäusern sehr allgemein gefasst wurde und damit innovative und wirtschaftliche Spielräume gewährleistet werden.

Die nationale Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie verlangt ab 2019 für die öffentlichen Gebäude und ab 2021 für sonstige Gebäude im Neubaubereich die Grundpflicht zur Errichtung von Niedrigenergiehäusern. Hierfür soll zunächst das EnEG im Bundesrat beschlossen werden, welche am 5. Juli 2013 dazu tagt. Der IVD bestärkt das Zustandekommen des EnEG noch in dieser Legislaturperiode.

Unklarheiten könnten nach Sicht des IVD bei der Ausgestaltung der Energieausweise bestehen. Im Gesetzentwurf heißt es danach, dass „die Angaben im Energieausweis lediglich der Information dienen“. Zivilrechtlich kann es hier zu Haftungsfragen kommen, siehe auch Pkt. 7.3. Energieausweise.

Die geforderte Kontrolle der Energieausweise stellt für die Länderbehörden ein Problem dar.

7.2. EnEV 2014

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-Wärmegegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt werden und inhaltlich mehr Transparenz aufweisen.

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.

7.3. 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.

Der zusätzliche Aufwand für die Angabe von Energiekennwerten in Immobilien-anzeigen wird weit unterschätzt. Er wird nur für Wohngebäude zwischen 200.000 EUR bis 1 Mio. EUR angegeben, ausgehend von Mehrkosten zwischen 50 Cent bis zu 2,50 EUR pro Immobilienanzeige. Da nicht nur der Energiekennwert anzugeben ist, sondern auch die Art des Energieträgers und ob es ein Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ist, kann damit gerechnet werden, dass mindestens durch den Umbruch die Anzeige um 1 mm länger wird. Die Kosten für 1 mm betragen gewöhnlich um ca. 5 EUR. Die gegenwärtige Fluktuationsrate im Geschosswohnungsbau liegt bei ca. 10 %, d. h. allein für die 20 Mio. Mietwohnungen in Deutschland treten 2 Mio. Vermietungsvorgänge jährlich auf. Unter der Annahme, dass 2/3 davon annonciert werden, ergeben sich mindestens ca. 7 Mio. EUR Mehraufwand allein für die Vermietungen im Geschosswohnungsbau. Selbst wenn 50 % der Anzeigen zu geringen Kosten im Internet annonciert werden, verbleiben ca. 3,5 Mio. EUR Mehraufwand. Es wird daher dringend empfohlen, die Angaben soweit wie möglich abzukürzen, z. B. V 118 FW (Verbrauchsausweis 118 kWh/(m² a) fernwärmeversorgt). Allerdings sind die Abkürzungen dem Verbraucher nicht bekannt und erfordern eine entsprechende Aufklärung.

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



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