

BRAUCHEN WIR EINE DEGRESSIVE AfA IM WOHNUNGSBAU?

Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer

März 2009
empirica paper Nr. 178
<http://www.empirica-institut.de/kua/emp178rb.pdf>

Die Diskussion über ein weiteres Konjunkturpaket fördert wieder die uralte Frage hervor, ob nicht eine erhöhte degressive AfA – 4% oder 8% – eine hohe zusätzliche Bautätigkeit auslösen könnte. Für eine mögliche Wirksamkeit spricht, dass zahlreiche Investoren ihre Grundstücke gekauft und ihre Bauprojekte vorbereitet haben – u.U. sogar schon über Baugenehmigungen verfügen, aber den Baubeginn hinauszögern, weil sie der Marktnachfrage nicht trauen. In einer solchen Situation kann eine erhöhte AfA, vor allem wenn sie zeitlich befristet wird, das eine oder andere Investitionsvorhaben rasch über die Hürden heben. Die Bauwirtschaft erhält zusätzliche Aufträge. In zwei Jahren steigt das Angebot am Markt – vielleicht gerade rechtzeitig, wenn die Nachfrage wieder deutlich angezogen hat.

Eine erhöhte degressive Abschreibung wirkt regional nicht einheitlich. Die Baukosten und damit die Abschreibungsvolumina je Wohnung oder je Quadratmeter Wohnfläche sind in den einzelnen Regionen unterschiedlich. In den Hochkostenregionen verfügen die Investoren i.d.R. über höhere Einkommen, damit sind ihre Steuersätze höher und dementsprechend auch die Steuerausfälle. In den Wachstumsregionen mit hohen Baukosten und Mieten ist gleichzeitig auch die Nachfrage am höchsten und dürften die in Wartestellung befindlichen Projekte besonders zahlreich sein. Die Investitionsanregung würde sich deshalb auf die Regionen mit hoher Nachfrage, hohen Kosten und frühesten Engpässen am Wohnungsmarkt konzentrieren.

Jede Subvention und natürlich auch eine Erhöhung der AfA hat Streu- und Mitnahmeeffekte. In keinem Fall sollte die AfA unbefristet angehoben werden, denn auf Dauer ist eine solche Subvention nicht möglich. Eine Befristung auf 18 Monate oder 2 Jahre – je nachdem welchen Konjunkturverlauf man erwartet – wäre völlig ausreichend. Dadurch würden auch die Vorzieheffekte und die konjunkturellen Beschäftigungs- und Einkommenswirkungen am höchsten. Der Gesetzgeber kann auch die Auflage beschließen, dass eine Förderung nur dann gewährt wird, wenn der Baubeginn noch in diesem Jahre passiert.

Fazit: Die Erhöhung der AfA kann gerade in den Regionen höchstens Bedarfs durchaus zusätzliche Bauinvestitionen auslösen. In strukturschwachen Regionen wirkt sie nur schwach. Bei einem guten Timing, das mit etwas Glück durchaus möglich ist, können sich die Phasen zusätzlicher Nachfrage genau auf das Konjunkturtal konzentrieren. Anschließend wäre das Angebot etwas höher und würde künftige Preissteigerungen dämpfen. Für positive Anstoßeffekte werden auch die niedrigen Zinsen und die gegenwärtig eher günstigen Baukosten sorgen. Investoren, die in dieser Phase das Risiko des Bauens auf sich nehmen, werden auf Dauer höhere Renditen erzielen als Investoren, die in zwei, drei Jahren bei wieder höheren Baukosten und höheren Zinsen investieren.