

SO NICHT!
FÜR EIN BESSERES STEUERRECHT IM WOHNUNGSSEKTOR

Teil 3: Auswirkungen der neuen AfA (8*3%;38*2%) und der
 pauschalen Besteuerung von Veräußerungsgewinnen zu 15% (22.11.2002)

Reiner Braun

November 2002
 empirica paper Nr. 69
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi069rb.pdf>

Auswirkungen der veränderten AfA und der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Unterstellt wird grundsätzlich, dass zukünftige Investoren langfristiger kalkulieren. Der unterstellte Planungshorizont steigt deswegen von 15 auf 25 Jahre. Sollten die Auswirkungen darüber hinaus allein durch eine Mieterhöhung kompensiert werden, müssten die Neubaumieten rein kalkulatorisch um rund 15% ansteigen (Szenario a). Eine Kompensation allein durch Kostensenkungen würde erfordern, dass die Baukosten und Bodenpreise um etwa ein Siebtel gesenkt werden können (Szenario b).

In der Realität werden beide Maßnahmen greifen. In einer „Mittelwertsbetrachtung“ der beiden Extremszenarien a) und b) müssten die Neubaumieten dann um rund 7% ansteigen. Gleichzeitig wäre eine Kostensenkung um etwa 7% erforderlich.

Tabelle 1: Kalkulatorische Folgen für die Break-Even Miete

			München	Köln	Bochum
Status quo					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,0%	2,5%	2,0%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	1.000	500	200
Baukosten	€/qm	3	1.800	1.600	1.400
Anfangsmiete*	€/qm	4	10,70	8,80	7,30
AfA-Verschlechterung und Besteuerung Veräußerungsgewinne zu 15%					
a) Kompensation durch Mieterhöhung und längere Haltedauer*					
neue Anfangsmiete	€/qm	5	12,50	10,10	8,35
Mietänderung	€/qm	6	1,80	1,30	1,05
b) Kompensation durch Senkung Baukosten und Bodenpreise und längere Haltedauer*					
Kostensenkung um		7	15%	14%	13%
c) Realistische Kombination (Kostensenkung, Mieterhöhung, längere Haltedauer)					
neue Anfangsmiete	€/qm	5	11,60	9,45	7,83
Mietänderung	€/qm	6	0,90	0,65	0,52

*25 statt 15 Jahre

Weitere Annahmen: Baunebenkosten 8,5 % der Investitionssumme, Eigenkapital 20 %, Kreditzinssatz 6 %, Steuersatz Investor 45 %, Mietsteigerung 2,5 % ab dem 5. Jahr, Wertverlust unmittelbar nach Erwerb 10 %, Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica