

# Vorschläge/Positionen zur Stabilisierung der Baunachfrage

## Themenbereich 1 - Mehrgeschoßwohnbau (Wohnbauförderung)

### Problemaufriss/Anliegen:

In den letzten Jahrzehnten wurden die Ausgaben für die Wohnbauförderung drastisch reduziert. Ende der 1990er-Jahre machte das WBF-Volumen noch 1,5 % des BIP aus, 2022 waren es nur noch 0,4%. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte die Abschaffung der Zweckwidmung der Bundesmittel in den Finanzausgleichsverhandlungen 2008.

### Vorschläge:

- Einmalige Aufstockung der Wohnbauförderung durch zusätzliche, zweckgewidmete Bundesmittel im Ausmaß von € 500 Mio. für die Jahre 2024 bis 2026, um den bestehenden Rückstau bei den geförderten Mietwohnungen abarbeiten zu können.
- Einführung eines zentralen WBF-Monitorings mit klar definierten Standards, um das Volumen und die Treffsicherheit der von den Ländern getroffenen WBF-Maßnahmen laufend evaluieren zu können.

## Themenbereich 2 - Eigenheim (Eigenheimbonus)

### Problemaufriss/Anliegen:

Aufgrund der inflationsbedingten Kostensteigerungen bei der Errichtung und Finanzierung von Eigenheimen sind aktuell vor allem Jungfamilien nicht mehr in der Lage, den Traum der eigenen vier Wände zu realisieren.

### Vorschläge:

- Zeitlich befristeter Eigenheimbonus in Höhe von bis zu € 100.000,- für die Errichtung oder den Kauf eines Erstbezug-Eigenheims (Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus oder Wohnung), welches für eigene Hauptwohnzwecke genutzt wird.
- Bemessungsgrundlage: die Hälfte der mit Rechnungen nachgewiesenen Arbeitsleistungen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung des Eigenheims
- Antragstellung: nach Fertigstellung und Bezug des Eigenheimes (Nachweis mit Meldebestätigung bzw. Fertigstellungsanzeige) bis 31.12.2026; anteilmäßige Rückzahlung bei Weiterverkauf binnen 5 Jahren ab Auszahlung

## Themenbereich 3 - Investitionsanreize durch Sonderausgaben

### Problemaufriss/Anliegen:

Steuerlich abzugsfähige Sonderausgaben wurden und werden in viele europäischen Ländern sehr erfolgreich eingesetzt, um volkswirtschaftlich erwünschte Investitionsentscheidungen zu begünstigen. Den bislang größten Effekt hatte der im Jahr 2020 befristet eingeführte „Superbonus“ in Italien, welcher einen kräftigen Anstieg der Sanierungsquote zur Folge hatte.

### Vorschläge:

- Einführung eines zeitlich befristeten „Superbonus“ für thermisch-energetische Gebäudesanierungen nach italienischem Vorbild
- Abgestufte Abzugsfähigkeit der Sanierungskosten: zu 110% bis Ende 2024, zu 70% für 2025 und zu 65% für 2026.
- Geltendmachung des Steuervorteils durch Abzug im Rahmen der Steuererklärung oder durch Abtretung des Bonus an Dritte (z.B. an Banken zwecks Vorfinanzierung).

## Themenbereich 4 - Investitionsanreize durch attraktivere AfA-Sätze

### Problemaufriss/Anliegen:

Die aktuellen AfA-Sätze bieten kaum Anreize, um Investitionen in Gebäude zu forcieren. Mit einer befristeten Attraktivierung der Abschreibungsmöglichkeiten könnten wichtige Impulse zur raschen Stabilisierung der Baunachfrage gesetzt werden.

### Vorschläge:

- Anhebung der geltenden linearen AfA-Sätze für neu errichtete Gebäude um jeweils 1%-Punkt
- Einführung einer degressiven AfA für neu errichtete Gebäude in Höhe von 6 % p.a. des jeweiligen Restbuchwerts (mit Umstiegs-Option zur jeweils geltenden linearen AfA)
- Halbierung der steuerlichen Nutzungsdauer bei Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen als Nachverdichtung des Bestandes (Dachbodenausbau, Schließung von Baulücken in Ortskernen, etc.)
- Einstufung von klimarelevanten Gebäudesanierungen als steuerliche Instandhaltung statt Instandsetzung (mit der Konsequenz, dass diese Aufwendungen nach Wahl entweder sofort oder auf Antrag über 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden können)

## Themenbereich 5 - Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen

### Problemaufriss/Anliegen:

Wünschenswerte Gebäudesanierungen unterbleiben, wenn der finanzielle Anreiz oder die finanzielle Basis für den Gebäudeeigentümer nicht oder nur unzureichend gegeben ist. Sowohl beim Thema der steuerlichen „Liebhaberei“ als auch im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen gibt es kurzfristig Handlungsbedarf.

### Vorschläge:

- Bei vielen Sanierungsprojekten können die in der Liebhabereiverordnung vorgegebenen Amortisationszeiten wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nicht mehr eingehalten werden. Wünschenswerte Investitionen unterbleiben. Vorgeschlagen wird eine Verlängerung der in der Liebhabereiverordnung festgelegten Fristen um jeweils 10 Jahre.
- Mit Einführung des „Mietpreisdeckels“ im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus wurde auch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gedeckelt. Für die gemeinnützige Wohnbauwirtschaft bedeutet dies, dass künftig in Summe € 3,5 Mrd. weniger für Sanierungsinvestitionen zur Verfügung stehen. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist keine Miete, dient zur laufenden Hebung der Wohnqualität der Mieter und sollte daher beim Mietpreisdeckel ausgeklammert werden.