

Pressemitteilung

ZIA: Bundestag setzt mit Jahressteuergesetz wichtige Zeichen für die Erzeugung regenerativer Energie im Gebäudesektor

Berlin, 02.12.2022 – Heute hat der Deutsche Bundestag das Jahressteuergesetz 2022 verabschiedet. Es enthält wichtige Signale für die Immobilienbesteuerung. So sollen die steuerliche Behandlung von Photovoltaikanlagen und die Abschreibungsregeln für Gebäude verbessert werden. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, war zuvor als Sachverständiger zur Anhörung geladen: Der ZIA bewertete es grundsätzlich als positiv, dass der Bundestag auf Forderung der Praktiker nach besseren steuerlichen Rahmenbedingungen für den Gebäudesektor bei der Erzeugung regenerativer Energie sowie bei Abschreibungen reagiert hat. Im Einzelnen muss jedoch nachgebessert werden.

Photovoltaiknutzung für Spezialinvestmentfonds etwas einfacher

Nach bisheriger Rechtslage war der Betrieb von Photovoltaikanlagen für Spezialinvestmentfonds bei Gebäuden mit erheblichen steuerlichen Risiken verbunden, da ihnen der Verlust ihres Fondsstatuts' drohte. Das bedeutet, vereinfacht gesagt, ein unverhältnismäßig hohes Steuerrisiko gemessen am wirtschaftlichen Nutzen. Großes Potential auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität und Energieunabhängigkeit im Gebäudesektor blieb daher bisher ungenutzt. Dr. Hans Volckert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht, erläutert: „In der Praxis haben Spezialinvestmentfonds vom Photovoltaikausbau bisher Abstand genommen. Durch die geplante Anpassung im Investmentsteuergesetz wird eine gewisse Erleichterung geschaffen. Für Spezialinvestmentfonds soll der steuerliche Rahmen erweitert werden, in welchem sie regenerative Energie erzeugen können, ohne ihren Status zu verlieren.“ Volckens weiter: „Die Änderung ist ein wichtiger und hilfreicher Schritt. Damit ein spürbarer Ruck durch die gesamte Branche gehen kann, muss jedoch noch mehr Sicherheit geschaffen werden, da die neuen Grenzen sonst nicht voll ausgeschöpft werden.“

Auch in anderen Steuergesetzen sind Änderungen von Vorschriften zu Photovoltaikanlagen vorgesehen, die der ZIA als richtig bewertet. Hier hat der Gesetzgeber im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens auch die wichtige Rolle erkannt, die Wirtschaftsimmobilien bei der Erzeugung regenerativer Energie spielen.

Auch Bestand und andere Gebäudeklassen brauchen höhere Abschreibungen

„Höhere Abschreibungen auf Immobilien bringen Liquidität für neuen Wohnraum und für Wirtschaftsimmobilien – beides brauchen wir dringend, um die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besser bedienen und unsere Innenstädte revitalisieren zu können. Die Anhebung der Abschreibung auf drei Prozent und das Vorziehen des zunächst später geplanten Anwendungszeitpunktes auf den 1. Januar 2023 zeigen, dass der Gesetzgeber die Problematik erkennt“, sagt Volckens. Zugleich weist er auf ein Manko hin: „Die verbesserte Abschreibung soll nur für den Neubau und nur für Wohngebäude gelten – das reicht nicht.“ Volckens erklärt: „Auch im Bestand und in anderen Gebäudeklassen haben technischer Fortschritt und gestiegene energetische Anforderungen schon bewirkt, dass der Anteil langlebiger Rohbaubestandteile gegenüber kurzlebigen Bestandteilen immer weiter abnimmt.“ Um diese wirtschaftliche Realität steuerlich richtig abzubilden, brauche es auch hier eine höhere Abschreibungsmöglichkeit, so der ZIA-Experte. Positiv bewertet er, dass der Gesetzgeber davon abgesehen hat, den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer im Rahmen der Abschreibung abzuschaffen. Dies ermöglicht weiterhin, sachgerechte Abschreibungen bei individuellen Nutzungsverläufen von Gebäuden vorzunehmen.

Die vom Bundestag beschlossene Sonderabschreibung fürs Schaffen neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG ist an das Einhalten hoher energetischer Standards und an eine Herstellungskostenobergrenze geknüpft, die an den Marktrealitäten vorbei geht. Schon damit kann die Abschreibung von vielen Bauherren nicht in Anspruch genommen werden. Ferner gibt es beihilferechtliche Regelungen, die nennenswerte Projektgrößen und damit alle professionellen Wohnungsbauer ausschließen. Schon die letzte Sonderabschreibung der vorherigen Regierung war durch diese Einschränkungen erfolglos und damit ein reines Marketinginstrument ohne Wirkung.

--

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 23

E-Mail: presse@zia-deutschland.de

Internet: www.zia-deutschland.de