



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

Ein Jahr schwarz-gelbe Bundesregierung: Eine Zwischenbilanz aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und FDP, der vor knapp einem Jahr unterzeichnet wurde, wird der Immobilienwirtschaft eine herausragende Rolle zugeschrieben: „Die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind besonders wichtige Wirtschaftszweige in unserem Land. Wir stehen dafür, dass ihre Leistungen den Stellenwert im öffentlichen Bewusstsein erhalten, der ihrem Anteil an der Bruttowertschöpfung entspricht.“

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zieht ein Jahr nach Abschluss des Vertrages eine Zwischenbilanz: Energieeffizienz und Gebäudesanierung, Städtebauförderung, Wohneigentumsquote, Zinsabzugsbeschränkungen, Erbschaftsteuer und Mietrecht – welche Bereiche hat die Koalition bereits in Angriff genommen, welchen Weg hat sie dabei eingeschlagen und welche Themen stehen noch aus?

Die BSI nimmt einen immobilienwirtschaftlichen Soll-/Ist-Abgleich zwischen den Aussagen im Koalitionsvertrag und dem aktuellen Sachstand vor.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter(DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF Verband Geschlossene
Fonds

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene die Interessen von sieben immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden. BFW, GdW, IVD, DDIV und BVI bewirtschaften rund 12 Mio. Wohneinheiten und verwalten weitere rund 250.000 Gewerbeeinheiten. Der vdp steht für 61 Prozent der gewerblichen und 27 Prozent der Wohnimmobilien-Finanzierung, der VGF für mehr als drei Viertel des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds. Die BSI steht damit für über zehn Millionen bzw. nahezu die Hälfte aller Mietverhältnisse in Deutschland.

1. ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK

Koalitionsvertrag

„Wir werden die Maßnahmen im Integrierten Energie- und Klimaprogramm 2010 auf ihre Wirksamkeit überprüfen und gegebenenfalls nachsteuern.“

„Wir wollen durch marktorientierte und technologieoffene Rahmenbedingungen, die stärker auf Anreiz und Verbraucherinformation und weniger auf Zwang setzen, die enormen Potenziale im Bereich Energieeffizienz heben. Hierzu zählen (...) eine Energieinitiative Mittelstand (Investitionsanreize durch Änderungen im Mietrecht und im Energie-Contracting, Fortsetzung der Programme zur Energieberatung, kostenneutrale Vereinfachung der Fördermodelle in der Gebäudesanierung).“

“Wir werden das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wirkungsvoller ausgestalten, um die derzeitige Sanierungsquote zu steigern. Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung im Mietwohnungsbereich erweitert. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen.

„Der wesentliche Teil der zusätzlich generierten Gewinne aus der Laufzeitverlängerung der Kernenergie soll von der öffentlichen Hand vereinnahmt werden. Mit diesen Einnahmen wollen wir auch eine zukunftsfähige und nachhaltige Energieversorgung und -nutzung, z.B. die Erforschung von Speichertechnologien für erneuerbare Energien, oder stärkere Energieeffizienz fördern.“

„Bei den europäischen Verhandlungen zur „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ werden wir auf Ausgewogenheit achten.“

Sachstand

- Die Überprüfung der Maßnahmen im Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) 2010 läuft, wobei der Schwerpunkt der Überprüfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 die Wirtschaftlichkeit der vorgenommenen Anforderungserhöhung ist.
- Das Wirtschaftlichkeitsgebot wurde auch in der EU-Gebäuderichtlinie verankert.
- Die Definition des Niedrigstenergiehauses wird auf nationaler Ebene erfolgen.
- Die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand wurde festgeschrieben.

Mit dem Energiekonzept hat das Bundeskabinett folgende Festlegungen vorgenommen:

- Die Fördermittel für die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme sind für 2011 auf 436,65 Mio. Euro reduziert worden. 2011 sollen die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds auf 936,65 Mio. Euro aufgestockt werden.
- Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist bei der Weiterentwicklung der EnEV und bei der Erreichung weiterer Ziele bis 2050 einzuhalten.
- Ersatz-Neubau soll im Gebäudesanierungsprogramm förderfähig werden.
- Im Energiekonzept ist angekündigt, das Mietrecht ausgewogen zu novellieren und für energetische Sanierungen investitionsfreundlicher zu gestalten.
- Mit dem Energiekonzept hat die Bundesregierung ein 10-Punkte-Sofort-Programm beschlossen, das bis zum 31.12.2011 umgesetzt werden soll. Dieses enthält den Punkt Wärmeliefer-Contracting im Mietrecht: „Die Möglichkeiten des Energie-Contracting werden erweitert, damit vor allem auch im Mietwohnungsbereich bestehende Einsparpotenziale effizient realisiert werden können. Die Bundesregierung wird deshalb einen Gesetzentwurf für einen einheitlichen Rahmen für das Wärmeliefer-Contracting vorlegen.“ (Weiteres zum Sachstand siehe auch unter 2. Mietrecht)
- Entsprechend Energiekonzept soll die Steuerbegünstigung für Energieeinspar-Contracting beibehalten werden, wenn ambitionierte Energieeinsparvorgaben erfüllt werden.

BSI-Position

- Bei der Evaluierung von IEKP und EnEV muss die Überprüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen des Investor-Nutzer-Dilemmas ein wesentlicher Punkt sein. Dabei sind auch die anderen Anforderungen (Brandschutz, Schallschutz) und Herausforderungen (demographischer Wandel) zu beachten.
- Aus Sicht der BSI sollte die Novelle der EnEV 2012 als reine Umsetzungsnovelle der EU-Gebäuderichtlinie durchgeführt werden.
- Die Definition des Niedrigstenergiehauses sollte erst bei zuverlässiger Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2018/2020 erfolgen.
- Die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand sollte auch bei Zwischenschritten beachtet werden.

Zum Energiekonzept:

- Die Erweiterung der KfW-Mittel auf 950 Mio. Euro wird von der BSI begrüßt, eine Ausstattung des Programmes für die Zielerreichung einer jährlichen Sanierungsquote in Höhe von zwei Prozent wird von der BSI aber auf jährlich fünf Milliarden Euro geschätzt.
- Die BSI begrüßt die Ankündigung der Bundesregierung, Ersatz-Neubau zu fördern.
- BSI begrüßt die Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots.
- Die geplante Mietrechtsanpassung wird von der BSI begrüßt (siehe sogleich unter Mietrecht).
- Die BSI begrüßt die geplante Erweiterung der Möglichkeiten für Wärmeliefer- und Energieeinspar-Contracting. Die BSI weist darauf hin, dass ein rechtlicher Rahmen nur insoweit notwendig ist, soweit nicht bereits eine Verpflichtung im Mietvertrag vereinbart ist, wonach der Mieter die Kosten einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen hat. Die vorgesehene Beibehaltung der Steuerbegünstigung für Energieeinspar-Contracting, wenn ambitionierte Energieeinsparvorgaben erfüllt werden. Dies muss sofort in Änderungsanträgen zum vorliegenden Haushaltsbegleitgesetz umgesetzt werden.

2. MIETRECHT

Koalitionsvertrag

„Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren. Wir wollen klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtern und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und berechtigen nicht zu Mietminderung. Mietnomadentum sowie Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung werden wir wirksam begegnen. Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein. Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.“

„Wir wollen die Effizienz der Zwangsvollstreckung steigern und Gläubigerrechte stärken. Dazu werden wir die Aufgaben der Gerichtsvollzieher auf Beliehene übertragen.“

Sachstand

- Das Bundesjustizministerium (BMJ) arbeitet an einem Entwurf für eine Mietrechtsreform.
- Die im Koalitionsvertrag aufgegriffenen Punkte zur Erleichterung der energetischen Sanierung und zum Ausschluss der Mietminderung bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind im Energiekonzept der Bundesregierung berücksichtigt.
- Bundeskanzlerin Merkel hat sich dafür ausgesprochen, dass sich die Investitionen der Eigentümer in energetische Sanierungen stärker in den Mieten widerspiegeln sollen.
- Die Ankündigung, Mietnomadentum wirksam begegnen zu wollen, ist vom Bundesbauministerium (BMVBS) und dem BMJ mit einem Forschungsauftrag an die Universität Bielefeld in Angriff genommen worden. Nach einer gemeinsamen Diskussionsrunde von Ministerien, Verbänden und Wissenschaft ist dieser Forschungsauftrag aktuell in der Bearbeitung. Die BSI hat auch hier einen Vorschlag für die Umsetzung unterbreitet.

BSI-Position

- Die BSI regt an, die Mietminderung kraft Gesetz für Beeinträchtigungen während der Durchführung von klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen auszuschließen. BSI empfiehlt weiter, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren. Weiter bedarf es der Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen von §559 BGB erfasst sind und dass Betriebskosten, die infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen neu entstehen, auch ohne Vereinbarung auf Mieter umgelegt werden können.
- Die BSI hat einen ausgewogenen Vorschlag zur Mietrechtsreform vorgelegt und drängt darauf, dass vor der Schaffung neuer Instrumente zunächst die bestehenden Hürden beseitigt werden. Überdies wird auf eine Lösung der Probleme bei der Überwälzung von Schönheitsreparaturen gedrängt.

3. WOHNUNGSBAU

Koalitionsvertrag

„Die Wohnungsmärkte sind regional differenziert ausgeprägt. Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich. Wir werden bis zur Mitte der Legislaturperiode entscheiden, ob nach dem Jahr 2013 der Bund den Ländern weiterhin zweckgebunden Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung gewährt.“

Sachstand

- Zwar enthält der Koalitionsvertrag die genannte Passage, allerdings konnte sich die Politik nicht zu einer dem Lebenszyklus von Immobilien angepassten Erhöhung der linearen Abschreibungssätze oder zur Gewährung zielgerichteter Investitionszulagen durchringen.

BSI-Position

- Die BSI fordert die Einführung effektiver Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus. Es müssen Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren führen. Vor allem in den nächsten zehn Jahren ergibt sich in Wachstumsregionen nach zahlreichen Wohnungsmarktprognosen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 250.000 Wohnungen.
- Auch unter dem Gesichtspunkt der seit 2000 um 17 Prozent gestiegenen Baukosten und einer derzeit schwachen Konjunktur sind unterstützende staatliche Maßnahmen zur Rentabilitätssteigerung von Bauprojekten, vor allem im Wohnungsneubau, dringend erforderlich.
- Die BSI schlägt eine dem Lebenszyklus von Immobilien angepasste Erhöhung der linearen Abschreibung auf vier Prozent vor. Für Immobilienunternehmen, die von erhöhten Abschreibungssätzen nicht profitieren, sollten in gleichem Ausmaß Investitionszulagen gewährt werden.
- Eine befristete Verdoppelung des Abschreibungssatzes auf vier Prozent jährlich in den ersten acht Jahren bzw. acht Prozent bei Unterschreitung der Höchstwerte der Energieeinsparverordnung 2009 um 30 Prozent ebenfalls jährlich in den ersten acht Jahren kann den Mietwohnungsneubau in Ballungszentren deutlich fördern.

4. SELBSTGENUTZTES WOHNHEIGENTUM

Koalitionsvertrag

„Wohneigentum ist Altersvorsorge und stärkt die regionale Verbundenheit. In vergleichbarer Weise wirkt der Erwerb von Geschäftsanteilen bei einer Wohnungsgenossenschaft für eigene Wohnzwecke. Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.“

Sachstand

- Es wurde ein Gutachten "Marktübersicht und Methodenstudie zum Eigenheimrentenmodell (Wohnriester)" vergeben. Die Ergebnisse werden im Oktober 2010 erwartet.
- Wohn-Riester-Förderung gilt nicht für die vermietete Wohnimmobilie.
- Verkauf beziehungsweise dauerhafte Vermietung der Wohnimmobilie führt zur schädlichen Verwendung und damit zur Sofortversteuerung des Wohnförderkontos.

BSI-Position

- Einbeziehung der vermieteten Wohnimmobilie in die Wohn-Riester-Förderung.
- Abschaffung der Sofortversteuerung durch „schädliche“ Verwendung. Arbeitnehmer, die durch Insolvenzen oder Rationalisierungsmaßnahmen zum Wohnortwechsel und damit zum Verkauf oder zur Vermietung ihrer Wohnimmobilien gezwungen sind, dürfen durch die Sofortbesteuerung nicht zusätzlich belastet werden.
- Erhöhung des Abschlags bei der nachgelagerten Besteuerung bei Einmalzahlung.
- Riester-Sparen zugunsten von Wohngenossenschafts-Anteilen erleichtern.

5. STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND DENKMALSCHUTZ

Koalitionsvertrag

„Wir werden die Städtebauförderung als gemeinschaftliche Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen auf bisherigem Niveau, aber flexibler fortführen. Es gilt, die privaten Hauseigentümer und das im Stadtgebiet ansässige Gewerbe stärker in die Stadtentwicklungsprozesse einzubinden. Dazu dient u.a. das Instrument des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Auf neue Herausforderungen werden wir zunächst mit Modellvorhaben von Bund und Ländern reagieren.“

Beim „Stadtumbau Ost“ soll die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt und der Rückbau der technischen und sozialen Infrastruktur besser berücksichtigt werden. Der Erfolg des Programms soll nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnungsleerstand gefährdet werden.

Der „Stadtumbau West“ wird weiterentwickelt. Das Programm „Soziale Stadt“ soll stärker ressortübergreifend umgesetzt werden. Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden wir weiter zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen.“

„Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist für den Erhalt und die Erneuerung historischer Innenstädte unentbehrlich. Wir wollen zugunsten des Denkmalschutzes Planungssicherheit für Investoren gewährleisten und halten daher an der steuerlichen Förderung von Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen fest.“

Sachstand

- Die Bundesregierung plant im Zusammenhang mit ihrem Sparpaket die Halbierung der Städtebauförderung auf 305 Millionen Euro. Davon ist auch das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ betroffen.

BSI-Position

- Aufstockung der Städtebauförderung statt Kürzung.
- Die beabsichtigte Mittelkürzung würde ein Zurückfahren von Investitionen und sozialen Maßnahmen um das Zwei- bis Dreifache bedeuten, weil die Städtebauförderung durch Länder und Kommunen in der Regel komplementär mitfinanziert wird. Darüber hinaus gehen von der Städtebauförderung positive Arbeitsmarktanstöße für die regionale Wirtschaft aus, die eine hohe volkswirtschaftliche Multiplikatorwirkung entfalten. Ein Euro öffentliche Förderung bewirkt in der Städtebauförderung mindestens sechs Euro private Folgeinvestitionsmaßnahmen. Hier besteht eine Win-Win-Situation, da schon allein die Rückflüsse bei der Mehrwertsteuer mit rund 1,20 Euro den Förderbetrag übersteigen.
- Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung werden schon mittelfristig deutliche Effekte auf die Städte und Gemeinden Deutschlands haben. Vor allem die deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen wird die Städte vor große Herausforderungen stellen. Eine Quartiersentwicklung, die den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken einbezieht, wird künftig unerlässlich, um das Altern in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.
- Entbürokratisierung der vorhandenen Städtebauförderungsprogramme und Vereinfachung der Verfahren.
- Nationale und EU-Förderprogramme müssen besser aufeinander abgestimmt werden.
- Die Beteiligung der Bürger und der Unternehmen ist unerlässlich für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Gerade mit der Stadt verwurzelte Unternehmen wie ortsansässige Wohnungsunternehmen, mittelständischer Einzelhandel, Handwerker und Dienstleister, aber auch private Wohnungs- und Immobilieneigentümer müssen die Chance bekommen, sich in den Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung einzubringen. Hierzu sind Beteiligungsmodelle wie Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts durchaus hilfreich.

- Erhaltung der erhöhten AfA bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.
- Erhaltung der erhöhten AfA bei Baudenkmälern.

6. ZINSABZUGSBESCHRÄNKUNGEN

Koalitionsvertrag

„Wir werden die höhere Freigrenze von 3 Mio. Euro dauerhaft einführen, um insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen zu entlasten.“

Sachstand

Im Wachstumsbeschleunigungsgesetz umgesetzt:

- Dauerhafte Einführung einer Freigrenze von 3 Mio. Euro bei der Zinsschranke.
- Einführung eines Vortrags des EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, AfA auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände) ab 2007 für einen Zeitraum von fünf Jahren.
- Verbesserung der Anwendung der Escape-Klausel bei der Zinsschranke für deutsche Konzerne.

BSI-Position

- Abschaffung der Zinsschranke, da sie die kapitalintensive Immobilienbranche vor erheblichen Verwaltungsaufwand und der Schaffung aufwändiger Konzernstrukturen stellt..
- Mögliche Folge der Zinsschranke ist, dass tatsächlich entstandene Zinsausgaben in die Bemessungsgrundlage der Besteuerung einbezogen werden und dadurch nicht die tatsächlich entstandenen Gewinne, sondern fiktive höhere Gewinne besteuert werden (Substanzbesteuerung).

7. GEWERBESTEUERLICHE HINZURECHNUNG

Koalitionsvertrag

„Wir werden den Hinzurechnungssatz bei den Immobilienmieten von 65 % auf 50 % reduzieren.“

Sachstand

Im Wachstumsbeschleunigungsgesetz umgesetzt:

- Herabsenkung der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungstatbestände bei Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern von 65 auf 50 Prozent.
- Februar 2010: Einsetzung einer Gemeindefinanzkommission zur Verstetigung der Gemeindefinanzen.
- Diskussion von drei Modellen: Prüfmodell, Modell der Stiftung Marktwirtschaft und Modell der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Prüfmodell und Modell der Stiftung Marktwirtschaft: Abschaffung der Gewerbesteuer.

BSI-Position

- Die BSI wertet die Absenkung des Hinzurechnungsbetrages als positives Signal, fordert aber, die Hinzurechnungsregelungen als Elemente einer Substanzbesteuerung generell auf den Prüfstand zu stellen. (Hinzurechnung führt dann zur Substanzbesteuerung, wenn ein Unternehmen keine Gewinne erzielt, da nicht der Ertrag, sondern ertragsunabhängige Elemente einbezogen werden.)

8. GRUNDERWERBSTEUER

Koalitionsvertrag

„Wir werden die Umstrukturierung von Unternehmen durch eine Konzernklausel erleichtern.“

Sachstand

Im Wachstumsbeschleunigungsgesetz umgesetzt.

BSI-Position

- Die Grunderwerbsteuer-Freistellung von Umwandlungen, wie sie mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz umgesetzt wurde, ist für Wohnungs- und Immobilienunternehmen weitgehend unwirksam.
- Sogar bei Konzernen entfaltet die Regelung in den meisten Fällen keine steuerentlastende Wirkung.

- Es wurde die Chance vertan, sowohl nicht-konzernverbundene Unternehmen von der Hürde der Grunderwerbsteuer zu befreien als auch Konzernen eine Umstrukturierung ohne Grunderwerbsteuerbelastung zu ermöglichen.
- Die BSI wird sich deshalb dafür einsetzen, dass diese Vorschrift in der Zukunft noch einmal so angepasst wird, dass sie den Anforderungen der Praxis gerecht wird.

9. REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Koalitionsvertrag

„Bei Real Estate Investment Trusts sind überflüssige Hemmschwellen für den deutschen Markt abzubauen, ohne die schutzbedürftigen Interessen der Verbraucher zu vernachlässigen.“

Sachstand

- Bisher keine Umsetzung erfolgt. Änderungen werden auch nicht ins Jahressteuergesetz 2010 einfließen.

BSI-Position

- Gesetzliche Absicherung des REIT-Status gegen Maßnahmen Dritter.
- Erweiterung der Exit-Tax-Frist um mindestens drei Jahre
- REITs auch ohne Börsennotierung zulassen.
- Modifizierung der 10-Prozent-Regel

10. REFORM DER ERBSCHAFTSTEUER

Koalitionsvertrag

„Wir werden die Regelungen bei der Erbschaftsteuer entbürokratisieren, familiengerechter, planungssicherer und mittelstandsfreundlicher machen.“

Sachstand

- Die 2009 reformierte Erbschaftsteuer führt nicht zu Neuinvestitionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

- Die Ausnahmetatbestände für die Wohnungswirtschaft, um unter die neuen Verschonungsregelungen zu gelangen, sind kompliziert und streitanfällig.
- In das erbschaftsteuerliche Schonvermögen sind die Gewerbeimmobilienunternehmen nicht einbezogen.
- Im Erbfall anfallende Erbschaftsteuer veranlasst Erblasser, Barvermögen nicht in Gebäude zu investieren, sondern dieses neben der Immobilie zur Begleichung der Erbschaftsteuer vorzuhalten.

BSI-Position

- Einbeziehung der Gewerbeimmobilien in das erbschaftsteuerliche Schonvermögen.
- Streichung des Verweises auf § 14 AO in § 13b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 d ErbStG.
- Keine Verschärfung der Vollverschonung durch maximal 10-prozentige Verwaltungsvermögensquote auch für Untergesellschaften, wie im Entwurf des JStG 2010 vorgesehen
- Keine Verschiebung des § 13b Abs. 3 S. 2 ErbStG, wie im Entwurf des JStG 2010 geplant, da dies dazu führt, dass das Verwaltungsvermögen bei Kapitalgesellschaften immer anteilig aus dem begünstigten Erwerb herausgerechnet wird und der Verwaltungsvermögenstest dadurch obsolet wird.
- Klärung wohnungswirtschaftlicher Einzelfragen zur Erlangung von Rechtssicherheit.

11. BAUWIRTSCHAFT

Koalitionsvertrag

„Die Bau- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind besonders wichtige Wirtschaftszweige in unserem Land. Wir stehen dafür, dass ihre Leistungen den Stellenwert im öffentlichen Bewusstsein erhalten, der ihrem Anteil an der Bruttowertschöpfung entspricht. Daher werden wir den Dialog zwischen Bund, Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft vertiefen.“

Sachstand

- Die Ankündigung der Bundesregierung, den Dialog mit der Immobilienwirtschaft zu intensivieren, ist vom BMVBS auf Führungs- und operativer Ebene vorbildlich umgesetzt worden.
- Ein Austausch zwischen Immobilienwirtschaft und BMWi sowie BMU hat bei der Ausarbeitung des Energiekonzepts nicht stattgefunden, obwohl die Immobilienwirtschaft erheblich betroffen ist.

BSI-Position

- Die BSI fordert, dass nicht nur in dem zuständigen Ministerium BMVBS, sondern auch in den weiteren Ministerien, die bei wesentlichen Entscheidungen für die Immobilienwirtschaft federführend sind (BMW, BMU, BMF), der Dialog mit der BSI intensiver geführt wird.
- Die Auswirkungen der Gesetzesvorhaben auf die größte Branche Deutschlands dürfen nicht außer Acht gelassen werden.

12. GRUNDSICHERUNG

Koalitionsvertrag

„Wir werden auf der Basis der vorhandenen gesetzlichen Regelungen prüfen, die Energie- und Nebenkosten sowie ggf. die Kosten der Unterkunft zu pauschalisieren. Dabei sind regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Wir wollen damit auch dazu beitragen, dass die Zahl der Prozesse in diesem Bereich zurückgeht und gleichzeitig Anreize für einen sparsamen Energieverbrauch setzen.“

„Wir werden das Wohngeldrecht hinsichtlich der Schnittstellen zu anderen sozialen Sicherungssystemen überprüfen und streben weitere Vereinfachungen bei der Ermittlung des Wohngeldanspruches an.“

Sachstand

- Im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales "Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch" vom 20.09.2010 ist eine Pauschalierungsmöglichkeit aufgrund von kommunalen Satzungen vorgesehen.
- Im Referentenentwurf vom 20.09.2010 sind Ermächtigungsvoraussetzungen zum Erlass kommunaler Satzungen, mit denen die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung festgelegt werden können, vorgesehen.

BSI-Position

- Keine Pauschalierung der Kosten der Unterkunft und Heizung: Für eine gerichtsfeste und verfassungskonforme Pauschalierung wäre eine Berücksichtigung des aus dem Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes abzuleitenden Bedarfsdeckungsgrundsatzes erforderlich. Dementsprechend müssten die Pauschalen so bemessen sein, dass hierdurch die Kosten für eine angemessene Wohnung in jedem Falle abgedeckt wären. Angesichts der regional und örtlich sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkte wären hierzu entweder sehr umfangreiche und aufwändige Voruntersuchungen erforderlich

oder aber sehr großzügige "Sicherheitsaufschläge" auf die Pauschalen. Eine Pauschalierung der Unterkunftskosten würde somit weder zu einer Verwaltungsvereinfachung führen, zumal die Pauschalen regelmäßig an die Wohnungsmarkt- und Mietentwicklung angepasst werden müssten, noch könnte sie zu einer verbesserten Wohnraumversorgung der betroffenen Haushalte oder zu Kosteneinsparungen für die Städte beitragen.

- Daher wird auch die im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales "Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch" vom 20.09.2010 vorgesehene Pauschalierungsmöglichkeit aufgrund von kommunalen Satzungen abgelehnt. Das Problem wird dadurch nicht gelöst, sondern nur kompetenzmäßig zersplittet.
- Die im Referentenentwurf vom 20.09.2010 vorgesehenen Ermächtigungsvoraussetzungen zum Erlass kommunaler Satzungen, mit denen die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung festgelegt werden können, werden als verwaltungsaufwändig abgelehnt. Dadurch wird keine Rechtssicherheit gewährleistet.
- Anerkennung höherer Nettokaltmieten nach energetischer Sanierung.
- Direktzahlung an die Vermieter.
- Im Koalitionsvertrag ist festgelegt, dass "Leistungen zu den Wohnkosten auch tatsächlich den Vermieter erreichen". Im Referentenentwurf vom 20.09.2010 findet sich dazu ein richtiger Ansatz: Zum einen steht es nicht mehr im Belieben der Leistungsträger, ob sie an den Vermieter auszahlen, wenn der Leistungsempfänger dies auch will. Auf dessen Antrag ist die Direktzahlung Pflicht. Im Übrigen werden auch für die Fälle, in denen kein Antrag vorliegt, Tatbestände eingeführt, die den Leistungsträger zur Direktzahlung verpflichten.