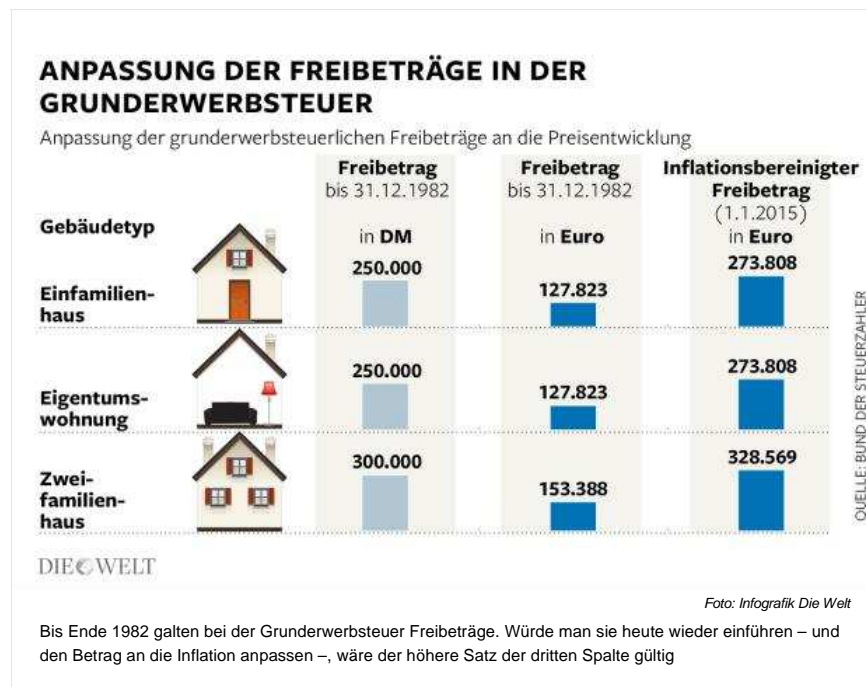


09.04.15 | Immobilien

Wie der Staat die Wohnkosten bremsen könnte

Alternative zur Mietpreisbremse: Der Bund der Steuerzahler präsentiert Vorschläge, wie die Wohnkosten gesenkt werden könnten – ohne die Eigentümer zu stark zu belasten. Ein Gewinn für beide Seiten? von *Stephan*

Maaß



Mit der Ende März beschlossenen Mietpreisbremse will der Bund die steigenden Wohnkosten in Ballungsgebieten begrenzen. Aber wenn die Bundesregierung es ernst meine, das Wohnen für die Bundesbürger nicht teurer werden zu lassen, dann gebe es wesentlich bessere Möglichkeiten dafür, so der Bund der Steuerzahler (Link: <http://www.welt.de/themen/bund-der-steuerzahler/>) (BdSt). In einem Papier, dessen Entwurf der "Welt" exklusiv vorliegt, macht der BdSt fünf einfache Vorschläge zur Entlastung von Mietern und Eigentümern.

Verbandspräsident Reiner Holzengel bezeichnet den Entwurf als "Lösungspaket Wohnkostenbremse". Es biete wirksamere Instrumente als die Mietpreisbremse, um Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Allerdings müsse der Staat für die Wohnkostenbremse auf Einnahmen verzichten. Aber er habe das Wohnen ja auch durch eine Vielzahl von Steuern und Abgaben sowohl für Mieter als auch für Eigentümer verteuert. Entlastungspotenzial besteht laut BdSt vor allem bei der Grund-, Strom-, Mehrwert- und Grunderwerbsteuer.

Die Grundsteuer sei mit einem Aufkommen von rund 12,5 Milliarden Euro (2013) eine wichtige kommunale Einnahmequelle. Sie wird in einem dreistufigen Verfahren festgesetzt. Ausgangspunkt ist der sogenannte Einheitswert, der in den alten Bundesländern auf den Wertverhältnissen von 1964 beruht. In den neuen Bundesländern stammen die

Bewertungsgrundlagen sogar aus dem Jahr 1935.

Das Süd-Modell für die Grundsteuer

Die Gemeinden können die Hebesätze der Grundsteuer eigenständig festlegen und so die Einnahmen aus der Steuer anheben. Von diesem Hebesatzrecht haben sie zuletzt intensiven Gebrauch gemacht. So haben sechs von zehn Gemeinden seit 2010 den Hebesatz der Grundsteuer B mindestens einmal erhöht. Die Durchschnittshebesätze sind in diesem Zeitraum um rund sechs Prozent gestiegen, so der BdSt.

In einigen Bundesländern seien es deutlich mehr gewesen: In Hessen sind die Durchschnittshebesätze um rund 14 Prozent gestiegen, in Nordrhein-Westfalen betrug der Anstieg zwölf Prozent. Und aktuell sei in einigen Gemeinden ein geradezu sprunghafter Anstieg der Grundsteuerbelastung festzustellen. So erhöhte die hessische Stadt Lauterbach 2014 den Hebesatz der Grundsteuer B um 62 Prozent. In Overath in Nordrhein-Westfalen ist er sogar um 77 Prozent Prozent gestiegen. Und die hessische Stadt Nauheim verdreifachte den Hebesatz.

Die Grundsteuer sollte durch die Umsetzung des sogenannten Süd-Modells aufkommensneutral reformiert werden, so der Vorschlag des Steuerzahlerbundes. Das Modell basiert auf einem Reformvorschlag der süddeutschen Bundesländer. Es sieht unter anderem vor, Grundeigentum abhängig von der Nutzungsart zu besteuern. Vereinfacht gesagt: Wald und Grundbesitz wird höher besteuert, Wohneigentum geringer. "Das 'Süd-Modell' ist einfach und transparent", steht in dem BdSt-Vorschlag.

"Wenn die Politik Mieter und Eigentümer ernsthaft entlasten will, sollte die Grundsteuer aufkommensneutral reformiert werden", so Holznagel. Aber auch die Grunderwerbsteuer sei mittlerweile so hoch, dass sie Eigentumsbildung mit verhindere.

Mit einem Aufkommen von 9,3 Milliarden Euro sei sie die ergiebigste Steuer der Bundesländer. Sie erhöhe die Gesamtkosten des Erwerbs von Grundstücken und Wohneigentum. Auf den ersten Blick treffe das nur die Selbstnutzer. Doch weil bei Vermietung die gesamten Investitionskosten in die Mietzinskalkulation einfließen, seien auch Mieter von der Grunderwerbsteuer betroffen.

Einnahmen aus Grunderwerbsteuer verdoppelt

Bis 1982 habe es eine Reihe von Steuerbefreiungen gegeben, etwa für selbst genutztes Wohneigentum. Mit der Reform im Jahr 1982 seien die Befreiungen weitgehend abgeschafft und der Steuersatz von sieben auf zwei Prozent gesenkt worden. 1997 stieg er auf 3,5 Prozent. Seit 2006 können die Bundesländer die Grunderwerbsteuer eigenständig festlegen.

Das haben sie seitdem 25-mal gemacht. Das sei auch deshalb attraktiv, weil die Zusatzeinnahmen wegen spezieller Regelungen im Länderfinanzausgleich weitgehend im Land verbleiben dürfen, so der BdSt. Nur in Sachsen und Bayern gelten nach wie vor 3,5 Prozent. In fünf Ländern liegt der Steuersatz mittlerweile bei sechs beziehungsweise 6,5 Prozent. Das Aufkommen hat sich seit 2009 fast verdoppelt.

Diese Entwicklung müsse rückgängig gemacht, die Steuerzahler entlastet werden, fordert der BdSt. "Die Bundesländer sollten die Steuersätze auf maximal 3,5 Prozent festlegen", so die Forderung. Und die Hintertür im Länderfinanzausgleich müsse geschlossen werden.

Alternativ könnten die bis 1982 geltenden Freibeträge wieder eingeführt werden. An die Preisentwicklung seitdem angepasst würde das bedeuten, dass etwa Einfamilienhäuser bundeseinheitlich erst ab einem Preis von 275.000 Euro mit Grunderwerbsteuer belastet würden. "Dadurch könnten vor allem Familien entlastet und die private Altersvorsorge gefördert werden", so der BdSt-Vorschlag.

52 Prozent Steuern auf den Strompreis

Auch die Belastung des privaten Stromverbrauchs mit Steuern sei in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen: "Machten die staatlichen Abgaben 1998 noch 25 Prozent des Strompreises aus, waren es 2014 rund 52 Prozent." Privathaushalte seien davon besonders betroffen, da sie nicht in den Genuss von Ermäßigungen kämen, wie etwa manche Firmen.

Aktuell zahle ein Drei-Personen-Haushalt bei einem Jahresverbrauch von 3500 Kilowattstunden rund 85 Euro im Monat für Strom. Davon entfielen allein 44,51 Euro auf Steuern und Abgaben, so der BdSt. "Durch eine Reduzierung der Stromsteuer können die Stromverbraucher entlastet werden", heißt es weiter in dem Entwurf. Dies könne politisch kurzfristig umgesetzt werden, da das Stromsteueraufkommen allein dem Bund zustehe und daher eine Zustimmung des Bundesrates nicht erforderlich sei.

Zudem sei eine Reduzierung der Stromsteuer auch verteilungspolitisch günstig zu beurteilen: Steuerzahler mit geringem Einkommen würden überproportional entlastet, weil sie einen größeren Anteil ihres Einkommens für Strom aufwenden würden als Steuerzahler mit hohem Einkommen.

Zudem fordert der Steuerzahlerbund eine Senkung der Steuerbelastung auf Heizenergie: "Bei Energielieferungen an Privathaushalte wird sowohl Energiesteuer als auch Mehrwertsteuer erhoben. Beide Steuern werden in der Regel auf die Endverbraucher überwältigt. Dadurch beträgt der staatliche Anteil an den Heizkosten in der Regel rund 25 Prozent."

Beispielsweise beliefen sich für einen Vier-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Heizölverbrauch von 2500 Litern die Heizkosten auf rund 1600 Euro pro Jahr. Darin enthalten sind 260 Euro Mehrwertsteuer und 153 Euro Energiesteuer. Die Steuerbelastung liege also bei insgesamt 25 Prozent. Bei elektrischen Heizungen sei die Abgabenbelastung noch höher.

Ermäßigter Steuersatz für Heizenergie

In Deutschland werde die Lieferung von Heizenergie an Privathaushalte mit dem vollen Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent belastet. Da Energie zu den lebensnotwendigen Gütern zähle, sei diese hohe Belastung nicht gerechtfertigt. Und nach EU-Recht sei es derzeit zulässig, Erdgas, Elektrizität und Fernwärme ermäßigt zu besteuern.

Wie in anderen EU-Staaten sollten Erdgas, Elektrizität und Fernwärme deshalb auch in Deutschland nur mit dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz von sieben Prozent belastet werden. Das würde im Bereich der Heizkosten etwa zwei Drittel der Privathaushalte entlasten, schätzt der BdSt. Für eine generelle Entlastung müsste demnach die Mehrwertsteuersystemrichtlinie geändert werden, weil sie zurzeit keine ermäßigte Besteuerung von Heizöl zulasse.

Zudem fordert der Steuerzahlerbund geeignete Rahmenbedingungen für private Investoren, um Wohnkosten nachhaltig zu begrenzen. Dazu zähle eine marktwirtschaftliche Neuausrichtung der Energiewende, eine Überprüfung des Regulierungsrahmens im Wohnungsbau sowie die Umsetzung von zeitgemäßen Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien.

So könne die Politik bestehende Investitionshemmnisse abbauen. Das böte wirksame Anreize, damit vor allem in Regionen mit steigender Nachfrage das Wohnungsangebot ausgeweitet und so der Preisdruck gemindert werde.

Holznapel: "Bei der politischen Diskussion wird ständig darüber hinweggesehen, dass der Staat das Wohnen durch Steuern und Abgaben nicht nur teurer, sondern manchmal sogar zum Luxus macht. Wir brauchen eine Wohnkostenbremse, um Wohnkosten endlich zu begrenzen. Dazu muss die staatliche Abgabenlast reduziert werden." Mieter und Eigentümer würden schon zu lange auf finanzielle Entlastungen warten.

