

Brennpunkt: Vermögensteuer

Was bedeutet eine Wiedereinführung der Vermögensteuer für die Wohnungswirtschaft?

Worum geht es?

Die von der SPD und den Grünen geführten Länder fordern die Wiedereinführung der Vermögensteuer.

Was soll damit erreicht werden?

Das Vermögensteueraufkommen stünde den Bundesländern zu und würde zur Sanierung der öffentlichen Haushalte herangezogen. Es steht im Zusammenhang mit den Verpflichtungen zur Schuldenbremse.

Was würde die Vermögensteuer bedeuten?

Die Vermögensteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen.

Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen.

Nach ersten vorsichtigen Schätzungen käme auf die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögensteuersatz von einem Prozent – eine jährliche Belastung von bis zu einer Mrd. Euro zu. Dies entspräche ca. einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund zehn Mrd. Euro jährlich.

Was wäre die Konsequenz?

Es gäbe nur drei Möglichkeiten der Refinanzierung der Vermögensteuer: Die Wohnungsunternehmen können die



Vermögensteuer zulasten ihrer Investitionsfähigkeit, durch Verkäufe von Beständen oder durch Anhebung der Mieten refinanzieren.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen wären immens, denn die Wohnungswirtschaft steht vor gewaltigen investiven Herausforderungen:

In Ballungsräumen wird Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums dringend benötigt, in strukturschwachen Regionen ist der Rück- und Umbau zu bewältigen, die Energiewende erfordert erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung der Gebäude und außerdem werden bis zum Jahr 2020 drei Mio. altersgerecht ausgestattete Wohnungen gebraucht.

Dass Wohnungsbestände verkauft oder die – ohnehin steigenden – Wohnungsmieten angehoben werden, wäre angesichts der aktuellen politischen Diskussion zum Thema "Bezahlbares Wohnen" ebenfalls nicht wünschenswert.

Stellt man den Aufwand dem jährlichen Neubauvolumen von drei Mrd. Euro gegenüber und berücksichtigt, dass der Eigenkapitaleinsatz beim Neubau nur bei 25 Prozent liegt, wird klar, dass die gesamte Neubautätigkeit wegbrechen kann.

Übrigens:

Das sagt die GdW-Steuerexpertin Ingeborg Esser:

"Die Diskussion um die Wiedereinführung der Vermögensteuer wird immer auch von verfassungsrechtlichen Fragen begleitet – auch im Hinblick darauf, ob Ausnahmen von der Besteuerung, wie des betriebsnotwendigen Betriebsvermögens (Produktivvermögen), zulässig sind.

Ausnahmen von der Vermögensbesteuerung erscheinen vor dem Hintergrund der zur Erbschaftsteuer ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und dem aktuellen Vorlagebeschluss des Bundesfinanzhofs zur Erbschaftsteuer an das Bundesverfassungsgericht möglich, wenn ausreichende Sach- und Gemeinwohlgründe vorliegen, Ausnahmeregelungen zielgenau ausgestaltet sind und eine gleichmäßige Begünstigungswirkung eintritt.

Damit wäre bei entsprechender Ausgestaltung eine Ausnahmeregelung für das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) verfassungsrechtlich machbar."

Fazit:

Die Wiedereinführung der Vermögensteuer hätte erhebliche negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden.

Fragen und Antworten

Was ist eine Vermögensteuer?

Die Vermögensteuer ist eine Steuer, die auf das Vermögen eines Steuerpflichtigen erhoben wird.

Was bedeutet in diesem Zusammenhang Substanzsteuer?

Die Vermögensteuer führt zu einer Substanzbesteuerung, wenn die Erträge aus dem besteuerten Vermögen so gering sind, dass daraus die Zahlung der Vermögensteuer nicht geleistet werden kann.

Warum wird von "Wiedereinführung" der Vermögensteuer gesprochen?

In Deutschland wurde eine Vermögensteuer zuletzt bis Ende 1996 erhoben. Rechtsgrundlage war das Vermögensteuergesetz von 1990. Das Bundesverfassungsgericht erklärte die damalige Vermögensteuer 1995 für verfassungswidrig, weil die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Vermögensteuer eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung der verschiedenen Vermögensarten darstellte. Mangels einer entsprechenden Neuregelung wird die Vermögensteuer seit 1997 nicht mehr erhoben. Das Vermögensteuergesetz wurde damals allerdings nicht aufgehoben, sondern ist formal rechtlich noch in Kraft.



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Berlin:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Büro Brüssel:
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles.

© GdW, März 2013

weitere Informationen im Web:
gdw.de

 [youtube.com/GdWBundesverband](https://www.youtube.com/GdWBundesverband)

 [xing.com/net/wohnprofis](https://www.xing.com/net/wohnprofis)

 twitter.com/GdWWohnen