

Mietenwahnsinn Demo am 06.04.19 Fürth

Liebe Kolleginnen,
liebe Kollegen,
liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich möchte mich bei meinem Redeteil besonders auf die Frage der Finanzierung von Wohnungen und der Steuervermeidung von Unternehmen und Reichen mit dem Wohnungsbau konzentrieren.

Wohneigentum scheint eine besonders sichere Vermögensanlage zu sein, zumindest, wenn man nicht zu überbewerteten Preisen, mit zu wenig Eigenkapital und zu viel Hoffnung auf lange Niedrigzinsphasen kauft.

In Boomregionen lässt sich zudem ein erheblicher Wertzuwachs erwarten und auch steuerlich ist es besonders günstig.

Viele Regelungen begünstigen das Eigentum an Wohnungen und daraus resultierende Einkünfte gegenüber anderen Vermögensarten und Einkommen.

Im Ergebnis großzügiger steuerlicher Förderungen wurden bis in die 2000er-Jahre für privat vermietete Wohnungen bei der Einkommensteuer in der Summe hohe negative Einkünfte ausgewiesen, also massiv Steuern vermieden.

2018 wurden erneut Steuerbegünstigungen für den Neubau von Mietwohnungen beschlossen, mit einer Baukostenobergrenze, aber ohne die Begrenzung der später zu fordernden Mieten.

Auch die Anschaffung selbstgenutzten Wohneigentums wurde umfangreich gefördert. So wurde bis Mitte der 1980er-Jahre in Westdeutschland der Mietwert selbstgenutzten Wohneigentums besteuert. Dabei konnten dann Kreditzinsen und hohe Abschreibungen für kalkulatorischen Wertverlust abgeschrieben werden, sodass Verluste ausgewiesen und Steuern gespart wurden. Als immer mehr Wohnungseigentümer in die Gewinnzone kamen und dann zusätzliche Steuern zahlen mussten, wurde die Nutzungswertbesteuerung abgeschafft und durch andere Formen der steuerlichen Förderung ersetzt.

1995 bis 2005 wurden dann durch die Eigenheimzulage zweistellige Milliardenbeträge ausgeschüttet. Auf der anderen Seite wurde 1990 die Steuerbegünstigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen abgeschafft.

Erst im letzten Jahr hat die große Koalition die Einführung eines „Baukindergeldes“ von insgesamt 12.000 € pro Kind beschlossen. Es gibt zwar eine Einkommensobergrenze, aber dennoch hilft auch dieses Programm nur denjenigen, die sich überhaupt einen Wohnungskauf leisten können. Die vielen Milliarden die so verteilt werden, nutzen also denen überhaupt nichts, die die größten Probleme haben eine akzeptable und bezahlbare Wohnung zu finden. Sie tragen auch nichts zur Linderung des Wohnungsmangels in Ballungsräumen bei.

Für öffentlichen oder sozial gebundenen Mietwohnungsbau wären diese schätzungsweise 10 Milliarden Euro weit sinnvoller eingesetzt.

Lassen Sie mich noch ein bisschen über Steuervermeidung reden.

Gewinne aus Wertsteigerungen von Immobilien, die durch Verkauf realisiert werden, müssen normalerweise versteuert werden. Doch Privatpersonen und Personengesellschaften können solche Gewinne nach einer Haltefrist von zehn Jahren steuerfrei vereinnahmen, und vorher selbstgenutzte Wohnungen können immer steuerfrei verkauft werden. Durch Tricks wie die Zwischenschaltung einer ausländischen Gesellschaft oder Nutzung einer Personengesellschaft vermeiden jedoch auch größere Unternehmen die Steuer.

Private Käufer von Immobilien müssen normalerweise erhebliche Grunderwerbssteuer zahlen, je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 % des Kaufpreises. Viele Unternehmen und sehr Reiche schaffen es aber, diese Steuer zu umgehen. Dazu kaufen sie nicht die Immobilie unmittelbar, sondern maximal 95 % der Anteile an einer Gesellschaft, die Eigentümer der Immobilie ist. Bei solchen s.g. „Share-Deals“ fällt dann keine Grunderwerbssteuer an. Die restlichen Anteile können über Partner oder nach einer Frist von 5 Jahren erworben werden.

Wie verhält es sich, nicht mit der Grunderwerbs- sondern mit der Grundsteuer?

An sich sind Immobilien besonders leicht zu erfassen und damit auch zu besteuern. Sie können nicht wie Geldvermögen versteckt oder ins Ausland verschoben werden. Tatsächlich ist die Grundsteuer bis heute eine der wichtigsten Finanzquellen der Kommunen. Sie ist allerdings nicht besonders gerecht. Zum einen wird sie auf die Miete umgelegt und trifft dann nicht die Eigentümer, zum anderen beruht sie auf s.g.

„Einheitswerten“, die zuletzt 1964 bzw. in den neuen Bundesländern 1936 erhoben wurden. Weil dies aufgrund der unterschiedlichen Werteentwicklung zu gravierenden Ungleichbehandlungen führt, hat das Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung angeordnet.

Die Interessenvertreter der Vermögenden und die reichen Bundesländer mit hohen Grundstücks- und Wohnungspreisen fordern eine reine Orientierung an der Fläche. Das wäre vor allem für Eigentümer sehr wertvoller Immobilien vorteilhaft. Für uns von ver.di ist wichtig, dass vor allem Mieter entlastet werden und dass – auch aus ökologischen Gründen – verdichtetes mehrgeschossiges Wohnen gegenüber Zersiedlung und verschwenderischem Flächenverbrauch bessergestellt wird. Auf jeden Fall muss die Grundsteuer in reformierter Form erhalten bleiben. Eine Abschaffung würde die Gemeinden jährlich 13 Milliarden Euro kosten.

Wichtig wäre daneben die Wiedereinführung einer Vermögenssteuer. Diese würde nicht alle Immobilien sondern nur große Vermögen oberhalb eines Freibetrages von einer Million Euro je erwachsener Person besteuert. So könnten Einnahmen von über 20 Milliarden jährlich zugunsten der Bundesländer erzielt werden, die ja auch für die Wohnungsbauförderung zuständig sind.

Zur Erinnerung:

Bis 1995 gab es eine Vermögenssteuer in Deutschland, die aber Wohnungseigentümer massiv begünstigte und deshalb für verfassungswidrig erklärt wurde.

Statt die Steuer zu korrigieren und verfassungsgemäß auszugestalten und Immobilienbesitz mit in die Besteuerung aufzunehmen haben alle Regierungen seit dem einfach darauf verzichtet die Steuer weiter zur erheben.

Man kann es auch so ausdrücken – die Einfluss Reichen haben die Chance genutzt und dafür gesorgt, dass sie noch mehr von ihrem Vermögen behalten können. Derartige interessensgeleitete Einflussnahme nennen wir in andern Ländern Korruption.

Was hilft uns aus der Misere?

- Eine echte Mietpreisbremse
- Mehr öffentlicher Wohnungsbau
- Eine neue Wohngemeinnützigkeit mit der Begrenzung von Gewinnausschüttungen
- Änderung der Gesetze zur Mieterhöhung – Ermöglichung von Wohnungstausch ohne Mieterhöhung.

Was können die Kommunen tun?

- Verbot von Ferienwohnungsvermietung in Ballungszentren
- Strafzahlungen bei Leerständen
- Kein Verkauf von Grundstücken an Immobilienunternehmen;
- Rückkauf von Grundstücken und Vergabe in Erbpacht statt Verkauf oder Modell Ulm (Seite 11)

Was können wir individuell tun?

- Protestieren und demonstrieren und das Thema zum Thema für die nächstjährigen Kommunalwahlen machen.
- Auf unser Geld aufpassen – wechseln sie Ihre Bank, investieren sie kein Geld in Fonds.

Alle Argumente und noch viel mehr finden Sie auch in unsere Broschüre „Gutes Wohnen für alle“.

Frank Bess
ver.di Mittelfranken