

# Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte

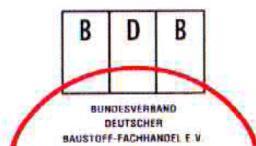
im Auftrage der  
Kampagne  
**„Impulse für den Wohnungsbau“**



Hannover, Mai 2010

## Auftraggeber:

### Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.  
Am Weidendamm 1 A  
10117 Berlin



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin



Deutscher Mieterbund e. V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt  
Olof-Palme-Straße 19  
60439 Frankfurt/Main



Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.  
Kronenstraße 55-58  
10117 Berlin

## Anschrift des Verfassers:

Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V., Königstr. 50A,  
30175 Hannover, Tel. 0511/99094-20, guenther@pestel-institut.de

# Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte

## 1 Einführung in das Thema

Nachdem bereits im vergangenen Jahr vom Pestel Institut die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus herausgearbeitet<sup>1</sup> wurde, haben uns die Partner der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ gebeten, die Auswirkungen einer Einführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten auf die Einnahmen des Staates sowohl im Einzelfall als auch hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Dimension zu untersuchen.

Grundsätzlich sind Abschreibungen nur bei Mietwohnungen möglich. Für selbst genutztes Wohneigentum gilt in Deutschland die „Konsumgutlösung“, d.h. weder Abschreibungen noch andere Aufwendungen für das Wohnen mindern die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer. Eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (früher über § 7b EStG; dann § 10e EStG; zuletzt Eigenheimzulage) findet seit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 praktisch nicht mehr statt.

Von der einzelnen Wohnungsneubauinvestition einschließlich der Grundstückskosten fließen, vorsichtig gerechnet, gut 20 % als Steuern unmittelbar dem Staat zu und weitere gut 26 % gehen über die Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigung von Arbeitnehmern in die öffentlichen Sozialsysteme.

Auf der anderen Seite stehen die Abschreibungen, die dann über einen langen Zeitraum die Steuerlast der Investoren absenken. Dabei wird insbesondere von vielen Haushaltspolitikern der Eindruck erweckt, als wären die Steuerminderungen durch Abschreibungen ein staatliches Geschenk an die Investoren. Dies ist schlicht falsch. Zunächst einmal wird investiert, um einen finanziellen Ertrag zu erwirtschaften, an dem der Staat dann über Ertrags- und Einkommensteuern partizipiert. Dies gilt auch für Wohnungsbauinvestitionen.

Vom Grundsatz her könnte jedem Investor die Entscheidung über den zeitlichen Verlauf der Abschreibung überlassen werden, wenn auf der anderen Seite jeder Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Buchwert und erzieltm Erlös der Steuer unterworfen würde. Die Möglichkeit der unmittelbaren vollständigen Abschreibung ist in Deutschland aber nur bei so genannten „geringwertigen Wirtschaftsgütern“ möglich. Für alle anderen Güter gibt es weitgehend vorgeschriebene Abschreibungsdauern. Bei Wohnungsbauinvestitionen sind es gegenwärtig 50 Jahre, in denen jeweils 2 % der Errichtungskosten (ohne Grundstück) abgeschrieben werden können.

Nachfolgend wird der Vergleich zwischen der aktuellen Abschreibung von 2 % linear und einer degressiven Abschreibung, beginnend mit 4 % im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren, anschließend acht Jahre 2,5 % und danach bis zum 50. Jahr 1,25 %, untersucht.

---

<sup>1</sup> Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland; Hrsg.: BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V., Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V., Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.; Berlin 2009

## 2 Größenordnung und zeitlicher Verlauf der von einem individuellen Mietwohnungsprojekt ausgelösten staatlichen Mehr- und Mindereinnahmen

Zur Darstellung wird zunächst von folgendem Musterneubau ausgegangen:

### Neubauprojekt Mietwohnungsbau mit 12 Wohnungen

100	m <sup>2</sup> Ø-Grundstücksgröße je WE
280	€/m <sup>2</sup> Ø-Grundstückskosten
336.000	€ Grundstückskosten
82	m <sup>2</sup> Ø-Größe
1.563	€/m <sup>2</sup> Ø-Errichtungskosten (Kosten-gruppen 200 - 700)
1.538.000	€ abschreibungsfähige Errichtungskosten (inkl. MWSt.)
1.874.000	€ Gesamtkosten

Die spezifische Investitionssumme beläuft sich auf gut 1.900 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Die Investitionsentscheidung selbst führt weder zu Steuerzahlungen noch zu Steuerminderungen. Aber bereits mit dem Grundstückskauf wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von mindestens 3,5 % fällig. Bei Grundstückskosten von 336.000 € sind dementsprechend 11.760 € Steuern zu zahlen.

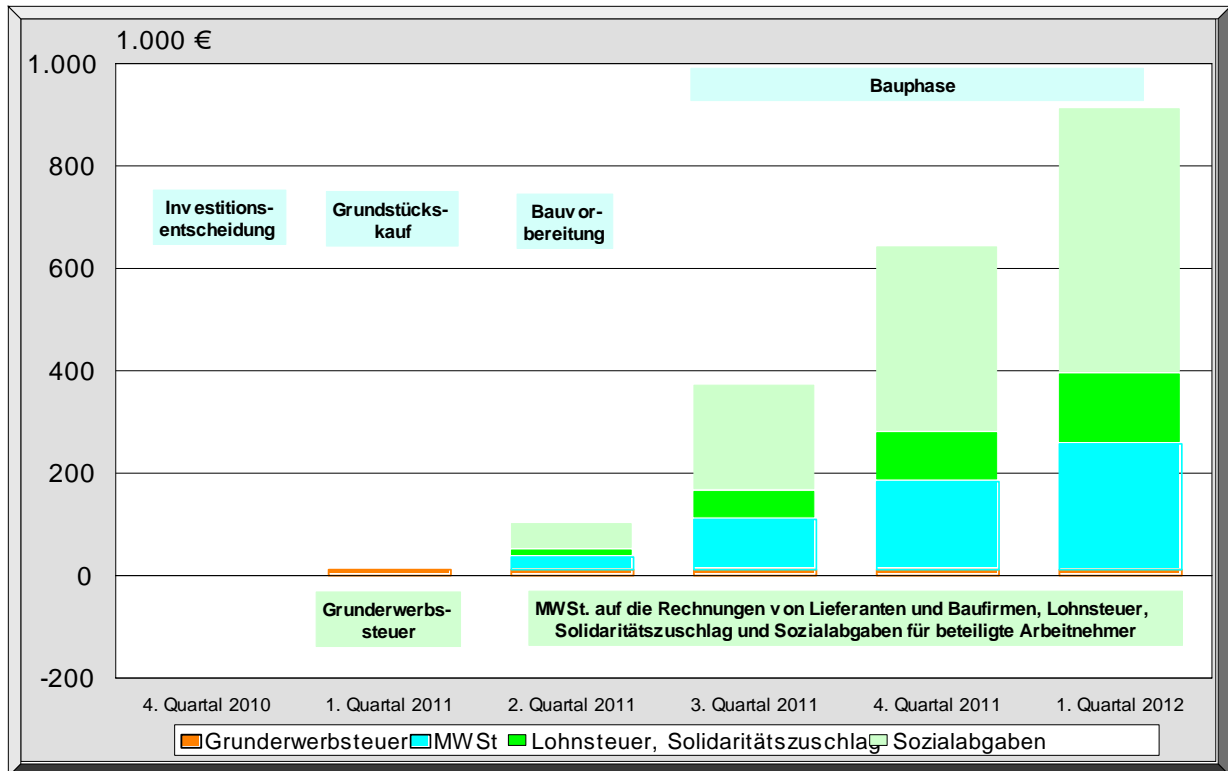
Anschließend muss die Baustelle vorbereitet werden und entsprechend dem Baufortschritt sind die Rechnungen der beteiligten Unternehmen bzw. des Generalübernehmers zu begleichen. In dieser Phase entstehen steuerpflichtige Umsätze und für die durch den Bau ausgelöste Beschäftigung von Arbeitnehmern werden Lohnsteuern und Sozialabgaben abgeführt<sup>2</sup>. Die Bruttoerrichtungskosten in Höhe 1.538.000 € enthalten rund 245.600 € MWSt., die entsprechend dem Baufortschritt zu verteilen sind. Hinzu kommen noch Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag der von dem Bau ausgelösten Arbeitsplätze in einer Größenordnung von zusammen 136.600 €. Und auch die Sozialabgaben<sup>3</sup> in Höhe von insgesamt 518.000 € müssen berücksichtigt werden.

Den zeitlichen Verlauf der Zahlungen zeigt **Abbildung 1**. Bis zur Fertigstellung des Musterfamilienhauses mit 12 Wohnungen sind fast 394.000 € Steuern und 518.000 € Sozialabgaben angefallen. Diese Berechnung kann als „kaufmännisch vorsichtig“ bezeichnet werden, da weder die Steuern und Abgaben im Verkehrsbe-  
reich (Mineralölsteuer, Mautabgaben) noch die Verbrauchssteuern auf die verausgabten Einkommen der mit dem Bau Beschäftigten berücksichtigt wurden. Steuerminderungen sind bis zur Fertigstellung des Gebäudes noch nicht festzustellen.

<sup>2</sup> Der Bau des Zwölffamilienhauses hat einen Beschäftigungseffekt von 34,5 Personenjahren, d.h. 34,5 Personen werden ein Jahr Vollzeit beschäftigt. Auf einen durchschnittlichen Bruttolohn je Beschäftigten von 30.000 €/a wird ein Einkommensteuersatz von 12,5 % zzgl. Solidaritätszuschlag angenommen. Die Sozialabgaben (Arbeitsgeber- und Arbeitnehmeranteil) sind wegen erhöhter Abgaben beim Bau (relativ hoher Beitrag zur Unfallversicherung, Winterbaumlage, ...) mit 50 % des Bruttolohns anzusetzen.

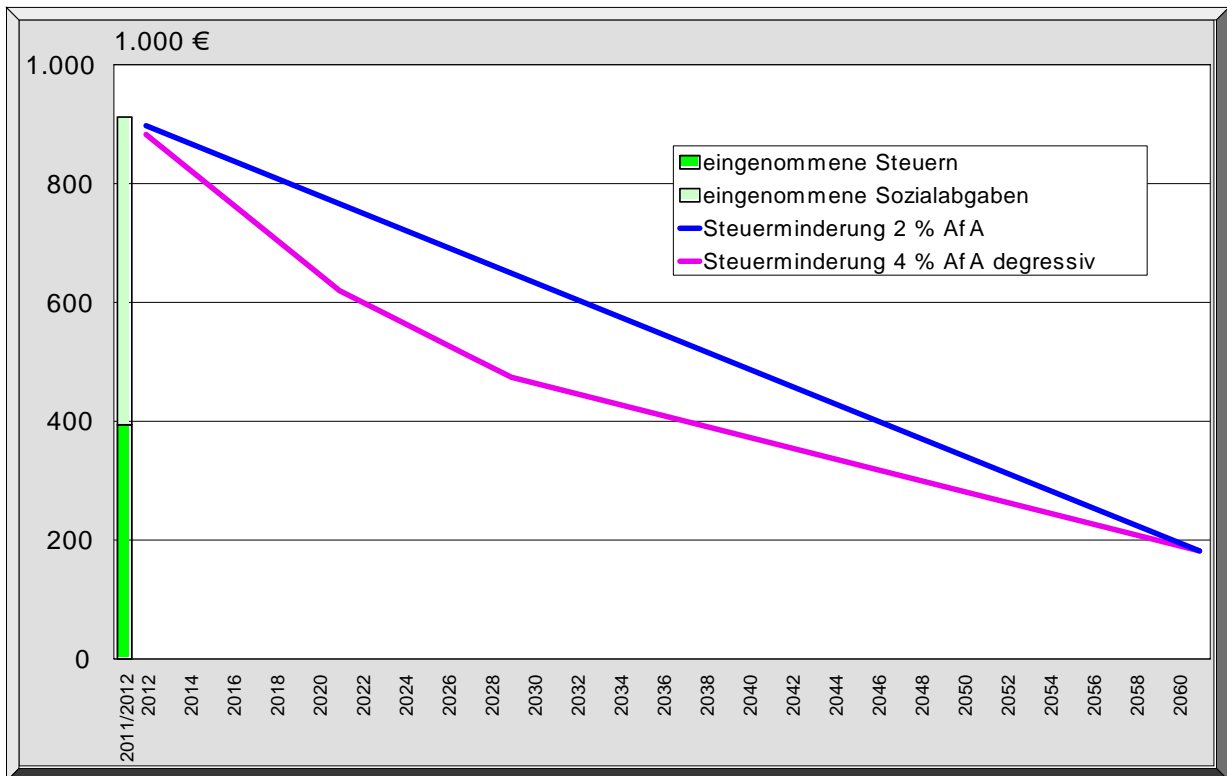
<sup>3</sup> Die Sozialabgaben beinhalten die klassischen von Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu leistenden Beiträge für Krankenversicherung, Rentenversicherung, Arbeitslosenversicherung und Pflegeversicherung sowie die nur auf Arbeitgeberseite anfallenden Abgaben z.B. für die Berufsgenossenschaft oder die Schwerbehindertenausgleichsabgabe. Insgesamt summieren sich die Sozialabgaben auf rund 50% des Bruttolohns.

**Abbildung 1: Kumulierte staatliche Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben während der Investitionsphase beim Mehrfamilienhaus**



Erst mit deutlicher Verzögerung werden dann Steuerminderungen durch die Abschreibungen wirksam. In **Abbildung 2** sind die kumulierten, nominalen Wirkungen des abschreibbaren Betrages von 1,538 Mio. € bei einem Abschreibungssatz von 2 % bzw. der degressiven Abschreibung beginnend mit 4 % dargestellt. Als maßgeblich für die Steuerminderung wurde der Einkommensteuerspitzensatz von 45 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % der Einkommensteuer angesetzt.

**Abbildung 2: Bis zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses eingenommene Steuern und Sozialabgaben sowie die anschließenden nominalen Steuerminderungen durch Abschreibungen**

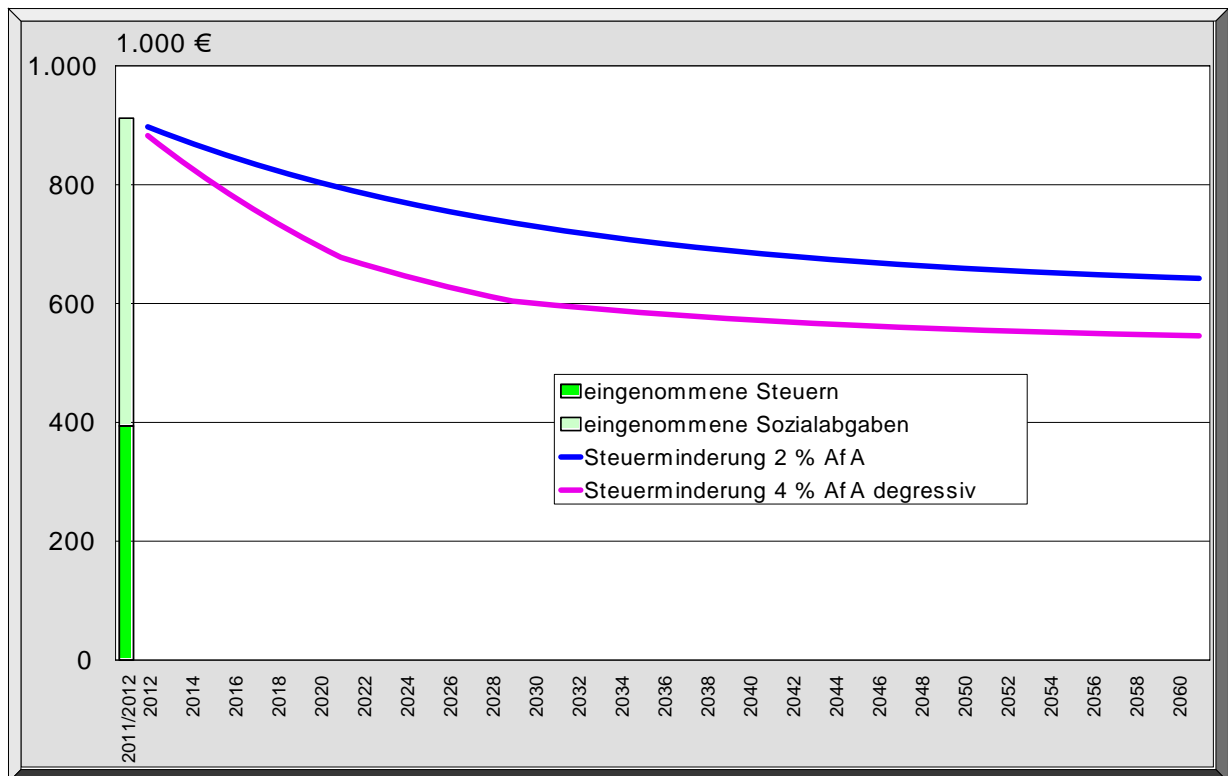


Mit diesen Ansätzen wurde auch hier wieder sehr vorsichtig gerechnet. So wurde zum einen der gesamte Abschreibungsbetrag als steuermindernd wirksam unterstellt. Dies ist insofern nicht ganz korrekt, da natürlich mit der Investition (den Mietwohnungen) auch Einnahmen erzielt werden (die es ohne die Investition nicht gegeben hätte). Insofern dürften nur die von der Abschreibung ausgelösten „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“ gewertet werden, was zu einer weiteren Abflachung der beiden roten Linien führen würde. Zum anderen stellt der Ansatz des Spitzensteuersatzes zur Berechnung der Steuerminderung den für den Finanzminister schlimmsten, aber sicher nicht den durchschnittlichen Fall dar.

Die ausgewiesenen staatlichen Einnahmen, die bei zur Verfügung stehenden freien Kapazitäten auch vollständig anzurechnen sind (es gibt keine Verdrängung anderer wirtschaftlicher Aktivitäten), werden bei dieser vorsichtigen Berechnung selbst nominal nie durch die im Zeitablauf erfolgenden Steuerminderungen aufgezehrt.

Die Betrachtung der mit 5 % abgezinsten Steuerminderungen zeigt **Abbildung 3**. Dabei werden zum einen die Vorteile der degressiven Abschreibung für den Investor sichtbar. Während nominal beide Abschreibungsvarianten zum identischen Ergebnis führen, ergibt sich bei der realen Betrachtung mit der höheren Bewertung der näher am Ausgangspunkt liegenden Steuervorteile ein erheblich höherer Barwert der Steuerminderung. Allerdings erreicht der Barwert der Steuervorteile selbst beim Spitzensteuersatz mit 366.000 € nicht die zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses angefallenen Grunderwerbs-, Mehrwert- und Lohnsteuern von knapp 394.000 €.

**Abbildung 3: Bis zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses eingenommene Steuern und Sozialabgaben sowie die anschließenden mit 5 % abgezinsten Steuererminderungen durch Abschreibungen**



### 3 Zur Kompensierung des Mitnahmeeffektes notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau bei Einführung der degressiven Abschreibung

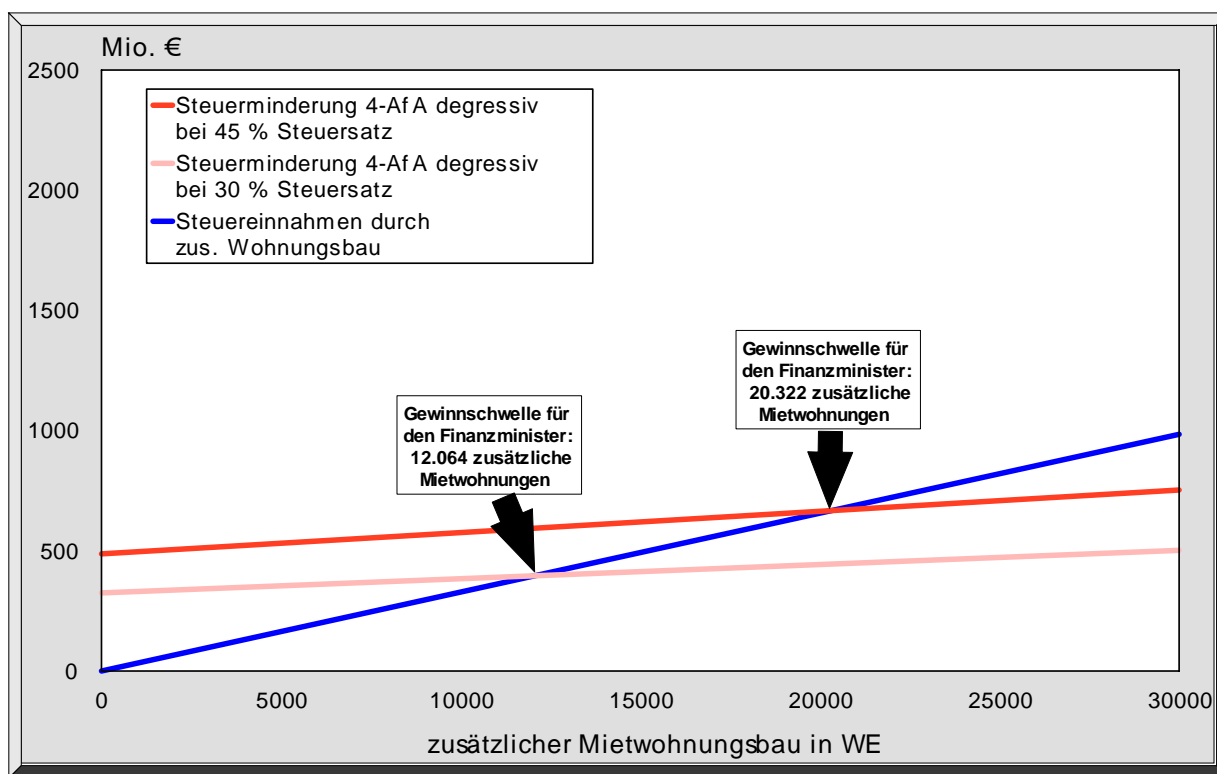
Zunächst muss der „ohnehin“ erfolgende Mietwohnungsbau abgeschätzt werden. Denn auch dem Mietwohnungsneubau, den die Investoren ohne verbesserte Abschreibungsbedingungen realisieren würden, kämen verbesserte Bedingungen zugute. Ausgehend von den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2008 schätzen wir diesen Basismietwohnungsbau auf gegenwärtig etwa 55.000 Wohnungen<sup>4</sup> mit durchschnittlich 90 m<sup>2</sup>-Wohnfläche je Wohnung. In diesem Neubau ist ein Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ebenso enthalten wie Wohnungen in Wohnheimen. Insofern stellt die 90 m<sup>2</sup>-Wohnung sicher nicht die durchschnittliche klassische Mietwohnung dar, deren Neubau über die Verbesserung der Rahmenbedingungen ausgelöst wird. Für die zusätzlichen Wohnungen gehen wir deshalb von lediglich 82 m<sup>2</sup> aus.

Der Vergleich erfolgt zwischen der gegenwärtig aktuellen Abschreibung von 2 % linear und der degressiven Abschreibung beginnend mit 4 % im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren, anschließend acht Jahre 2,5 % und danach bis zum 50. Jahr 1,25 %. Die Abschreibungsdauer ist somit gegenüber der aktuellen Regelung nicht verkürzt.

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt; Fertigstellungen Hochbau 2008

Der Barwert (5 % Zinssatz zur Diskontierung) der Steuerminderung bei dem veranschlagten Basismietwohnungsbau von 55.000 Wohnungen (Investitionsvolumen ohne Grundstücke 7,74 Mrd. €) beträgt bei einem Steuersatz von 30 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) 324,7 Mio. € und bei einem Steuersatz von 45 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) 487,1 Mio. €. Diese Beträge müssen von dem durch eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen ausgelösten zusätzlichen Mietwohnungsbau ausgeglichen werden. Das Ergebnis der rein steuerlichen Betrachtung zeigt **Abbildung 4**. Jede zusätzlich gebaute Mietwohnung löst unmittelbare Steuereinnahmen von 32.829 € aus, während der Barwert des Steuerausfalls 5.904 €/WE (bei 30 %-Steuersatz) bis 8.857 € (bei 45 %-Steuersatz) beträgt.

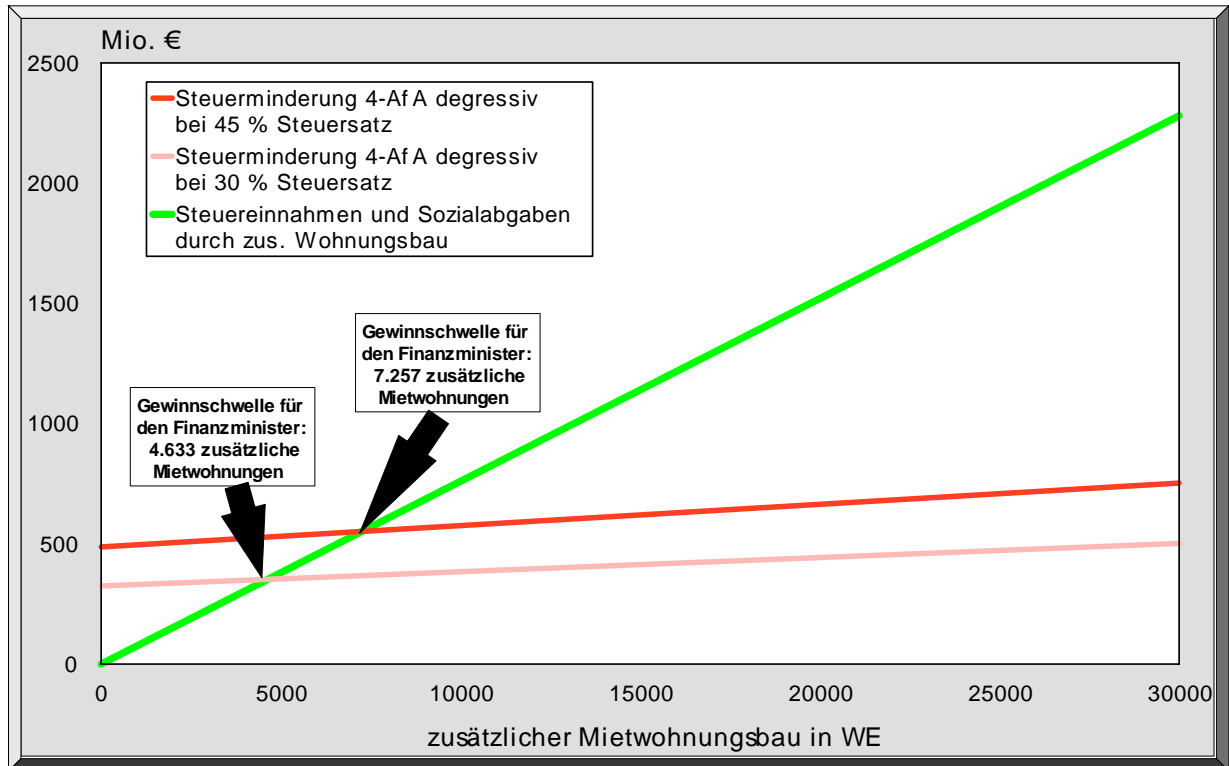
**Abbildung 4: Notwendiger zusätzlicher Wohnungsbau bei der Einführung der degressiven Abschreibung und der Berücksichtigung ausschließlich der Steuereinnahmen**



Der erforderliche zusätzliche Mietwohnungsbau bewegt sich in Abhängigkeit vom unterstellten Steuersatz der Investoren zwischen 12.000 und 20.000 WE.

Wegen der hohen positiven Wirkung des Wohnimmobilienneubaus auch auf die ausgelösten Sozialabgaben ist eine weitere Betrachtung unter Einbeziehung dieser Einnahmen sinnvoll. Jede zusätzlich gebaute Mietwohnung führt zu zusätzlichen Einnahmen der Sozialsysteme von gut 43.000 €. Bei dieser Betrachtung reduziert sich der zusätzliche Neubau auf 4.600 bis 7.300 Mietwohnungen, um den „Mitnahmeeffekt“ beim Basismietwohnungsbau auszugleichen. Jede darüber hinaus gehende zusätzliche Mietwohnung verbessert die Einnahmesituation der Gemeinschaft (des Staates) insgesamt. Den Überblick dieser Betrachtungsweise zeigt **Abbildung 5**.

**Abbildung 5: Notwendiger zusätzlicher Wohnungsbau bei der Einführung der degressiven Abschreibung und der Berücksichtigung von Steuereinnahmen und Sozialabgaben**



## 4 Fazit

Laut einer LBS-Umfrage<sup>5</sup> vom vergangenen Jahr sehen die 14 beteiligten Institute den Wohnungsneubaubedarf in einer Größenordnung von 270.000 bis 350.000 Wohnungen jährlich. Demgegenüber liegt der Wohnungsbau seit 2008 weit unter 200.000 Wohnungen pro Jahr.

Diese Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau findet ihren Ausdruck in deutlichen Steigerungen der Neubaumieten insbesondere in den hochattraktiven städtischen Regionen, wo die aktuelle Neubautätigkeit bei weitem nicht zur Abdeckung der Nachfrage reicht.

Selbst eine Erhöhung des Mietwohnungsbaus um 20.000 Wohnungen pro Jahr wäre nicht ausreichend, um die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit zu schließen. Es wäre jedoch ein Anfang. Die von der Einführung der degressiven Abschreibung ausgehenden Renditesteigerungen für den Investor sind in der Anlage dargestellt. Erst mit der degressiven Abschreibung errechnen sich aus Investorensicht wieder interessante Renditen. Gegenüber der aktuellen Regelung bewirkt die Einführung der degressiven Abschreibung bei einem Privatinvestor (20 % Eigenkapitaleinsatz) eine Renditeverbesserung im Bereich von 1,7 %-Punkten bis 2,7 %-Punkten. Der davon ausgehende Anreiz sollte zu einer Steigerung des Mietwohnungsbaus führen, die den ausgewiesenen notwendigen zusätzlichen Mietwohnungsbaus deutlich übersteigt. Nur mit der degressiven Abschreibung sind aus Investorensicht auch wieder Engagements in strukturschwächeren Gebieten interessant

Es wurde nachgewiesen, dass der Barwert der Steuervorteile für den Investor aber selbst beim Ansatz des Spitzensteuersatzes den Maximalwert der gesamten angefallenen Grunderwerbs-, Mehrwert- und Lohnsteuern für das betrachtete Gebäude nicht erreicht und somit selbst ohne Berücksichtigung der Sozialabgaben als Einnahme für den Staat interessant ist.

In einem Land, wo immer größerer Wert auf räumliche Mobilität der Erwerbstätigen gelegt wird und eine spürbare Verlagerung der Bevölkerung vom Land in die Stadt erfolgt, ist eine spürbare Erhöhung des Mietwohnungsbaus erforderlich. Ein Schritt dazu ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investoren durch die Möglichkeit der degressiven Abschreibung.

---

<sup>5</sup> Infodienst der LBS zum Wohnungsmarkt vom 02.03.2009: Forscher sehen große Neubaulücken; <http://www.lbs.de/nord/presse/infodienste/wohnungsmarkt/neubauluecken>

## ANLAGE 1

### Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen in Wohngebäude

Zur Darstellung wird zunächst von folgendem Musterneubau ausgegangen:

#### Neubauprojekt Mietwohnungsbau mit 12 Wohnungen

100	m <sup>2</sup> Ø-Grundstücksgröße je WE
280	€/m <sup>2</sup> Ø-Grundstückskosten
336.000	€ Grundstückskosten
82	m <sup>2</sup> Ø-Größe
1.563	€/m <sup>2</sup> Ø-Errichtungskosten (Kosten-gruppen 200 - 700)
1.538.000	€ abschreibungsfähige Errichtungskosten (inkl. MWSt.)
1.874.000	€ Gesamtkosten

Weitere **Rahmenbedingungen** für die Berechnungen der Rendite bei unterschiedlichen Abschreibungsbedingungen:

Eigenkapital		20 %
Darlehnszins		5 %
Darlehnstilgung im ersten Jahr		1 %
Inflation		2 %
Kaltmiete im ersten Jahr	a)	7,5 €/m <sup>2</sup>
	b)	8,5 €/m <sup>2</sup>
Mietausfall ersten Jahr		2 %
Nicht umlegbare Kosten im ersten Jahr		12 €/m <sup>2</sup>

Es handelt sich um ein **Annuitätendarlehn**.

Der **Mietausfall** steigt jährlich um 0,1-Prozentpunkte.

Die **Miete** bleibt die ersten fünf Jahre konstant. Anschließend erfolgt eine um 0,5-Prozentpunkte unter Inflationsrate liegende jährliche Steigerung.

Die **nicht umlegbaren Kosten** bleiben die ersten fünf Jahre konstant. Vom 5. bis 24. Jahr liegt die jährliche Steigerung um 0,5 %-Punkte über der Inflationsrate, ab dem 25. Jahr um 1 %-Punkt über der Inflationsrate.

#### Wertentwicklung der Immobilie (inkl. Grundstück):

Vorjahreswert \* ((100 + Inflationsrate - 0,5)/100)

Zum Ausstiegszeitpunkt, wird von dem ermittelten Wert ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % vorgenommen.

## Ergebnisse:

Die Berechnungen wurden durchgeführt für einen Investor mit einem Spitzensteuersatz von 30 % (31,65 % inkl. Solidaritätszuschlag) und 45 % (47,48 % inkl. Solidaritätszuschlag).

Die Rendite über einen Zeitraum von 15 Jahren zeigt für die verschiedenen Fälle die nachfolgende Tabelle.

Steuersatz	Abschreibungsregel	Kaltmiete im ersten Jahr	
		8,5 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>
		Rendite in v.H.	
30%	2% linear	4,1	2,3
30%	4% degressiv	5,8	4,0
45%	2% linear	4,4	3,0
45%	4% degressiv	7,1	5,7

Der Renditeunterschied über den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren liegt je nach Steuersatz zwischen 1,7-Prozentpunkten und 2,7-Prozentpunkten. Insgesamt werden aber erst mit der degressiven Abschreibung Renditen erreicht, die ein Engagement im Wohnungsbau interessant erscheinen lassen.

Nur mit der degressiven Abschreibung sind aus Investorensicht auch wieder Engagements in strukturschwächeren Gebieten interessant.