

NEUE RAHMENBEDINGUNGEN AM WOHNUNGSMARKT

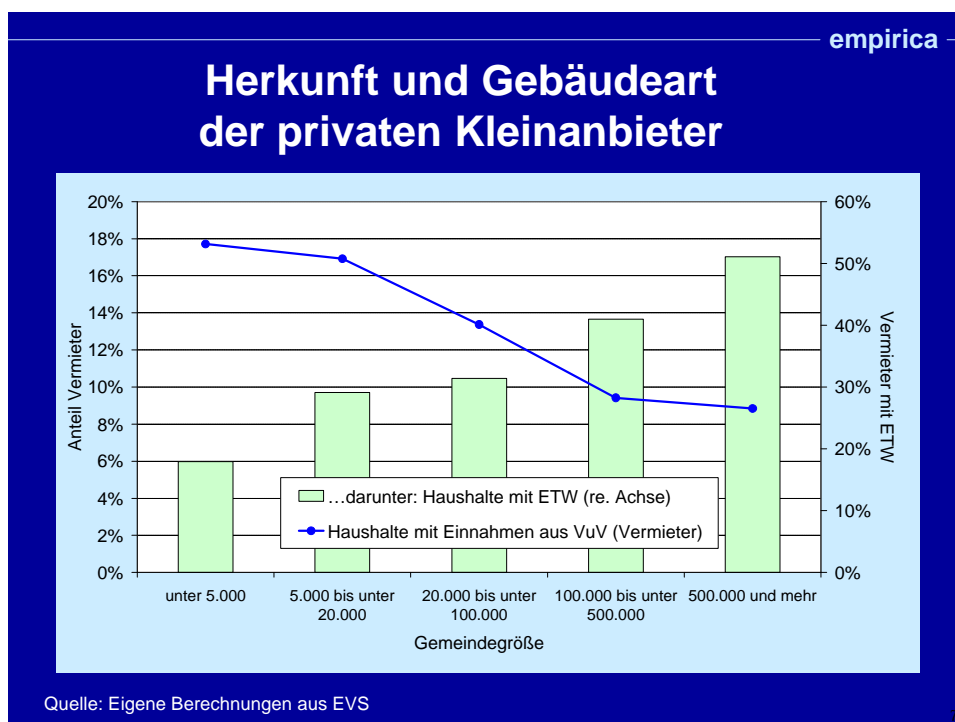
Abschaffung der degressiven AfA und Besteuerung von Veräußerungsgewinnen
 - Auswirkungen der Koalitionsvereinbarung (Teil 1) -

Reiner Braun

November 2005
 empirica paper Nr. 126
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi126rb.pdf>

Veränderte Rahmenbedingungen für Kleinanbieter

Insgesamt beziehen rund 13% aller privaten Haushalte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Diese privaten Kleinanbieter lassen sich grob in zwei Typen aufteilen. Auf der einen Seite steht der eher ländliche Investor mit vergleichsweise niedrigem Einkommen. Er vermietet bevorzugt eine Wohnung im Zwei- oder Dreifamilienhaus, das er meist auch selbst bewohnt. Die Immobilie wird oft ein Leben lang gehalten. Demgegenüber steht der eher städtische „Besserverdiener“, der vorwiegend in Eigentumswohnungen investiert. Kurzfristige Renditemaximierung und Steuervorteile stehen hier deutlich im Vordergrund. Eine allzu lange Haltedauer ist unerwünscht.



Die neue Regierungskoalition hat verschiedene Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen beschlossen. Dazu gehören insbesondere die Abschaffung der degressiven AfA im Neubau sowie die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen. Ein Abbau dieser Subventionen wird bei gegebenen Kosten und Mieten die Renditen verringern. Daraus ergeben sich Anpassungsreaktionen am Markt. Langfristig kann die Abschaffung der degressiven AfA im Neubau durch Kostensenkungen und/oder Mietsteigerungen kompensiert werden. Kurzfristig werden der Neubau dem Bedarf noch mehr hinterherhinken als bisher schon und folglich die Bestandsmieten steigen. Betroffen sind vor allem Regionen mit hohen Mieten und hohen Baukosten wie München oder Köln. Denn im ländlichen Raum wogen die bisherigen Steuervorteile aus erhöhter Abschreibung geringer. Folglich sind im Hinblick auf diese Veränderungen die beiden Investorentypen ganz unterschiedlich betroffen.

Regionstyp		München	Mainz	Bochum	
Status quo					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,0%	2,5%	2,0%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	900	500	200
Baukosten	€/qm	3	2.000	1.600	1.400
Anfangsmiete	€/qm	4	13,00	10,00	8,00
notwendige Mietanpassung					
degr. 3%/2%	€/qm	5	14,85	11,47	9,29
linear 2%	€/qm	6	15,67	12,13	9,87

empirica

Quelle: Eigene Berechnungen

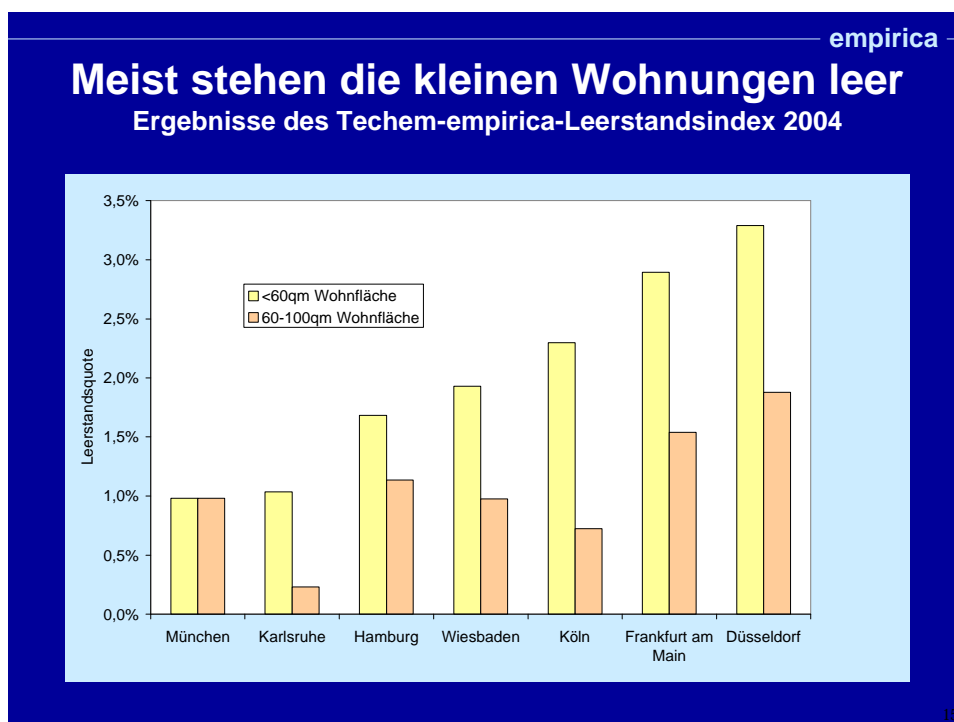
Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen wird einen noch größeren Anpassungsbedarf am Immobilienmarkt hervorrufen. Denn hiervon ist nicht (nur) der Neubau betroffen. Dies gilt insbesondere dann, wenn als Besteuerungsgrundlage der steuerliche Restbuchwert herangezogen würde. Allerdings ergeben sich wieder Unterschiede in der Betroffenheit regionaler Wohnungsmärkte. Je höher die Wertsteigerung in der Vergangenheit ausfiel, desto höher ist der Veräußerungsgewinn. Hätten die Investoren von Anfang an eine Besteuerung der Veräußerungsgewinne in ihre Renditeberechnung mit einkalkuliert, dann hätten sie eine deutlich höhere Anfangsmiete verlangen müssen, um dieselbe Rendite zu erwirtschaften wie bei Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne. In der Folge wird die Einführung einer unbefristeten Besteuerung der Wertsteigerungen den Mietwohnungsneubau für längere Zeit ausbremsen. Zudem wird die Aussicht auf die Besteuerung realisierter Wertsteigerungen zunächst zu einer Verkaufszurückhaltung führen. Deshalb werden auch die Erwartungen an Steuermehreinnahmen enttäuscht. Dieser Konflikt wird erst

durch zusätzliche Mietsteigerungen aufgelöst. Solange profitieren vor allem die langfristig orientierten Bestandsinvestoren.

Fazit

Wenn die Steuersubventionen im Mietwohnungsbau abgeschafft werden, stehen endlich die langfristigen Ertragswerte und weniger die kurzfristigen Steuervorteile im Fokus der Investoren. Die Renditemaximierer werden sich bei steigenden Mieten zurückziehen und vorhandene Bestände langsam abstoßen.

Gleichwohl kann man davon ausgehen, dass viele der bisherigen Renditemaximierer die künftigen Kunden der Fonds oder Reits sein werden. Insgesamt stehen dann aber weniger die Steuervorteile im Vordergrund – die werden künftig auch bei anderen Anlageformen wegfallen (z.B. niedrigerer Sparerfreibetrag und Besteuerung der Veräußerungserlöse bei Wertpapieren) – sondern vielmehr der steigende Bedarf für private Altersvorsorge. Insofern werden sich die bisherigen „Steuersparer“ nicht gänzlich vom Markt verabschieden, sondern nur in anderer Gestalt agieren. Gleichwohl werden zweistellige Nachsteuerrenditen nicht mehr so leicht zu realisieren sein. Lineare AfA-Sätze und Besteuerung von Veräußerungsgewinnen stehen der kurzfristigen Renditemaximierung entgegen.



Insgesamt wird sich der Wohnungsmarkt damit professionalisieren. In Zukunft wird es weniger Kleinanleger geben, die direkt eine oder wenige Mietwohnungen als reine Renditeobjekte halten. Aus Verbrauchersicht ergeben sich daraus durchaus Vorteile. Denn diese Steuersparer haben ihre Investitionsentscheidung weniger an der Nachfrage als an einer optimalen Steuerersparnis orientiert. Die Folge: es wurden viel zu viele kleine Wohnungen gebaut, obwohl größere Wohnungen

Mangelware sind (vgl. Abbildung). Professionelle Vermieter dürften demgegenüber mehr und bessere Marktkenntnisse haben. Auch sie werden natürlich versuchen, für ihre Eigentümer eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Schlaue Investoren maximieren ihre Rendite aber nicht zuletzt auch dadurch, dass sie die Präferenzen ihrer Kunden berücksichtigen.