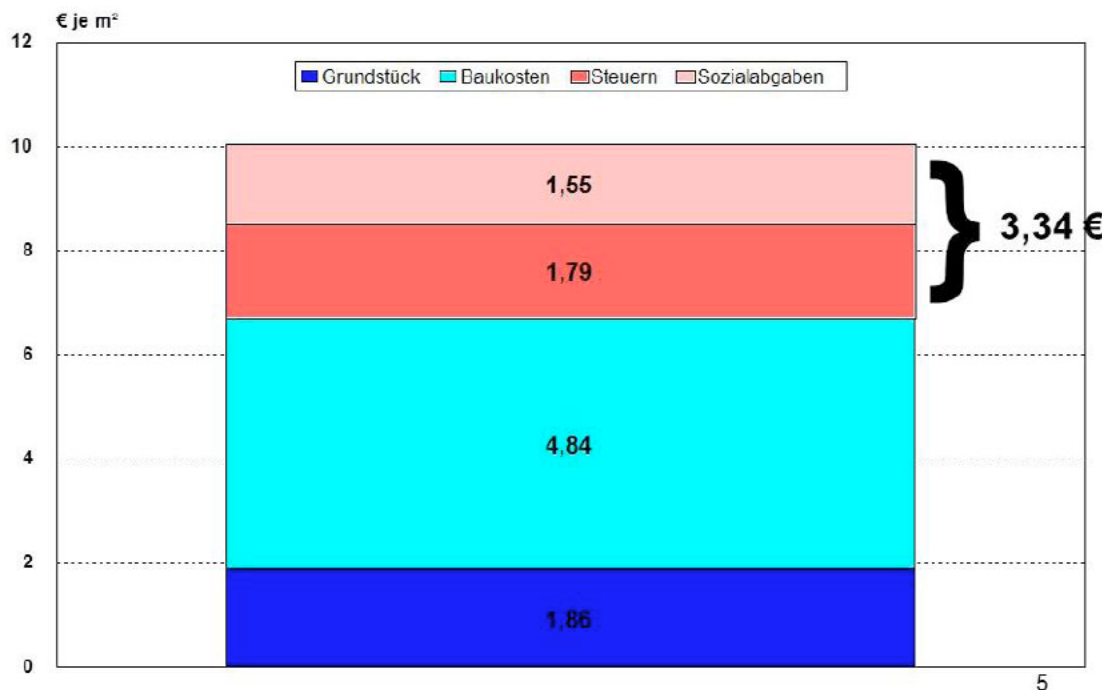


Führung / Kommunikation

Versteckte Wohn-Steuer: Staat ist für ein Drittel der Miete verantwortlich

Der Staat verdient bei den Mieten kräftig mit: Bei Neubauwohnungen sind Bund, Länder und Kommunen für gut ein Drittel der Miete verantwortlich. Insgesamt sind beim Neubau von Mietwohnungen im vergangenen Jahr bundesweit mehr als 6,2 Milliarden Euro an Steuern und Abgaben in die Staatskasse geflossen. In diesem Jahr werden dies voraussichtlich 7,4 Milliarden Euro sein. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Berechnung des Pestel-Instituts in Hannover im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnen.

Aufteilung der kalkulierten Kaltmiete auf die verschiedenen Komponenten der Investition - ein Drittel bleibt beim Staat!



Im Verbändebündnis Wohnen haben sich die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen.

Zum Hintergrundmaterial per [KLICK](#)

Das Pestel-Institut hat in seiner Untersuchung erstmals „das Wohnen zur Miete als staatlichen Einnahmeposten“ untersucht. Zwar werde in der Miete kein fester Steueranteil ausgewiesen – trotzdem sei der Neubau von Wohnungen eine der großen Einnahmequellen des Staates, so die Wissenschaftler. „Bei einer mit 10,05 Euro kalkulierten Kaltmiete für eine Neubauwohnung liegt der Anteil, für den der Staat verantwortlich ist, bei 3,34 Euro pro Quadratmeter und Monat. Es ist eine ‚versteckte Wohn-Steuer‘ – Geld, das die Vermieter zuvor beim Bau der Wohnungen an den Staat gezahlt haben und das sie sich dann von den Mietern zurückholen“, sagt Matthias Günther. Der Leiter des Pestel-Instituts weist darauf hin, dass Mietern dieser Einnahmeposten des Staates in der Regel nicht bewusst ist. Dahinter steckten Abgaben, die rund ums Bauen anfallen: von der Grunderwerbsteuer über die Mehrwertsteuer bei Baustoffen bis hin zu den Sozialabgaben für die Bauarbeiter.

Der Staat sei damit nicht nur „Mit-Vermieter“, sondern vor allem auch „Miet-Mit-Verdiener“, betont das Verbändebündnis. Umso stärker sei er daher auch in der Pflicht, in bezahlbares Wohnen zu investieren. Denn der Bedarf sei enorm: In Großstädten und Wachstumsregionen werde Wohnraum immer knapper und teurer. Allein hier müssten jährlich rund 40.000 Wohneinheiten im mittleren Preissegment zusätzlich neu gebaut werden, rechnet das Verbändebündnis vor.

Hinzu kommen noch andere Probleme: Bauen wird immer anspruchsvoller. Durch die ständige Verschärfung baurechtlicher Verordnungen zur Energieeinsparung bei Neubauten wird die erforderliche Haustechnik wie Heizung, Sanitär, Elektrik und Lüftung immer komplexer und ihre „Lebensdauer“ immer kürzer. Diese staatlich angestoßene Entwicklung ist inzwischen nicht nur für ansteigende Kosten beim Wohnungsbau verantwortlich – sie sorgt außerdem dafür, dass Neubauten schneller verschleifen. „Die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten liegt inzwischen bei nur noch 36 Jahren“, sagt Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel, die den Gebäudeverschleiß im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnen unter die Lupe genommen hat. Allerdings werde die bisherige steuerliche Abschreibung (AfA) diesem Sachverhalt ganz und gar nicht mehr gerecht, so Walberg weiter. Denn der Gesetzgeber gehe noch immer davon aus, dass sich moderne Wohnungsbauten erst nach 50 Jahren abnutzen.

Das Verbändebündnis Wohnen fordert daher dringend, dass der Staat die steuerliche Abschreibung für Mietwohnungsbauten den Realitäten anpasst. Konkret: mindestens 3 Prozent lineare steuerliche Abschreibung statt der bisherigen 2 Prozent. Darüber hinaus spricht sich das Verbändebündnis Wohnen für die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7 k im Einkommenssteuergesetz aus, der steuerliche Sonderabschreibungen für einen bezahlbaren Wohnungsbau erlaubt.

„Bessere steuerliche Rahmenbedingungen und damit eine Mobilisierung des Wohnungsmarktes sind längst überfällig“, so das Verbändebündnis. Denn die Gesamtkonjunktur in Deutschland gehe nach unten – und dies habe in der Folge auch erhebliche Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) habe bereits zugesagt, bei nachlassender Wohnungsbau-Konjunktur einzugreifen. Dabei habe sie auch eine Anpassung der Abschreibungsbedingungen nicht mehr ausgeschlossen. Dieser Ankündigung müssten jetzt Taten folgen. „Es wird höchste Zeit, den Wohnungsbau in Deutschland angemessen zu reaktiveren“, stellt das Bündnis klar. Von dem Geld, das der Staat am Wohnen und Mieten verdiene, müsse deutlich mehr als bisher in den Wohnungsbau zurückfließen. „Durch Abwarten kommen wir nicht weiter. Der Staat muss handeln – und zwar jetzt“, so das Verbändebündnis Wohnen.

Bauen wird immer anspruchsvoller

Tobias Langenbach



LED's[®]
CHANGE
THE WORLD

LED's
entertain you