



**Stellungnahme
der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)
zum
Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung
von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden
(Bundestag-Drucksache 17/6074 vom 06.06.2011)
für die öffentliche Anhörung
im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 27.06.2011**

22.06.2011

Ansprechpartner:
WP/StB Ingeborg Esser (GdW)
Telefon: +49(0)30 82403-132
Telefax: +49(0)30 82403-189
E-Mail: esser@gdw.de
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Der GdW bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Aufgrund der besonderen Betroffenheit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insgesamt gibt der GdW seine Stellungnahme gemeinsam mit den anderen in der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft zusammengeschlossenen Interessenverbänden aus der Wohnungs- und Immobilienbranche ab.

Geschäftsführender Verband:
Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 275726-15
Telefax: +49 (0) 30 275726-49
E-Mail: presse@bsi-web.de

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Dem BFW gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, was einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland entspricht. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW):

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,0 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

Bundesfachverband der
Immobilienverwalter (BVI)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:

Der IVD 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.



Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI):

Dem BVI gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 102 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 Prozent in der gewerblichen und 28 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Derzeit vertritt der VGF insgesamt 59 Mitglieder, darunter 44 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 165 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland repräsentiert der VGF damit mehr als 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,8 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von mehr als 70 Prozent.

Grundsätzliches zum Gesetzvorhaben

Die BSI begrüßt insgesamt das Vorhaben der Bundesregierung, die energetische Modernisierung im Gebäudebereich nun auch über eine steuerliche Förderung zu forcieren. Die grundsätzliche Einschätzung zu dem jetzt vorliegenden Gesetzentwurf ist, dass er seine Wirkung vor allem im selbstgenutzten Wohneigentum entfalten wird (§ 10 k EStG-E). Im vermieteten Wohneigentum dagegen werden die Auswirkungen gering sein (§ 7 e EStG-E). Dies liegt daran, dass energetische Sanierungsmaßnahmen i. d. R. nicht die Voraussetzungen für eine Einqualifizierung als nachträgliche Herstellungskosten erfüllen. Nach der einschlägigen BFH-Rechtsprechung erfordert "eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand", was maßgeblich ist für eine Einqualifizierung als Herstellungskosten, dass ein Standardsprung bei mindestens drei Ausstattungskriterien, u. a. Heizung, Sanitär und Fenster erfolgt. Bei üblichen energetischen Modernisierungen wird dagegen ein Standardsprung maximal bei zwei Ausstattungskriterien erreicht. Selbstverständlich können die Bauherren durch zusätzliche Maßnahmen eine Einqualifizierung als Herstellungskosten erreichen. Dies wird aber eher bei den professionellen institutionellen Eigentümern der Fall sein, als bei den privaten, kleinen Vermietern. Die Folge ist, dass der Großteil der energetischen Sanierungsmaßnahmen ohnehin im Jahr des Anfalls aufwandswirksam wird, so dass eine Verteilung über 10 Jahre wirklich nur im Ausnahmefall stattfinden wird.

Dies zeigt aber auch, wie wichtig die ausreichende Ausstattung der KfW-Förderung ist. Nach Auffassung der BSI reicht der jetzt vorgeschlagene Ansatz von 1,5 Mrd. Euro bei Weitem nicht aus. Um zwei Prozent des Wohnungsbestandes auf hohem energetischen Niveau zu sanieren, wie im Energiekonzept der Bundesregierung gefordert, wären jährlich fünf Mrd. Euro erforderlich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den "Pakt für Klimaschutz", dem sich 76 Verbände angeschlossen haben, um für die Verstetigung der Mittelausstattung und Planungssicherheit für die Investoren einzutreten. Darüber hinaus muss bei dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch auf eine ausreichende Förderintensität geachtet werden.

Seite 4 von 5

Im Einzelnen

§ 7 e EStG-E

Erhöhte Absetzungen für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen

Herstellungskosten für energetische Sanierungsmaßnahmen sollen nach dem Gesetzentwurf (§ 7 e Abs. 1 EStG-E) über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben werden können. Da vielfach auch ältere Bestandsimmobilien erworben werden, die nach dem Erwerb energetisch saniert werden, sollten hier auch nachträgliche Anschaffungskosten mit einbezogen werden. Bekanntermaßen führen nachträgliche Herstellungskosten, die in einem Zeitraum von drei Jahren nach der Anschaffung anfallen, wenn sie 15 Prozent der Anschaffungskosten übersteigen, zu nachträglichen **Anschaffungskosten**. Dies sollte berücksichtigt werden.

Darüber hinaus setzt § 7 e EStG-E genauso wie § 10 k EStG-E für die erhöhten Abschreibungen den energetischen Standard "KfW-Effizienzhaus-85" voraus. Die BSI ist der Auffassung, dass durch ein Absenken des Standards, z. B. auf "KfW-Effizienzhaus-100", ein deutlich größerer Breiteneffekt erreicht werden könnte. Diese Absenkung der Anforderung könnte zeitlich begrenzt werden.

§ 10 k EStG-E

Steuerliche Begünstigung des selbstgenutzten Wohneigentums

Nach Auffassung der BSI sollten für den Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums (§ 10 k EStG-E) auch Einzelmaßnahmen steuerlich gefördert werden. Gerade im selbstgenutzten Wohneigentum erscheint das Erreichen des energetischen Standards "KfW-Effizienzhaus-85" – selbst des energetisches Standards "KfW-Effizienzhaus-100" – oft nicht realisierbar.

Die selbstnutzenden Eigentümer sind aber häufig bereit, Einzelmaßnahmen (z. B. Fenster, Heizung) durchzuführen. Auch eine Durchführung von Einzelmaßnahmen führt in der Breitenwirkung zu einer deutlichen Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebereich.

Ausschluss der Doppelförderung

Die BSI stimmt mit dem Gesetzgeber überein, dass Doppelförderungen vermieden werden müssen (§ 7 e Abs. 2 und 3 EStG-E).

In der Gesetzesbegründung sollte allerdings eindeutig klargestellt werden, dass ein Nebeneinander der steuerlichen Förderung nach § 7 h EStG bzw. § 7 i EStG (Modernisierungsaufwendungen in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmale)



Seite 5 von 5

und der steuerlichen Förderung § 7 e EStG-E (energetische Sanierungsmaßnahmen) in den Fällen zulässig ist, in denen es sich um unterschiedliche Maßnahmen handelt.

Inkrafttreten – Erstmalige Anwendung

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass solche Baumaßnahmen steuerlich gefördert werden sollen, mit denen nach dem 31.12.2011 begonnen wird.

Nach Auffassung der BSI sollten bereits solche Baumaßnahmen in die steuerliche Förderung einbezogen werden, mit denen unmittelbar nach Bekanntwerden des Kabinettsbeschlusses, d. h. nach dem 06.06.2011, begonnen wurde und die nach dem 31.12.2011 zum Abschluss gebracht werden.

Wir bitten Sie, die aufgeführten Punkte im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.