

Seite 21 | Wirtschaft

Förderung gestutzt Steuervorteile sollen nur für Neubauten gelten



Der Bund will den Bau von Wohnungen beschleunigen. Doch laut Finanzministerium gibt es Steuervorteile nicht mehr für alle. Foto: imago/BildFunkMV/imago

Von Ralf Schönball

Das Bundesministerium für Finanzen will die geplante neue steuerliche Förderung für die Schaffung von Wohnraum ausschließlich bei der Errichtung von

Neubauten gewähren. Nicht in den Genuss der „Sonder-Afa“ kommen demnach Investoren, die Häuser aufstocken und Dachgeschosse ausbauen und neue Wohnungen schaffen oder ein Einfamilienhaus im Bestand zu einem Mehrfamilienhaus ausbauen.

Dabei ist die einseitige steuerliche Bevorzugung von Neubauten umweltpolitisch bedenklich. Denn dadurch wird zusätzliches Bauland versiegelt. Das aber gefährdet die ökologischen Ziele von EU und Bund zur Begrenzung des „Flächenfraßes“.

Was ist die „Sonder-Afa“ für Wohngebäude?

Die neuen Steuervergünstigungen werden im Regierungsentwurf für ein **Wachstumschancengesetz** geregelt. Vorgesehen ist die Einführung einer degressiven „Absetzung für die Abnutzung“ (Afa) für Wohngebäude. Statt drei Prozent können **sechs Prozent der Baukosten als Steuergutschrift** jährlich abgeschrieben werden, sechs Jahre lang.

Die neue Wohnungsbauförderung ist Teil des von der Ampel geplanten „Wachstumschancengesetzes“. Eine Sprecherin des Bundesministeriums für Finanzen sagte auf Tagesspiegel-Anfrage, dass die vorgesehene Sonderabschreibung in dem dazu geplanten Regierungsentwurf „ausschließlich für neue Gebäude ermöglicht wird, die Wohnzwecken dienen“.

Altbauten sind der Sprecherin des Finanzministeriums zufolge ausdrücklich ausgenommen von der neuen „degressiven Absetzung für Abnutzung für Wohngebäude“: „Die Schaffung neuen Wohnraums in Bestandsgebäuden ist vom Anwendungsbereich der Regelung nicht umfasst.“

Kleine und mittelständische Bauherren haben Nachteile

Abgestimmt ist die Begrenzung der steuerlichen Förderung zur Schaffung neuen Wohnraumes auf den Neubau mit der Branche nicht. Auf Anfrage zeigte sich die Bundesgeschäftsführerin vom Immobilienverband Deutschland (IVD) Carolin Hegenbarth überrascht von der Haltung des FDP-geführten Finanzministeriums und warnte: „Seit Jahren ist bekannt, wie viel Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums durch Dachausbau, Aufstockung und Umnutzung vorhandener Gebäude besteht.“ Falls die Politik tatsächlich „den Wohnungsbau-Turbo einlegen will“, müssten Investitionen in den Immobilienbestand ebenfalls von der degressiven Afa begünstigt werden.

Der Ausschluss von neu gebauten Wohnungen im Bestand von der geplanten steuerlichen Sonderförderung benachteiligt für den Chef des Wohnungseigentümer-Verbandes „Haus & Grund“ Kai Warnecke außerdem die kleinen und mittelständischen Bauherren: „Die Regelung geht an den Bürgerinnen und Bürgern vorbei. Denn die würden im Bestand bauen, zum Beispiel durch Dachaufstockungen oder Ausbau“.

Die Förderung verfehle damit wichtige Ziele, denn Bauen im Bestand sei „aus Gründen der Ressourcenschonung und städtebaulich der richtige Weg“. Warnecke erklärt das Stutzen der Förderung mit politischen Zielen: „Die eigene Ideologie ist der SPD wichtiger als angehende Eigentümerinnen und Eigentümer.“

Bundesweit gilt das Bauen im Bestand als stille Reserve für

die Schaffung neuen Wohnraums. Studien etwa der Bundesarchitektenkammer zufolge gibt es ein großes Potenzial von zwei bis drei Millionen Wohneinheiten in Bestandsbauten.

Zurzeit entsteht laut Ifo-Institut etwa jede zehnte neue Wohnung in einem bestehenden Gebäude. Besondere Bedeutung hat das Bauen im Bestand in Ballungsgebieten und Großstädten wie Berlin mit großem Mangel an Bauflächen und Wohnungen. Dort erweitern kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie große private Vermieter durch Aufstockungen ihre Wohnungsbestände, klagen aber über hohe Kosten. Eine steuerliche Förderung würde hier helfen, schneller mehr bezahlbare Wohnungen im Bestand zu schaffen.

Auch hatte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) wiederholt erklärt, die Regierung wolle weniger neue Flächen versiegeln. „Wenn wir die Klimaziele einhalten wollen, müssen wir den Bestand in den Blick nehmen“, hatte sie noch im März vergangenen Jahres gesagt.