

Die degressive AfA kommt!

empirica paper Nr. 217

Dezember 2013

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi217rb.pdf>

Keywords: Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, degressive AfA

Autor:

Dr. Reiner Braun

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| DIE DEGRESSIVE AFA KOMMT! | 1 |
| 1. Die Mietpreisbremse wirkt schon - zumindest in den Köpfen | 1 |
| 2. Degressive AfA als Zuckerbrot? Bestellerprinzip geht anders | 1 |
| 3. MPB ist nicht kostenlos, ihr Preis ist die degressive AfA | 2 |

DIE DEGRESSIVE AFA KOMMT!

1. Die Mietpreisbremse wirkt schon - zumindest in den Köpfen

Die Mietpreisbremse verbietet Neuvertragsmieten über 10 Prozent der örtlichen Vergleichsmiete. Bleiben energetische Sanierungen und der dringend erforderliche Neubau jetzt aus? Der Volksmund weiß, dass nichts so heiß gegessen wie gekocht wird. Und deswegen wird die Regelung schon ausgehöhlt, bevor sie ins Gesetz gegossen ist: der Neubau wird ausgenommen. Diskutiert wird sogar schon eine Freistellung bis zum 5. Jahr nach Fertigstellung. Und umfassende Modernisierungen, wie auch immer definiert, werden wohl auch befreit. Die Angst vor der eigenen Courage geht um. Ist also alles halb so schlimm?

Vielleicht verhindert die Mietpreisbremse den Neubau nicht, aber zumindest wird sie ihn verzögern. Doch wir brauchen viel Neubau und wir brauchen vor allem dringend Neubau. Nach mehr als einem Jahrzehnt sinkender Fertigstellungen fehlen schon heute mehr als eine halbe Million Wohnungen. Und jeder Monat, der ungenutzt verstreicht, lässt die Mieten weiter steigen.

Doch Bestandshalter scheuen jetzt vor Modernisierungen zurück. Denn sie wissen (noch) nicht, wie sie sich amortisieren sollen. Investoren scheuen vor Neubau zurück, denn sie wissen (noch) nicht, welche Mieteinnahmen langfristig erlaubt sind. Außerdem warten alle auf die degressive AfA. Kein Investor stellt heute den Bauantrag, wenn die AfA morgen vielleicht kommt.

Alle haben sie fest mit ihr gerechnet, bis sie unerwartet der letzten Nachtsitzung der Koalitionsverhandlungen zum Opfer fiel. Allen Beteiligten ist klar: wir brauchen jetzt ein Zuckerbrot. Denn nach der langen Diskussion um Kappungsgrenze und Mietpreisbremse ist den Investoren die Lust vergangen. Und trotz aller Aufweichungen verbleibt eine psychologische Mauer in den Köpfen. Die lässt sich nicht so einfach wieder einreißen – es sei denn, es wird mit verlockenden Steuervorteilen versüßt. Doch keine Angst: hinter den Kulissen werden die Fäden längst gesponnen. Die Degressive wird kommen!

2. Degressive AfA als Zuckerbrot? Bestellerprinzip geht anders

Wäre das schlecht? Eine erhöhte AfA ist die übliche Antwort der deutschen Wohnungspolitik: rechte-Tasche-linke-Tasche. Statt höherer Miete, bekommen die Investoren Steuervorteile. Die Mieter zahlen nicht mehr Miete, dafür mehr Steuern. Frau Nahles verspricht bereits die ersten Steuererhöhungen. Degressive plus Bremse ist pure Umverteilung. Doch keine zwischen arm und reich, sondern zwischen Neubau- und Bestandsmieter, zwischen mobilem und immobilem Mieter und zwischen Investor und Bestandshalter. Alle zahlen qua Steuer, es profitieren aber nur wenige Glückliche. Wäre es nicht gerechter, wenn die zahlen, die profitieren? Ohne das ganze verschleiernde Umverteilungsbrimborium? Bei den Maklerkosten fordert der Koalitionsvertrag das Bestellerprinzip. Warum nicht bei der (Neubau-)Miete? Aber

damit nicht genug. Alle Erfahrung spricht gegen Steuervorteile im Wohnungsbau, denn sie führt zu den falschen Objekten am falschen Ort. Und wir reden von rund einer Milliarde Euro pro Jahr.

3. MPB ist nicht kostenlos, ihr Preis ist die degressive AfA

Preise sind ein Spiegelbild der Knappheit. Wir haben seit Jahren zu wenig gebaut. Die Lösung liegt nicht im Preisdeckeln, sondern im Bauen. Dann erübrigen sich die Mietsteigerungen von alleine. Tatsache ist: Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen steigen schon heute. Wir brauchen keine milliarden schweren Steuervorteile. Die Mietpreisbremse kostet den Staat vermeintlich nichts. Doch im Paket mit der Degressiven wird der Trugschluss offenbar. Warum sollen alle zahlen, damit ein paar Glückliche preiswerter wohnen oder Steuervorteile kassieren? Bestellerprinzip geht anders!