

Pressemitteilung

## **ZIA zum Jahressteuergesetz: gut für regenerative Energien, schlecht für den Wohnungsneubau**

**Berlin, 16.12.2022** – Heute hat der Bundesrat das Jahressteuergesetz 2022 verabschiedet. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, war zuvor als Sachverständiger zur Anhörung geladen und bewertet es grundsätzlich positiv, dass der Gesetzgeber auf Forderungen der Praktiker nach besseren steuerlichen Rahmenbedingungen bei der Erzeugung regenerativer Energie sowie bei Abschreibungen reagiert hat. Der Gesetzgeber wird jedoch weiter nachbessern müssen, wenn die Klima- und Neubauziele erreicht werden sollen.

### **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 Fondsstatus drohte. Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht, erläutert: „In der Praxis haben Spezialinvestmentfonds vom Photovoltaikausbau bisher Abstand genommen. Durch die nun erfolgte Anpassung im Investmentsteuergesetz wird eine gewisse Erleichterung geschaffen.“ Volckens weiter: „Damit ein spürbarer Ruck durch die gesamte Branche gehen kann, muss jedoch noch mehr Sicherheit geschaffen werden, da die neuen Grenzen zur Energieerzeugung sonst nicht voll ausgeschöpft werden.“

### **Abschreibungsbedingungen nur unzureichend verbessert**

„Die Anhebung der Gebäudeabschreibung auf drei Prozent und das Vorziehen des geplanten Anwendungszeitpunktes auf den 1. Januar 2023 zeigen, dass der Gesetzgeber die Notwendigkeit verbesserter Abschreibungsregeln erkannt hat“, sagt Volckens. Zugleich weist er auf ein Manko hin: „Die verbesserte Abschreibung wird 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 bewirkt, dass der Anteil langlebiger Rohbaubestandteile immer weiter abnimmt.“ Um diese wirtschaftliche Realität steuerlich richtig abzubilden, brauche es auch hier eine bessere Abschreibungsmöglichkeit, so der ZIA-Experte. Volckens‘ Bewertung: „Wenn man den Klimaschutz politisch wirklich ernst nimmt, muss man die Kräfte für die ökologische Transformation der Immobilienwirtschaft auch durch die Schaffung entsprechender gesetzlicher Rahmenbedingungen freisetzen. Also Schluss mit der regulatorischen Schizophrenie!“

### **Sonderabschreibung für Neubau – ein zahnloser Tiger**

Auch die vom Gesetzgeber beschlossene Sonderabschreibung zur Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG bleibt hinter ihren Möglichkeiten zurück, da beihilferechtliche Einschränkungen bestehen und hohe energetische Standards sowie eine Herstellungskostenobergrenze die Inanspruchnahme weitgehend verhindern. „Die Sonderabschreibung ist ein zahnloser Tiger, da sie mit einschränkenden Regeln nur für Kleinstvorhaben gilt, so dass alle Wohnungsunternehmen als Produzenten ausfallen, während Einzelkäufer derzeit keine Fremdfinanzierung bekommen. Es wird mit Kappungsgrenzen hantiert, die nicht marktgerecht sind“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. Mattner weiter: „Nicht zuletzt wird der Wohnungsmarkt nicht allein mit Wohnungen auf dem Standard von EH 40 gerettet, für welchen die Abschreibung allein gilt. Diese Gesetzesanpassung wird keine Wirkung auslösen, man hätte sie sich sparen können.“

--

#### **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](mailto:presse@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)