



## Projektbericht

Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung

**Volkswirtschaftliche Analyse  
zu den Wirkungen staatlicher  
Investitionsanreize im Wohnungsbau**  
mit Schwerpunkt steuerrechtlicher Instrumente  
(degressive Abschreibung/Verkürzung der  
linearen Abschreibung auf 30 Jahre)

Endbericht

Forschungsprojekt im Auftrag des Ministeriums  
für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

# Impressum

## Vorstand

Prof. Dr. Christoph M. Schmidt (Präsident)  
Prof. Dr. Thomas K. Bauer (Vizepräsident)  
Prof. Dr. Wim Kösters

## Verwaltungsrat

Dr. Eberhard Heinke (Vorsitzender);  
Dr. Henning Osthues-Albrecht; Dr. Rolf Pohlig; Reinhold Schulte  
(stellv. Vorsitzende);  
Manfred Breuer; Oliver Burkhard; Dr. Hans Georg Fabritius;  
Hans Jürgen Kerkhoff; Dr. Thomas Köster; Dr. Wilhelm Koll;  
Prof. Dr. Walter Krämer; Dr. Thomas A. Lange; Tillmann Neinhaus;  
Hermann Rappen; Dr.-Ing. Sandra Scheermesser

## Forschungsbeirat

Prof. Michael C. Burda, Ph.D.; Prof. David Card, Ph.D.; Prof. Dr. Clemens Fuest;  
Prof. Dr. Justus Haucap; Prof. Dr. Walter Krämer; Prof. Dr. Michael Lechner;  
Prof. Dr. Till Requate; Prof. Nina Smith, Ph.D.

## Ehrenmitglieder des RWI

Heinrich Frommknecht; Prof. Dr. Paul Klemmer †; Dr. Dietmar Kuhnt

## RWI Projektberichte

Herausgeber:  
Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung  
Hohenzollernstraße 1/3, 45128 Essen  
Tel. 0201/81 49-0, Fax 0201/81 49-200, e-mail: rwi@rwi-essen.de  
Alle Rechte vorbehalten. Essen 2009  
Schriftleitung: Prof. Dr. Christoph M. Schmidt

**Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize  
im Wohnungsbau mit Schwerpunkt steuerrechtlicher Instrumente (degressive  
Abschreibung/Verkürzung der linearen Abschreibung auf 30 Jahre)**

Endbericht – Oktober 2009

Forschungsprojekt im Auftrag des Ministeriums  
für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung

## **Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau**

mit Schwerpunkt steuerrechtlicher Instrumente  
(degressive Abschreibung/Verkürzung der  
linearen Abschreibung auf 30 Jahre)

Endbericht – Oktober 2009

Forschungsprojekt im Auftrag des Ministeriums  
für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Projektteam: Dr. György Barabas, Heinz Gebhardt,  
Dr. Rainer Kambeck (Projektleiter), Tobias Kitlinski

Das Projektteam dankt Malte Döring, Karl-Heinz Herlitschke,  
Lionita Krepstakies und Giesela Schubert für die  
Unterstützung bei der Durchführung des Projekts.



**Inhaltsverzeichnis**

1. Fragestellung, Ziele des Forschungsprojektes ..... 5

2. Derzeitige Regelung..... 7

3. Aufbau der Studie ..... 8

4. Steuerentlastungen für Investoren und Steuermindereinnahmen des Staates durch beschleunigte Abschreibungsverfahren ..... 10

5. Impuls für die Neubauinvestitionen bei (Wieder-)Einführung einer beschleunigten Abschreibung ..... 15

6. Gesamtwirtschaftliche Effekte der (Wieder-)Einführung der degressiven Abschreibung (mit gestaffelten AfA-Sätzen) ..... 19

7. Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre..... 23

8. Beschleunigte Abschreibungsverfahren im Vergleich zu staatlichen Fördermaßnahmen im Wohnungsbau..... 25

9. Fazit..... 29

Literatur ..... 32

**Tabellen**

Tabelle 1 Auswirkungen veränderter Abschreibungsverfahren auf den Buchwert eines Gebäudes ..... 12

Tabelle 2 Steuermindereinnahmen nach (Wieder-)Einführung der Abschreibung mit gestaffelten Sätzen (degressive AfA) bei Grenzsteuersätzen von 30, 35 und 40% ..... 13

Tabelle 3 Steuermindereinnahmen nach Einführung einer linearen Abschreibung mit verkürzter Nutzungszeit von 30 Jahren (mit AfA-Sätzen von 3,33%) bei Grenzsteuersätzen von 30, 35 und 40% ..... 14

Tabelle 4 Berechnungsgrundlage für Impuls durch (Wieder-)Einführung Abschreibung in fallenden Staffelsätzen (degressive AfA) ..... 18

Tabelle 5 Impulse für Neubauinvestitionen..... 19

**Übersicht / Schaubilder**

Übersicht	Aufbau der Studie .....	9
Schaubild 1	Gesamtwirtschaftliche Effekte einer (Wieder-) Einführung einer degressiven Abschreibung (mit gestaffelten Sätzen; Szenario 1, Impuls: 890 Mill. €).....	22
Schaubild 2	Gesamtwirtschaftliche Effekte einer (Wieder-) Einführung einer degressiven Abschreibung (mit gestaffelten Sätzen; Szenario 2, Impuls: 530 Mill. €) .....	23
Schaubild 3	Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre (AfA-Satz 3,33%; Szenario 1: Impuls 445 Mill. €).....	24
Schaubild 4	Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre (AfA-Satz 3,33%; Szenario 2: Impuls 265 Mill. €).....	25

## 1. Fragestellung, Ziele des Forschungsprojektes

Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung Mitte August d.J. damit beauftragt, eine volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau mit den Schwerpunkten degressive Abschreibung und Verkürzung der linearen Abschreibung auf 30 Jahre durchzuführen. Dabei liegt das Interesse auf einer Wirkungsanalyse hinsichtlich des Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen.

Die Ziele des Forschungsprojektes bestehen vor allem darin herauszuarbeiten,

- ob und ggf. welche Investitionsanreize durch eine degressive Abschreibung bei Wohnungsneubauten induziert werden können,
- ob und ggf. welche Investitionsanreize durch eine Verkürzung der Nutzungsdauer von 50 auf 30 Jahre bei Beibehaltung der linearen Abschreibung bei Wohnungsneubauten induziert werden können,
- ob und ggf. welche Effekte sich bei erhöhten Bauinvestitionen auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und damit verbunden für die Beschäftigung ergeben,
- welche Folgen sich bei Einführung einer der genannten beschleunigten Abschreibungsverfahren sich für die öffentlichen Haushalte ergeben und
- wie die genannten Formen einer beschleunigten Abschreibung grundsätzlich im Vergleich zu alternativen Formen staatlicher Förderungen für die Bauwirtschaft bewertet werden können.

Die Suche nach geeigneten Verfahren, mit denen die tatsächliche Abnutzung von Wirtschaftsgütern im Zeitablauf bei der Festlegung von Bemessungsgrundlagen bei der Steuererhebung erfasst werden können, hat in der Finanzwissenschaft und in der Steuerwissenschaft eine lange Tradition<sup>1</sup>. Dies ist insofern verständlich, weil es im Grunde aus rein pragmatischen

---

<sup>1</sup> Siehe z.B. Weichsel (1964), Albach (1977) Spulak (1979), Hüchtebrock (1983) oder Sinn (1985).

schen Gründen nicht gelingen kann, die tatsächliche, im Zeitablauf stattfindende Abnutzung im Sinne einer *marktgerechten* Wertminderung festzustellen. Würde der Gesetzgeber die Wertminderung eines Gebäudes exakt erfassen wollen, müsste er den Marktwert eines Objektes in jedem Steuerjahr neu festlegen können. Die Abschreibung würde dann nach dem sogenannten *Ertragswertverfahren* durchgeführt, das die Wertveränderung jährlich anhand der sich stetig ändernden Marktentwicklung bemessen würde. Es ist leicht einsichtig, dass ein solcher jährlich zu betreibender Aufwand extrem hohe Kosten der Steuererhebung verursachen würde. Im Steuerrecht ist deshalb nicht nur das Prinzip allgemein anerkannt, dass alleine der Nettoerfolg eines Steuerpflichtigen mit Steuern belastet werden soll, sondern auch das Ziel der Vereinfachung und Pauschalisierung bei der Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage, die die „wahre“ Nettoposition eines Steuerpflichtigen ausweist<sup>2</sup>.

Der Gesetzgeber muss und darf also vereinfachen. Wird dabei die gesamte Zeit und damit die Geschwindigkeit der möglichen Abschreibung eines Objektes zu lang bzw. zu langsam angesetzt, kommt es letztlich zu einer Belastung des Steuerpflichtigen, weil die Bemessungsgrundlage zu hoch bemessen wird. Dadurch werden die Nettoerträge von Investitionen reduziert. Als Folgewirkung kann eine verminderte Investitionstätigkeit eintreten. Ist die Abschreibungszeit kürzer bzw. die Geschwindigkeit höher als die tatsächliche Abnutzung, kann man von einer *Steuervergünstigung* sprechen, mit entsprechenden Anreizen für die Investitionstätigkeit, aber auch mit entsprechenden Verzerrungen von Investitionsentscheidungen, wenn für andere Investitionsbereiche weniger günstige Abschreibungsvorschriften gelten. Wichtig ist, dass Abschreibungen generell und ebenso beschleunigte Abschreibungen *nicht per se* als Steuervergünstigung zu bewerten sind. Die Frage, ob ein bestimmtes Abschreibungsverfahren zu einer Vergünstigung oder zu einer Benachteiligung von Investoren führt, lässt sich zwar auch innerhalb bestimmter steuertheoretischer Ansätze

---

<sup>2</sup> Vgl. Tipke/Lang (2008: 69-77); Scheffler (2004: 9).



bestimmen<sup>3</sup>, mit Blick auf die tatsächlichen Wertveränderungen im Zeitablauf kann die Frage aber letztlich nur empirisch beantwortet werden.

Andere Maßnahmen des Staates, wie zum Beispiel direkte objektbezogene Zuschüsse, lassen sich einfacher als Subvention bewerten. Damit ist allerdings noch nicht die Frage beantwortet, mit welchen Instrumenten die staatlichen Ziele am effektivsten erreicht werden können.

## 2. Derzeitige Regelung

Als Maßstab zur Bewertung der Geschwindigkeit, mit der Gebäude abgeschrieben werden können, wird die derzeitige Regelung, die lineare Abschreibung mit einem AfA-Satz von 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei einer Nutzungszeit von 50 Jahren definiert. Die damit verbundenen jährlichen Abschreibungsbeträge gelten in dieser Studie als Referenzwert zur Bemessung von Steuerzahlungen eines Investors bei alternativen Abschreibungsverfahren. Neben der beschleunigten Abschreibung durch gestaffelte Sätze (degressive AfA) wird in dieser Studie auch untersucht, welche Auswirkungen eine Verkürzung der Nutzungsdauer von 50 auf 30 Jahre – und damit verbunden eine Erhöhung des AfA-Satzes von 2 auf 3,33% – hätte.

In der bis Ende 2005 gültigen Regelung konnten bei Gebäuden, die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind, als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge abgezogen werden<sup>4</sup>: im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils 4 Prozent, in den darauf folgenden 8 Jahren jeweils 2,5 Prozent, in den darauf folgenden 32 Jahren jeweils 1,25 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In dieser Arbeit wird diese Form der beschleunigten Abschreibung, die auch als „Abschreibung mit fallenden Staffelsätzen“ bezeichnet wird, als die Variante einer beschleunigten Abschreibung bewertet, deren Wiedereinführung geprüft wird. „Wiedereinführung“, weil solche Regelungen in der Vergangenheit bereits mehrfach

---

<sup>3</sup> Vgl. Sinn (1985: 48 u. 111-131) und Kambeck (2000: 141-148 und 185-189).

<sup>4</sup> Vgl. Scheffler (2004: 203-207).

galten, etwa in der Zeit von 1981 bis Ende 1989 und von 1996 bis Ende 2003 und eben mit den genannten Sätzen vom 1.1.2004 bis Ende des Jahres 2005<sup>5</sup>.

Die beschleunigte Abschreibung gilt dabei immer nur für Neubauten, die Umwandlung eines bestehenden Gebäudes in Eigentumswohnungen fällt nicht unter diese Regelung. Ebenfalls nicht als Neubauten werden vom Gesetzgeber umgebaute oder modernisierte Gebäude gewertet, auch wenn diese Gebäude nach der Eigennutzung vermietet werden. Die Höhe des Betrages, der von einem Investor abgeschrieben werden kann, wird mit Bezug auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes berechnet. Unabhängig vom genauen Datum der Fertigstellung im betreffenden Jahr kann im Jahr der Fertigstellung der volle Jahresabschreibungsbetrag geltend gemacht werden.

### **3. Aufbau der Studie**

Ausgangspunkt der Analyse ist ein Vergleich der Steuerbelastungen der genannten Abschreibungsverfahren. Dabei wird eine Konzentration auf den Vergleich der derzeitigen Regelung (lineare Abschreibung in Höhe von 2% bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren) mit den oben genannten zwei Varianten einer beschleunigten Abschreibung (linear mit 3,33% bei Nutzungsdauer von 30 Jahren sowie degressiv mit gestaffelten AfA-Sätzen) vorgenommen.

Ein im Vergleich zur derzeitigen Regelung beschleunigtes Abschreibungsverfahren hat vereinfacht ausgedrückt zunächst zwei Auswirkungen (s. Übersicht). Erstens werden die Steuerbelastungen der Investoren reduziert, so dass positive Anreize für Neubauinvestitionen gesetzt werden. Zweitens bedeuten aber die geringeren Steuerzahlungen der Investoren, dass die Einnahmen aus der Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ebenfalls sinken werden. Aus den positiven Anreizen für die Investoren folgen in einem noch zu bestimmendem Ausmaß höhere

---

<sup>5</sup> <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR01005>, abgerufen 27.09.2009; Tipke/Lang (2008: 750).

Investitionen in den Neubau von Gebäuden, die vermietet werden. Je nach Ausmaß von zusätzlichen Baufertigstellungen wird die Zahl der Erwerbstätigen in der Baubranche steigen. Zusätzliche Erwerbstätige bedeuten zusätzliche Einkommen und daraus ergibt sich eine Zunahme der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage sowie der gesamtwirtschaftlichen Ersparnis. Je nach Größe des Impulses kann sich daraus auch eine Zunahme der Beschäftigung insgesamt, also auch außerhalb der Baubranche, ergeben. Aus der Einkommenszunahme ergeben sich für den Staat wiederum zusätzliche Einnahmen aus Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen.

Übersicht

#### Aufbau der Studie



Darstellung: RWI.

Zusätzliche Gewinnsteuereinnahmen in Form der Körperschaftsteuer ergeben sich für den Staat dann, wenn die Investitionen von körperschaftlich organisierten Unternehmen (Kapitalgesellschaften) durchgeführt werden. Zusätzliche Gewinne von Personenunternehmen erhöhen die Einnahmen des Staates aus der Einkommensteuer. Weil die Gewinne der Unternehmen auch die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer definieren, ist auch mit zusätzlichen Steuereinnahmen der Gemeinden zu rechnen. Aus der Zunahme der verfügbaren Einkommen folgen schließlich auch noch zusätzliche allgemeine und spezielle Gütersteuerzahlungen der Privaten je nach induziertem zusätzlichem Konsum. Insgesamt ergeben sich die positiven Wirkungen auf die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden in Abhängigkeit von der Aufteilung der Gemeinschaftsteuern (Einkommen-

steuer, Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer) auf die Haushalte der einzelnen Ebenen.

Diesen in ihrem Ausmaß noch zu bestimmenden positiven gesamtwirtschaftlichen Effekten sind die negativen Effekte der sich aus den beschleunigten Abschreibungsverfahren ergebenden Steuermindereinnahmen gegenüberzustellen. Zudem ist die (Wieder-)Einführung einer beschleunigten Abschreibung für vermietete Neubauten noch einzuordnen in die gesamte wohnungsbaubezogenen Förderpolitik des Staates (bzw. mittlerweile der Länder). Auch die Ergebnisse dieser Bewertung können Folgen für die Budgets der öffentlichen Haushalte haben.

#### **4. Steuerentlastungen für Investoren und Steuermindereinnahmen des Staates durch beschleunigte Abschreibungsverfahren**

Auftragsgemäß wird im Folgenden eine Konzentration auf den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Die Statistik über Baufertigstellung und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen (IT.NRW 2008), weist nicht nur die Zahl der Neubauten nach verschiedenen Differenzierungen aus, sondern auch die Kosten der Bauten. Aus den ausgewiesenen Gesamtkosten der erstellten Neubauten im Zeitraum 2005 bis 2008 ergibt sich ein Durchschnittswert pro neu gebautem Gebäude in Höhe von 221.000 €; dieser Wert wird als Proxy für den durchschnittlichen Herstellungswert und damit als Proxy für den Buchwert eines Neubaus zu Beginn der Nutzungszeit verwendet.

Von diesem Wert werden die abzuschreibenden Beträge der unterschiedlichen Abschreibungsverfahren berechnet. Die Differenz zwischen den Abschreibungsbeträgen zu denjenigen des Referenzwertes einer linearen Abschreibung bei einer Nutzungszeit von 50 Jahren werden mit verschiedenen Grenzsteuersätzen multipliziert, um so die Steuerzahlungen zu bestimmen, die pro Investitionsprojekt vom Investor *weniger* an den Staat geleistet werden müssen. Unterschiedliche Grenzsteuersätze werden angenommen, weil keine Information über die durchschnittliche Grenzsteuerbelastung aller Investoren vorliegt. Eine Auswertung der Lohn- und Ein-

kommensteuerdaten des Jahres 2001<sup>6</sup>, die bis zum Jahr 2008 fortgeschrieben wurden, ergab einen durchschnittlichen Grenzsteuersatz von 32,6%. Allerdings dürfte dieser Wert die tatsächliche Grenzbelastung von Gewinnen und Einkommen leicht unterschätzen, weil die Selbständigen in dieser Statistik wahrscheinlich nicht vollständig erfasst werden. Deshalb wurden mit den Grenzsteuersätzen von 30, 35 und 40% zwei von insgesamt drei Varianten berechnet, die eine höhere Belastung annehmen als ihn der Wert der Individualdaten zur Einkommensteuer ausweist.

Wie die Steuerentlastung einer beschleunigten Abschreibung pro Investitionsobjekt berechnet wird, zeigt Tabelle 1. Als Ausgangswert wird im ersten Jahr ein Buchwert von 221.000 € (s.o.) angenommen. Dieser Wert wird erstens nach dem derzeit geltenden Verfahren abgeschrieben. Mit einer linearen Abschreibung in Höhe von 2% des Buchwertes ist dieser nach 50 Jahren abgeschrieben. Die jährlichen Abschreibungsbeträge betragen 4.420 €. Bei einer Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre erhöht sich der AfA-Satz auf 3,33% und der jährliche Abschreibungswert auf 7.367 €. Bei einer Abschreibung mit fallenden Staffelsätzen von 4% in den ersten 10 Jahren ergibt sich ein jährlicher Abschreibungsbetrag von 8.840 €, bei 2,5% für die folgenden 8 Jahre ein Betrag von 5.525 € und bei 1,25% für die weiteren 32 Jahre bei gleichbleibender Nutzungsdauer von 50 Jahren ein Betrag von jährlich 2.763 €.

Die Tabellen 2 und 3 zeigen, wie die Steuerentlastungen der Investoren in Steuermindereinnahmen für den Staat umgerechnet werden. Dabei wird der jährliche Abschreibungsbetrag pro Investitionsobjekt jeweils mit den hier angenommenen Grenzsteuersätzen (30, 35 und 40%) bewertet. Multipliziert mit der Zahl der Neubauten, für die eine degressive Abschreibung zulässig ist, ergeben sich die gesamten jährlichen Steuermindereinnahmen des Staates (Spalten 14-16 und 21-23).

---

<sup>6</sup> Ausgewertet wurde ein Scientific Use File der Faktisch Anonymisierten Lohn- und Einkommensteuerdaten (FAST), die der Wissenschaft vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellt wird. Dabei handelt es sich um eine 10%-Stichprobe der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, die rund 3 Mill. der insgesamt 29,1 Mill. Steuerveranlagungsfälle in Deutschland umfasst.

Tabelle 1  
**Auswirkungen veränderter Abschreibungsverfahren auf den Buchwert eines Gebäudes**  
in €

Jahr	Abschreibung linear / N=50			Abschreibung linear / N= 30			Abschreibung in fallenden Staffelsätzen		
	Buchwert 1.1.	AfA	Buchwert 31.12.	Buchwert 1.1.	AfA	Buchwert 31.12.	Buchwert 1.1.	AfA	Buchwert 31.12.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	221.000	4.420	216.580	221.000	7.367	213.633	221.000	8.840	212.160
2	216.580	4.420	212.160	213.633	7.367	206.267	212.160	8.840	203.320
3	212.160	4.420	207.740	206.267	7.367	198.900	203.320	8.840	194.480
4	207.740	4.420	203.320	198.900	7.367	191.533	194.480	8.840	185.640
5	203.320	4.420	198.900	191.533	7.367	184.167	185.640	8.840	176.800
6	198.900	4.420	194.480	184.167	7.367	176.800	176.800	8.840	167.960
7	194.480	4.420	190.060	176.800	7.367	169.433	167.960	8.840	159.120
8	190.060	4.420	185.640	169.433	7.367	162.067	159.120	8.840	150.280
9	185.640	4.420	181.220	162.067	7.367	154.700	150.280	8.840	141.440
10	181.220	4.420	176.800	154.700	7.367	147.333	141.440	8.840	132.600
11	176.800	4.420	172.380	147.333	7.367	139.967	132.600	5.525	127.075
12	172.380	4.420	167.960	139.967	7.367	132.600	127.075	5.525	121.550
13	167.960	4.420	163.540	132.600	7.367	125.233	121.550	5.525	116.025
14	163.540	4.420	159.120	125.233	7.367	117.867	116.025	5.525	110.500
15	159.120	4.420	154.700	117.867	7.367	110.500	110.500	5.525	104.975
16	154.700	4.420	150.280	110.500	7.367	103.133	104.975	5.525	99.450
17	150.280	4.420	145.860	103.133	7.367	95.767	99.450	5.525	93.925
18	145.860	4.420	141.440	95.767	7.367	88.400	93.925	5.525	88.400
19	141.440	4.420	137.020	88.400	7.367	81.033	88.400	2.763	85.638
20	137.020	4.420	132.600	81.033	7.367	73.667	85.638	2.763	82.875
21	132.600	4.420	128.180	73.667	7.367	66.300	82.875	2.763	80.113
22	128.180	4.420	123.760	66.300	7.367	58.933	80.113	2.763	77.350
23	123.760	4.420	119.340	58.933	7.367	51.567	77.350	2.763	74.588
24	119.340	4.420	114.920	51.567	7.367	44.200	74.588	2.763	71.825
25	114.920	4.420	110.500	44.200	7.367	36.833	71.825	2.763	69.063
26	110.500	4.420	106.080	36.833	7.367	29.467	69.063	2.763	66.300
27	106.080	4.420	101.660	29.467	7.367	22.100	66.300	2.763	63.538
28	101.660	4.420	97.240	22.100	7.367	14.733	63.538	2.763	60.775
29	97.240	4.420	92.820	14.733	7.367	7.367	60.775	2.763	58.013
30	92.820	4.420	88.400	7.367	7.367	0	58.013	2.763	55.250
31	88.400	4.420	83.980				55.250	2.763	52.488
32	83.980	4.420	79.560				52.488	2.763	49.725
33	79.560	4.420	75.140				49.725	2.763	46.963
34	75.140	4.420	70.720				46.963	2.763	44.200
35	70.720	4.420	66.300				44.200	2.763	41.438
36	66.300	4.420	61.880				41.438	2.763	38.675
37	61.880	4.420	57.460				38.675	2.763	35.913
38	57.460	4.420	53.040				35.913	2.763	33.150
39	53.040	4.420	48.620				33.150	2.763	30.388
40	48.620	4.420	44.200				30.388	2.763	27.625
41	44.200	4.420	39.780				27.625	2.763	24.863
42	39.780	4.420	35.360				24.863	2.763	22.100
43	35.360	4.420	30.940				22.100	2.763	19.338
44	30.940	4.420	26.520				19.338	2.763	16.575
45	26.520	4.420	22.100				16.575	2.763	13.813
46	22.100	4.420	17.680				13.813	2.763	11.050
47	17.680	4.420	13.260				11.050	2.763	8.288
48	13.260	4.420	8.840				8.288	2.763	5.525
49	8.840	4.420	4.420				5.525	2.763	2.763
50	4.420	4.420	0				2.763	2.763	0

Berechnungen: RWI. Der Buchwert von 221.000 € ist der durchschnittliche Buchwert (veranschlagte Kosten) der Neubauten der Jahre 2005 bis 2008.

Tabelle 2

**Steuermindereinnahmen nach (Wieder-)Einführung der Abschreibung mit gestaffelten Sätzen (degressive AfA) bei Grenzsteuersätzen von 30, 35 und 40% in € (Differenz in Sp. 10 bezieht sich auf Tabelle 1)**

Jahr	Veränd. Bemessungs- grundlage	Grenz- steuer- satz 1	Grenz- steuer- satz 2	Grenz- steuer- satz 3	Steuer-	Steuer-	Steuer-
					...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)	...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)	...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)
Differenz (2) - (8)		0,30	0,35	0,40	0,30	0,35	0,40
10		11	12	13	14	15	16
1	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
2	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
3	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
4	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
5	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
6	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
7	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
8	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
9	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
10	-4.420	-1.326	-1.547	-1.768	-11.577.306	-13.506.857	-15.436.408
11	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
12	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
13	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
14	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
15	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
16	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
17	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
18	-1.105	-332	-387	-442	-2.894.327	-3.376.714	-3.859.102
19	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
20	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
21	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
22	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
23	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
24	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
25	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
26	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
27	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
28	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
29	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
30	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
31	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
32	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
33	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
34	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
35	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
36	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
37	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
38	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
39	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
40	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
41	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
42	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
43	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
44	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
45	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
46	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
47	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
48	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
49	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653
50	+1.658	+497	+580	+663	+4.341.490	+5.065.071	+5.788.653

Berechnungen: RWI.

Tabelle 3

**Steuermindereinnahmen nach Einführung einer linearen Abschreibung mit verkürzter Nutzungszeit von 30 Jahren (mit AfA-Sätzen von 3,33%) bei Grenzsteuersätzen von 30, 35 und 40%**

in € (Differenz in Sp. 17 bezieht sich auf Tabelle 1)

Jahr	Veränd. Bemessungs- grundlage	Grenz- steuer- satz 1	Grenz- steuer- satz 2	Grenz- steuer- satz 3	Steuer- ...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)	Steuer- ...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)	Steuer- ...minderein- nahmen (-) ...mehrrein- nahmen (+)	
					0,30	0,35	0,40	0,30
Differenz (2) - (5)		17	18	19	20	21	22	23
1	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
2	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
3	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
4	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
5	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
6	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
7	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
8	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
9	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
10	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
11	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
12	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
13	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
14	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
15	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
16	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
17	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
18	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
19	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
20	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
21	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
22	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
23	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
24	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
25	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
26	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
27	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
28	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
29	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
30	-2.947	-884	-1.031	-1.179	-7.718.202	-9.004.569	-10.290.936	
31	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
32	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
33	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
34	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
35	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
36	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
37	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
38	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
39	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
40	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
41	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
42	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
43	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
44	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
45	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
46	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
47	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
48	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
49	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	
50	+4.420	+1.326	+1.547	+1.768	+11.577.306	+13.506.857	+15.436.408	

Berechnungen: RWI



## 5. Impuls für die Neubauinvestitionen bei (Wieder-)Einführung einer beschleunigten Abschreibung

Grundsätzlich gibt es zwei Methoden, mit denen der gesamte Impuls einer beschleunigten Abschreibung auf die Investitionen in Wohnungsneubauten quantifiziert werden kann. Die erste besteht darin, zu untersuchen, wie sich eine verbesserte Abschreibungsmöglichkeit auf die Investitionsentscheidung eines Investors auswirkt. Notwendig hierzu sind allerdings eine Reihe von Informationen, die nicht nur die Investitionsmöglichkeiten eines Investors bestimmen, wie die regionalen Preise, die regionale Nachfrage, Zinssätze etc., sondern auch die Investitionsneigung, die vor allem durch die Erwartungen und die Risikoeinstellungen eines Investors bestimmt wird. Die konkreten Investitionsentscheidungen von privaten oder gewerblichen Investoren für zu vermietende Neubauten abzubilden, würde erfordern, den rationalen, zielgerichteten Entscheidungsprozess eines Investors zunächst modelltheoretisch herzuleiten. Unter dem in der finanz- und betriebswirtschaftlichen Literatur zentralen Gesichtspunkt der optimalen Investitionsentscheidungen wären zwei Anforderungen an den zu analysierenden Investitionsentscheidungsprozess zu stellen:<sup>7</sup> Erstens benötigt man ein zuverlässiges Verfahren zur Bewertungen einzelner Investitionsobjekte oder –programme; zweitens eine geeignete Organisation zur Durchführung der Investitionen. Wegen der Fülle von Informationen, die notwendig sind, um aus einer Theorie der Investitionsentscheidung eine Schätzgleichung zur Ermittlung empirischer Evidenz für die kausalen Einflüsse einzelner Parameter auf die Investitionsentscheidung eines Investors aufzustellen, wird dieser Ansatz hier nicht weiter verfolgt.<sup>8</sup>

Die zweite – und von uns angesichts der für diese Forschungsarbeit zur Verfügung stehenden Zeit angewendete – Methode besteht darin, die tatsächlichen, in Nordrhein-Westfalen in der Vergangenheit unter unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen durchgeführten Bauinves-

---

<sup>7</sup> Perridon/Steiner 2002: 30-35.

<sup>8</sup> Damit wird keine Bewertung dieser Art der empirischen Analyse vorgenommen – im Gegenteil: In einer ausführlichen, sich über einen längeren Zeitraum erstreckenden Forschungsarbeit zur Analyse der eingangs gestellten Fragen würde dieser Ansatz ebenfalls verfolgt werden.

tionen auszuwerten. Aus der zu Beginn angesprochenen gesetzlichen Änderung der Abschreibungsregeln werden die Einflüsse dieses Verfahrenswechsels auf die Investitionsentscheidung eines Investors abgeleitet. Der Geschäftsbereich Statistik des Landesamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen veröffentlicht die Daten zu den fertiggestellten Wohngebäuden auch in einer Differenzierung nach Gebäudeart und Haustyp (IT.NRW 2008: 23). Diese Informationen haben wir für die Berechnung des Impulses genutzt, der durch die beschriebene Gesetzesänderung induziert wurde. Dabei können die so ermittelten Veränderungen in den fertiggestellten Neubauten im Vergleich zu den Vorjahren natürlich verschiedene Ursachen haben, so dass zusätzliche Annahmen zu treffen sind.

Eine Annahme ist, dass sich die Gesetzesänderung in den ersten beiden Jahren nach Einführung der neuen Regelungen – also in den Jahren 2006 und 2007 – noch kaum in den *fertiggestellten* Bauten niedergeschlagen haben dürfte. Für das Jahr 2008 kann hingegen davon ausgegangen werden, dass die dann erfasste Anzahl von Neubauten komplett auf Investitionsentscheidungen beruht, die das ab 1.1.2006 gültige Gesetz berücksichtigen. Wir vergleichen deshalb die Neubaufertigstellungen des Jahres 2008 mit denen des Jahres 2006. Der Nachteil der Konzentration auf die Baufertigstellungen allein des Jahres 2008 besteht allerdings darin, dass auch andere Einflüsse die Fertigstellungen von Mietwohnungsbauten in diesem Jahr beeinflusst haben, zum Beispiel solche der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Aus konjunktureller Sicht war 2008 ein Jahr mit sehr unterschiedlicher wirtschaftlicher Entwicklung im Jahresverlauf. Nach noch sehr hohem Wachstum im ersten Quartal gab es schon im zweiten und dritten Quartal einen Rückgang des BIP, dem dann im vierten Quartal der deutliche Rückgang um minus 2,5% folgte (RWI-Konjunkturbericht 2009: 39). Allerdings ist ein konjunkturell bedingter Rückgang der Neubauproduktionen eher unwahrscheinlich, denn erstens zeigten sich die Bauinvestitionen insgesamt im Jahr 2008 noch sehr robust, zweitens haben die Investitionsentscheidungen einen großen zeitlichen Vorlauf, so dass auch die in der zweiten Jahreshälfte 2008 fertiggestellten Mietwohnungsneubauten eher noch nicht von der Wirtschaftskrise erfasst worden sein dürf-

ten. Deshalb dürften negative konjunkturelle Einflüsse und die Folgen der Finanzmarktkrise für den im Vergleich zum Jahr 2006 festzustellenden Rückgang der Investitionen in den Mietwohnungsneubau im Jahr 2008 keine große Rolle gespielt haben.

Dennoch haben wir berücksichtigt, dass ein Bezug nur auf das Jahr 2008 nicht alle Ursachen des Rückgangs der Fertigstellungen im Mietwohnungsneubau seit dem Jahr 2006 erfassen kann und deshalb die Effekte der Änderungen der Abschreibungsverfahren mit zwei Szenarien näherungsweise quantifiziert:

- Im 1. Szenario haben wir die negative Auswirkung der Abschaffung der beschleunigten Abschreibung zum 1.1.2006 alleine aus dem Vergleich der Zahl der Neubaufertigstellungen der Jahre 2008 und 2006 geschätzt.
- Im 2. Szenario haben wir hingegen die negative Auswirkung aus einem Durchschnitt der Zahl der Neubaufertigstellungen der Jahre 2006 bis 2008 berechnet, allerdings mit einer Gewichtung, mit der der Zeitverzug von der Investitionsentscheidung bis zur Fertigstellung eines Gebäudes berücksichtigt wird: Die im Jahr 2006 fertiggestellten Mietwohnungsneubauten werden mit 10%; die des Jahres 2007 mit 30% und die des Jahres 2008 mit 60% gewichtet.

Tabelle 4 zeigt, dass im Jahr 2008 insgesamt 8.731 Neubauten weniger als im Jahr 2006 fertiggestellt wurden, darunter 4.029 Gebäude, die potentiell degressiv abgeschrieben werden könnten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich einerseits um von Unternehmen, also gewerblich, fertiggestellte Neubauten, andererseits aber auch um von Privaten fertiggestellte Neubauten, die vermietet werden. Weil für letztere kein Einzelausweis in der Statistik vorliegt, haben wir approximativ von den insgesamt von Privaten fertiggestellten Neubauten die „Einzelhäuser“ abgezogen, wobei wir annehmen, dass diese vom Bauherrn selbst bewohnt und damit nicht vermietet werden.

Mit der Information des IT.NRW zu den gesamten Kosten von Neubauten können durchschnittliche Kosten von in den Jahre 2005 bis 2008 fertiggestellten Neubauten in Höhe von 221.000 € berechnet werden. Multipliziert mit der Anzahl von 4.029 fertiggestellten Mietwohnungsneubauten ergibt sich dann im ersten Jahr nach der Abschaffung der degressiven Abschreibung zum 1.1.2006 ein gesamter negativer Effekt in Höhe von etwa 890 Mill. €. Diese Schätzung nutzen wir, um mit umgekehrtem Vorzeichen von einem positiven Impuls in dieser Größenordnung auszugehen, wenn die alte Regelung der beschleunigten Abschreibung mit gestaffelten Sätzen wieder eingeführt würde – wobei natürlich zu beachten ist, dass wir bei dieser Vorgehensweise davon ausgehen, dass andere Faktoren, die die Rahmenbedingungen für Investitionsentscheidungen mitprägen, unverändert bleiben. Wenn man den Rückgang der Fertigstellung von Neubauten der Jahre 2006, 2007 und 2008 (jeweils gewichtet) berücksichtigt, reduziert sich der Impuls im Jahr der Wiedereinführung der beschleunigten Abschreibung auf 530 Mill. €, in diesem Fall beträgt die Differenz zu den gesamten Neubauten des Jahres 2006 „nur“ 5.149 Gebäude und zu den Gebäuden, die degressiv abgeschrieben werden konnten, 2.376 (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4

**Berechnungsgrundlage für Impuls durch (Wieder-)Einführung Abschreibung in fallenden Staffelsätzen (degressive AfA)**

Jahr	Gebäude insgesamt	Veränderung zum Vorjahr in %	Einzelhäuser (keine AfA möglich)	Gebäude, bei denen degressive AfA möglich	Anteil der Einzelhäuser an allen Neubauten	Anteil anderer Gebäude an allen Neubauten	veranschlagte Kosten			
							...der Neubauten insgesamt	...der Einzelhäuser	...aller anderen Häuser	... pro Gebäude, das degressiv abgeschrieben werden kann
					in %	in %	in 1.000 €			
2005	30.358		16.153	14.007	53,2	46,8	6.409.962	3.625.508	2.957.589	211
2006	27.700	-9	14.778	12.781	53,4	46,6	5.961.426	3.303.212	2.750.632	215
2007	25.447	-8	13.936	11.741	54,8	45,2	5.647.104	3.267.516	2.605.602	222
2008	18.969	-25	10.265	8.752	54,1	45,9	4.480.659	2.488.182	2.067.399	236
<b>Mittelwert</b>					<b>53,9</b>	<b>46,1</b>				<b>221</b>
Veränd. 2008/2006	-8.731			-4.029						
gewichtete Veränderung 2008/2006	-5.149	-18,6		-2.376						

Berechnungen und Darstellung: RWI; Basisdaten: IT.NRW (2008)

Mit der zusätzlichen Annahme, dass der Impuls bei Einführung einer linearen Abschreibung mit verkürzter Nutzungszeit von 30 Jahren im Vergleich zur Wiedereinführung der degressiven Abschreibung etwa halb so stark sein dürfte, ergeben sich dann unter Berücksichtigung der in den Tabellen 2 und 3 ausgewiesenen unterschiedlich starken Steuermindereinnahmen die nachstehenden Impulse für die Neubauinvestitionen (Tabelle 5).

Tabelle 5

**Impulse für Neubauinvestitionen bei beschleunigter Abschreibung**

AfA-Verfahren	Degressive AfA (gestaffelte Sätze)	Lineare AfA (30 Jahre)
Impuls	Steuermindereinnahmen des Staates: 13,5 Mill. €/Jahr	Steuermindereinnahmen des Staates: 9,0 Mill. €/Jahr
<b>1. Szenario:</b> Impulsberechnung durch Vergleich 2008/2006	<b>891 Mill. €/Jahr</b> [Schaubild 1]	<b>445 Mill. €/Jahr</b> [Schaubild 3]
<b>2. Szenario:</b> Impulsberechnung durch Vergleich (2006-2008)/2006	<b>530 Mill. €/Jahr</b> [Schaubild 2]	<b>265 Mill. €/Jahr</b> [Schaubild 4]

Berechnungen und Darstellung: RWI; Basisdaten: IT.NRW (2008)

Im nachfolgenden 6. Abschnitt werden die sich aus den Impulsen einer degressiven Abschreibung ergebenden gesamtwirtschaftlichen Effekte dargestellt, im 7. Abschnitt die sich aus einer linearen Abschreibung mit einer auf 30 Jahre verkürzten Nutzungsdauer ergebenden.

### **6. Gesamtwirtschaftliche Effekte der (Wieder-)Einführung der degressiven Abschreibung (mit gestaffelten AfA-Sätzen AfA)**

Die gesamtwirtschaftlichen Effekte der Neubauinvestitionen werden mit dem RWI-Konjunkturmodell simuliert<sup>9</sup>. Dabei lassen sich kurz- und mittelfristige Wirkungen unterscheiden. Die stabileren Ergebnisse liefert das

<sup>9</sup> Einen Überblick zum Modell geben Barabas/Döhrn (2008).

RWI-Konjunkturmodell naheliegender Weise mit Bezug auf die kurze Sicht. Die konjunkturellen Effekte ergeben sich aus den positiven Effekten der zusätzlichen Neubauinvestitionen auf die gesamtstaatlichen Investitionen und damit auf die Zahl der Erwerbstätigen. Induziert wird damit auch eine Zunahme der privaten Einkommen, woraus wiederum positive Effekte auf die gesamtwirtschaftliche Nachfrage abgeleitet werden können. In diesem Modellrahmen lässt sich nicht zuverlässig ableiten, ob durch die Möglichkeit einer beschleunigten Abschreibung im Wohnungsbau auch positive Effekte auf das volkswirtschaftliche Produktions*potenzial* abgeleitet und damit Erweiterungen der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten erreicht werden können. Zumindest potenziell sind solche Effekte möglich, wenn die beschleunigte Abschreibung nicht nur temporär, sondern dauerhaft eingeführt würde und wenn sie nicht nur auf einzelne Investitionen – z.B. in den Wohnungsbau – beschränkt bliebe, sondern bei sämtlichen Investitionen – also auch in bewegliche Anlagegüter wie Maschinen etc. – angewendet würde.

Die wesentlichen Zusammenhänge des Modells können vereinfacht wie folgt dargestellt werden: Aus den nominalen Neubauinvestitionen ergibt sich der reale Wert, indem man die Preiseffekte herausrechnet. Durch die Erhöhung der Nachfrage nach Wohnungen steigen auch die Wohnungspreise. Der Anstieg des BIP führt zu einem erhöhten Arbeitseinsatz, gegebenenfalls dämpfend wirken hier steigende Arbeitskosten. Das Arbeitseinkommen wie auch die ausgeschütteten Gewinne steigen, und bei rückläufiger Zahl der Empfänger von staatlichen Leistungen erhöht sich das gesamte für den privaten Verbrauch zur Verfügung stehende Realeinkommen.

Die Ergebnisse der mit dem RWI-Konjunkturmodell durchgeführten Simulation sind in den Schaubildern 1 bis 4 dargestellt: Zunächst zu den Effekten bei beschleunigter Abschreibung, wenn der Impuls durch einen Vergleich der Neubaufertigstellungen des Jahres 2008 zu denen des Jahres 2006 berechnet wird (Szenario 1): Die Einführung der degressiven Abschreibung würde einen Impuls für die Neubauinvestitionen in Höhe von 891 Mill. € bewirken. Dieser Impuls erhöht das reale BIP im Jahr nach der Einführung der beschleunigten Abschreibung um insgesamt rd. 930 Mill. €.

Die Zahl der Erwerbstätigen steigt im Jahr nach der Einführung der beschleunigten Abschreibung um insgesamt etwa 9.000. Der Finanzierungssaldo ist positiv, das heißt trotz der Mindereinnahmen des Staates auf Grund der geringeren Steuerzahlungen der Investoren ergibt sich wegen der über die gesamtwirtschaftlichen Effekte generierten zusätzlichen Steuereinnahmen ein positiver Saldo für die öffentlichen Haushalte. Im ersten Jahr nach Einführung der degressiven Abschreibung beträgt der Überschuss 600 Mill. €.

Auch wenn bei allen Größen in der mittleren Frist ein Nachlassen der induzierten positiven Effekte festzustellen ist, so kann doch festgestellt werden, dass der durch eine Wiedereinführung der degressiven Abschreibung induzierte positive Impuls durch die induzierten Neubauinvestitionen nicht nur weitere positive gesamtwirtschaftliche Effekte generiert, sondern dass die definitiv zunächst entstehenden Steuermindereinnahmen bei den Einkommen- und Gewinnsteuern schon im Jahr der Einführung der beschleunigten Abschreibung durch höhere Steuereinnahmen des Staates an anderer Stelle überkompensiert werden. Die starken positiven Effekte auf die öffentlichen Haushalte ergeben sich aus der Annahme, dass die zusätzlichen Erwerbstätigen in vollem Umfang als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Einkommensteuern und Beiträge in die Sozialversicherungen zahlen. Insbesondere die Einkommensteuer reagiert wegen des progressiven Steuertarifs deutlich überproportional auf einen beschäftigungsbedingten Anstieg der Bruttolöhne und -gehälter (BLG): Eine Zunahme der BLG um 1%-Punkt führt zu höheren Einkommensteuern um 1,8%-Punkte. Weil der größte Teil des zusätzlichen Einkommens in den privaten Konsum fließt, werden hier noch einmal zusätzliche Verbrauchsteuerzahlungen (vor allem Mehrwertsteuerzahlungen) aus dem Einkommenszuwachs generiert; deren Zunahme ist zwar im Vergleich zum Anstieg der BLG leicht unterproportional, erklärt aber zusammen mit der zusätzlichen Einkommensteuer die deutliche Zunahme der gesamten Steuereinnahmen. Die Zunahme bei der Beschäftigung führt zudem auch bei den Sozialversicherungskassen zu einem doppelt positiven Effekt: Einerseits werden von den zusätzlichen Erwerbstätigen Beiträge gezahlt und die steigenden Einkommen führen zu höheren Beitragszahlungen, andererseits sinken die

Ausgaben der Arbeitslosenversicherung, weil die Zahl der Transferempfänger zurückgeht.

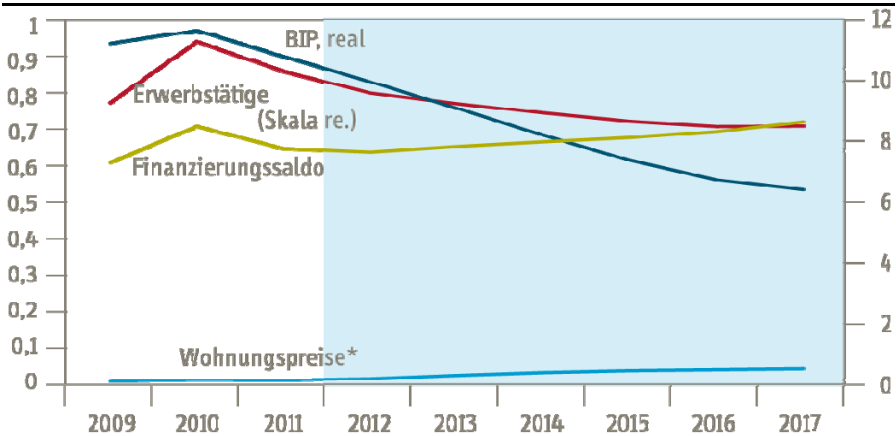
Dabei ergibt sich zumindest in den ersten Jahren nach Einführung der degressiven Abschreibung auch kaum ein Anstieg der Wohnungspreise. Die Quantifizierungen aller Effekte in der langfristigen Perspektive sollten nicht „zu wörtlich“ genommen werden, denn das Modell ist – wie oben dargelegt – eher auf die kurze Perspektive ausgerichtet.

Schaubild 1:

**Gesamtwirtschaftliche Effekte einer (Wieder-)Einführung einer degressiven Abschreibung (mit gestaffelten Sätzen; Szenario 1, Impuls: 890 Mill. €)**

**2009 bis 2012; Tendenz bis 2017**

Skala links: in Mrd. €, Skala rechts: in 1.000

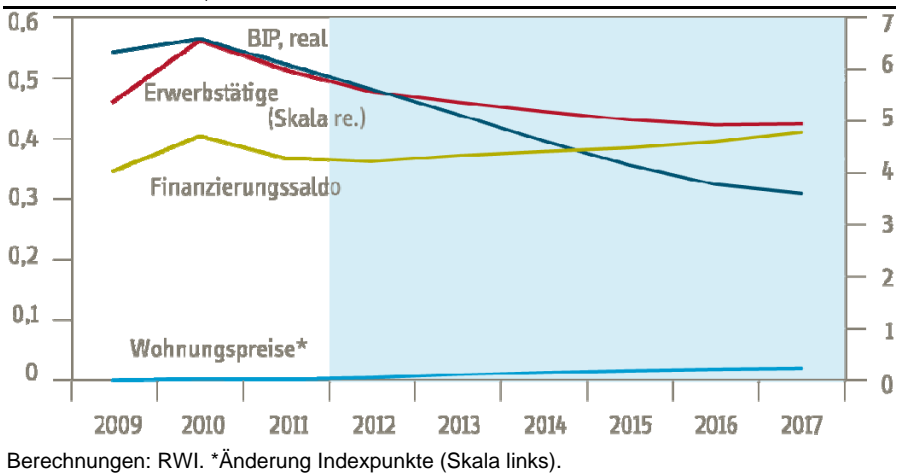


Berechnungen: RWI. \*Änderung Indexpunkte (Skala links).

Wenn der Rückgang der Neubaufertigstellungen mit Bezug auf die gewichteten Durchschnittszahl der Jahre 2006 bis 2008 berechnet wird (Szenario 2), ergibt sich ein geringerer Impuls aus der Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 530 Mill. €. Die gesamtwirtschaftlichen Effekte sind in Schaubild 2 dargestellt. Der induzierte Zuwachs beim realen BIP (+550 Mill. €) und bei der Beschäftigung (+5.400) fällt nun zwar deutlich kleiner aus, aber die „qualitativen“ Ergebnisse werden auch hier sichtbar: Bewirkt werden positive Effekte auf das BIP, die Beschäftigung und daraus folgend die Einkommen der Bürger steigen. Die öffentlichen Haushalte werden im Saldo entlastet (+350 Mill. € im ersten Jahr).



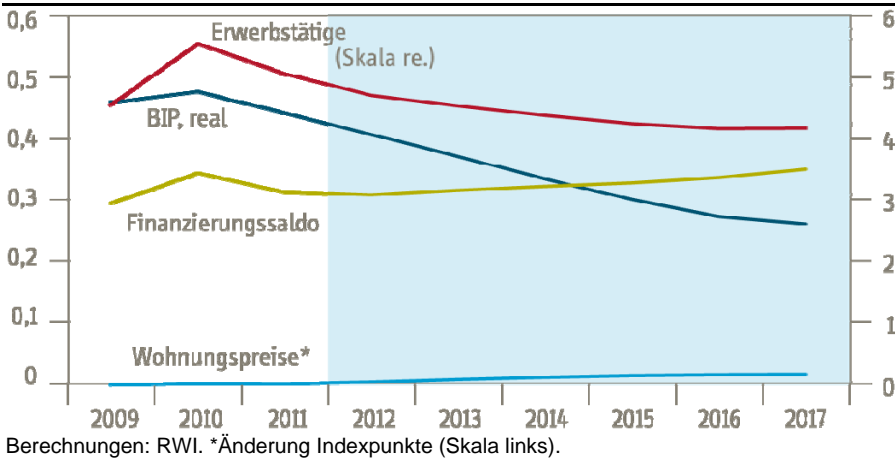
Schaubild 2:  
**Gesamtwirtschaftliche Effekte einer (Wieder-)Einführung einer degressiven Abschreibung (mit gestaffelten Sätzen; Szenario 2, Impuls: 530 Mill. €)**  
**2009 bis 2012; Tendenz bis 2017**  
 Skala links: in Mrd. €, Skala rechts: in 1.000



**7. Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre**

Sollen die Abschreibungssätze weiterhin linear sein, ergibt sich im Vergleich zur derzeitigen Regelung eine Beschleunigung im Abschreibungsverfahren, wenn die Nutzungszeit reduziert und damit der AfA-Satz erhöht wird. Bei einer Verkürzung der Nutzungsdauer auf 30 Jahre ergibt sich ein AfA-Satz von 3.33% und jährliche Abschreibungsbeträge in Höhe von 7.367 € (s. Tabelle 1). Weil bei diesem Verfahren die Differenz zur Steuer-minderzahlung eines Investors in den ersten Jahren der Nutzungsdauer geringer ist als bei der oben beschriebenen degressiven Abschreibung, gehen wir auch von einem deutlich geringeren Impuls bei Einführung einer linearen Abschreibung mit verkürzter Nutzungszeit aus. Mit der Annahme, dass der Impuls mit 445 Mill. € 50% des oben abgeleiteten Impulses bei degressiver Abschreibung beträgt, ergeben sich die in Schaubild 3 dargestellten gesamtwirtschaftlichen Effekte. Dabei sind die in Abschnitt 4 abgeleiteten Steuermindererinnahmen des Staates auf Grund der reduzierten Steuerzahlungen der Investoren ebenfalls berücksichtigt.

Schaubild 3:  
**Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre (Afa-Satz 3,33%; Szenario 1: Impuls 445 Mill. €)**  
 2009 bis 2012; Tendenz bis 2017  
 Skala links: in Mrd. €, Skala rechts: in 1.000



Die gesamtwirtschaftlichen Effekte sind auf Grund des zu erwartenden geringeren Impulses aus den zusätzlichen Neubauinvestitionen ebenfalls deutlich geringer: Das reale BIP nimmt in diesem Fall im ersten Jahr nach Einführung des Abschreibungsverfahrens um rd. 460 Mill. € zu, die Zahl der Beschäftigten immerhin noch um gut 4.500. Auch hier ist der staatliche Finanzierungssaldo mit 295 Mill. € noch deutlich im Plus.

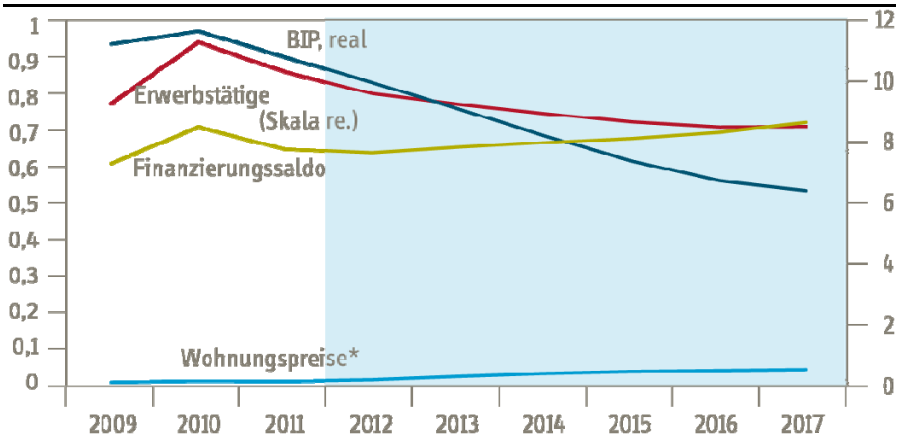
Schließlich quantifizieren wir auch noch die vierte Variante, Szenario 2 der Impulsberechnung bei Einführung einer linearen Abschreibung bei verkürzter Nutzungsdauer (Schaubild 4). Bei einem Impuls von 265 Mill. € wird das reale BIP in diesem Fall im Jahr der Verfahrensänderung um rd. 276 Mill. € erhöht, die Zahl der Beschäftigten um knapp 2.700. Der Finanzierungssaldo weist immerhin noch einen Überschuss der Einnahmen in Höhe von 174 Mill. € aus.

Schaubild 4:

**Gesamtwirtschaftliche Effekte bei linearer Abschreibung und Verkürzung der Nutzungszeit auf 30 Jahre (AfA-Satz 3,33%; Szenario 2: Impuls 265 Mill. €)**

2009 bis 2012; Tendenz bis 2017

Skala links: in Mrd. €, Skala rechts: in 1.000



Berechnungen: RWI. \*Änderung Indexpunkte (Skala links).

## 8. Beschleunigte Abschreibungsverfahren im Vergleich zu staatlichen Fördermaßnahmen im Wohnungsbau

Jede staatliche Maßnahme nimmt in irgendeiner Form knappe Ressourcen einer Volkswirtschaft in Anspruch. Sind die Maßnahmen des Staates mit direkten Ausgaben verbunden, muss bei der Bewertung dieser Maßnahmen nicht nur untersucht werden, welche (in der Regel positiven) Effekte mit dem Einsatz dieser Mittel erzielt werden, sondern auch, welche (in der Regel negativen) Effekte bei der Aufbringung der Mittel erzeugt wurden. Zudem kommt noch ein Aspekt, der in der wissenschaftlichen Politikberatung lange Zeit vernachlässigt wurde: Zu prüfen ist natürlich auch, ob es bei gleichbleibenden negativen Effekten der Mittelaufbringung nicht alternative Verwendungsformen für die Mittel gegeben hätte, die einen höheren positiven Effekt auf der Ausgabenseite des Budgets und damit einen stärkeren Wohlfahrtsgewinn der Bürger eines Landes generieren würden.

Bei der Prüfung von alternativen Verwendungsformen wird im Rahmen dieser Studie eine enge Begrenzung auf den Bereich der Wohnungsbauförderung vorgenommen. Natürlich könnte man auch noch einmal prüfen, ob nach der Überwindung zumindest einer allgemeinen, flächendeckenden

Knappheit an Wohnraum Förderungen in diesem Bereich überhaupt noch notwendig und sinnvoll sind. Grundsätzlich gibt es drei Begründungen für die Förderung wohnungswirtschaftlicher Investitionen:<sup>10</sup>

- Am Wohnungsmarkt können sich Ergebnisse hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum und hinsichtlich der Preise ergeben, die gesellschaftlich nicht gewünscht sind. Adressaten eines staatlichen Eingriffs sind in diesem Fall also eher diejenigen, die aus unterschiedlichen Gründen vom Markt nicht mit einem angemessenen, bezahlbaren Wohnraum versorgt sind.
- Gerade wegen der staatlichen Einflussnahme, die darauf abzielt, die Marktdefizite des zuerst genannten Punktes zu beseitigen, können sich neue „Störungen“ ergeben. Der Staat greift zum Beispiel mit der Festsetzung von (regional unterschiedlichen) Höchstpreisen in Form von Mietpreisspiegeln in die marktliche Preisbildung ein und beeinflusst damit die Rendite von Investoren. Eventuell zu geringe Renditen können wiederum dazu führen, dass das Wohnraumangebot nicht ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen. Ein „zu knappes“ Angebot führt tendenziell zu steigenden Preisen, was dann wieder den Staat auf den Plan ruft.
- Es gibt eine Reihe von positiven externen Effekten wohnungswirtschaftlicher Investitionen. Zum Beispiel kann eine erfolgreiche Wohnraumgestaltung in Städten positive Effekte auf die Attraktivität einer Stadt haben, mit positiven Folgen für die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt. Eine erfolgreiche Siedlungsentwicklungs- und Städtebaupolitik kann etwa dazu führen, dass eine Stadt über den Zuzug von gut ausgebildeten Bürgern attraktiv wird für bestimmte Unternehmensansiedlungen. Daraus können sich wiederum positive Effekte auf die Beschäftigung und das Einkommen der Bürger ergeben. Andere positive externe Effekte betreffen den Abbau sozialer Spannungen, die sich zum Beispiel in einer hohen Jugendarbeitslosigkeit oder einer hohen Kriminalität äußern können. Negative externe Effekte können sich vor allem im Umweltbereich ergeben, wenn zum Beispiel Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen unterbleiben, die für einen deutlich geringeren Energieverbrauch sorgen könnten.

---

<sup>10</sup> KfW (2008: 63-113).

Aufgabe dieser Studie ist es nicht, alle einzelnen Aspekte der staatlichen Eingriffe zu analysieren. Es soll vielmehr eine Konzentration auf die Frage der Effektivität der vom Staat eingesetzten Mittel erfolgen. Akzeptiert wird damit als Ausgangslage die Feststellung, dass es verschiedene Förderfelder im Bereich des Wohnungswesens gibt, die potenziell dazu beitragen können, die angesprochenen – und weitere – Fälle des Marktversagen zu korrigieren. Hierzu zählen Maßnahmen des altersgerechten Wohnens, Maßnahmen, die den Energieverbrauch vermindern und sozialpolitische Maßnahmen, die es ermöglichen, dass für alle Bürger eines Landes eine gesellschaftlich gewünschte Mindestversorgung mit Wohnraum stattfindet.

Zu prüfen ist nun aber insbesondere die Frage, ob in den genannten potenziellen Einsatzfeldern staatlicher Förderung eher gezielte, auf die Abstellung konkreter Marktdefizite zielende Maßnahmen ergriffen werden sollen, oder eher über eine allgemeine Förderung von privaten Investitionen in den Wohnungsneubau sowie in die Instandhaltung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden versucht werden soll, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Markt die Anforderungen einer Gesellschaft doch zufriedenstellend erfüllen kann. In der aktuellen Wohnungsbaupolitik wird ein breiter Mix von Maßnahmen angewendet, der beide Wege zur Erreichung der angesprochenen Ziele geht. Das ist im Grunde auch richtig so. Es gibt keinen „Königsweg“, mit dem sich die differenzierten Anforderungen gleichermaßen effizient und effektiv erfüllen ließen.

Gleichwohl spricht aus unserer Sicht einiges dafür, bei der Förderung prioritär mit der Setzung von positiven Anreizen darauf abzustellen, dass langfristig gesehen private Initiativen die Anforderungen einer angemessenen Wohnraumversorgung abdecken. Letztlich ist dies der Kern einer sozialen Marktwirtschaft, der auch im Bereich der Wohnungswirtschaft gelten sollte. Primär sollten die privaten Investitionen in den Wohnungsneubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen dazu führen, dass das Gros der Wohnraumnachfrage bedarfsgerecht abgedeckt werden kann. Ergänzend sollten dann gezielte Eingriffe des Staates dazu führen, dass die sozialen und umweltbedingten Anforderungen an die Wohnraumversorgung und -qualität erfüllt werden.

Wie kann die Politik nun die richtigen Investitionsanreize setzen und dabei gleichzeitig die Ausgaben möglichst gering halten? Aus unserer Sicht sollte die Politik da ansetzen, wo am wenigsten klar ist, ob es sich bei einer potenziell wirksamen Maßnahme überhaupt um eine Förderung oder Subvention im engeren Sinne handelt. Vorausgesetzt natürlich, dass die Wirksamkeit solcher Maßnahmen nachgewiesen werden kann; es bringt wenig, wenn der Staat mit seinen Maßnahmen die öffentlichen Budgets schont, wenn die Ziele der staatlichen Intervention nicht erreicht werden. Die in diesem Forschungsauftrag angesprochenen Maßnahmen, die in den beiden Ausprägungen darauf hinauslaufen, die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern, indem die getätigten Investitionen schneller als bisher abgeschrieben werden können, erfüllen dieses Kriterium. Wie oben gezeigt wurde, führen diese Maßnahmen dazu, dass die Investoren zumindest in den ersten Jahren nach der Fertigstellung eines Neubaus Liquiditäts- und Zinsvorteile haben, die sich aus den verminderten Steuerzahlungen an den Staat ergeben. Im Vergleich zum Status quo erhöht die Einführung einer beschleunigten Abschreibung (wieder) die Renditen im Wohnungsbau.

Ein wichtiges Argument für den Einsatz der beschleunigten Abschreibung, nicht nur bei Wohnungsbauinvestitionen, sondern generell bei Investitionen auch in bewegliche Anlagegüter, ist, dass der Staat im Grunde über keine gesicherten Informationen über die tatsächliche Wertminderung aller Investitionsobjekte verfügt. Der Staat muss vereinfachen und pauschalieren, weil er nicht jährlich für unzählige Maschinen, Anlagen, Gebäude etc. die Marktpreisentwicklung berücksichtigen kann. Letztlich muss eine „Lastenteilung“ zwischen privaten Investoren und dem Staat stattfinden: Können mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten die Investoren die Objekte schneller abschreiben als es dem tatsächlichen, sich am Markt ergebenden Wertverlust entspricht, erhalten sie die oben angesprochenen Vorteile, bleibt die steuerliche Anerkennung von Wertminderungen hinter denen des Marktes zurück, werden die Investoren benachteiligt.

Welche Folgen ergeben sich nun, wenn die Abschreibungsbedingungen – etwa in Form der hier diskutierten beschleunigten Verfahren – die Investoren „begünstigen“? Unsere Analysen in Abschnitt 6 und 7 zeigen zumin-

dest für die kurze und mittlere Frist, dass sich aus diesem Vorgehen recht stabile positive gesamtwirtschaftliche Effekte auf das BIP, die Zahl der Erwerbstätigen, das Einkommen und den Konsum ergeben. Letztlich können durch diese positiven Wirkungsketten sogar die durch die beschleunigte Abschreibung induzierten Steuermindereinnahmen überkompensiert werden. Eine fortgesetzte Nutzung der positiven Investitionsanreize in Form von nachhaltig höheren Investitionen in den Mietwohnungsbau führt zu den beschriebenen positiven gesamtwirtschaftlichen Effekten.

Weil die Planung und Umsetzung von Investitionsvorhaben Zeit beanspruchen, führt – wie bereits oben angesprochen – eine gesetzliche Neuregelung nicht unmittelbar zu einem Anstieg der Investitionen. Der Nachteil dieses „Time-lags“ muss akzeptiert werden. Daraus folgt aber für den Staat auch die Möglichkeit, die absehbaren kurzfristig eintretenden Steuermindereinnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu antizipieren und entsprechende Umschichtungen in den öffentlichen Budgets vorzunehmen.

## **9. Fazit**

Die Einführung eines im Vergleich zu den derzeitigen gesetzlichen Regelungen beschleunigten Abschreibungsverfahrens ist aus unserer Sicht für den Staat eine geeignete Möglichkeit, positive Wirkungen auf die Investitionen in den Wohnungsbau zu bewirken. Beschleunigte Abschreibungsverfahren sind dabei nur dann als „Steuervergünstigung“ oder „Subvention“ zu bewerten, wenn die dadurch mögliche steuerliche Erfassung der Wertminderung eines Investitionsobjektes die tatsächlich sich am Markt ergebende Wertminderung übertrifft. Weil alleine aus technischen, bürokratischen Gründen eine Vereinfachung stattfinden muss, spricht einiges dafür, Regelungen einzusetzen, die im Zweifel den Investor „bevorteilen“ und positive gesamtwirtschaftliche Auswirkungen auszulösen, statt die Bedingungen der privaten Investoren durch steuerliche Rahmenbedingungen zu verschlechtern.

Weil die Empfehlung zur Wiedereinführung eines beschleunigten Abschreibungsverfahrens aber nicht nur aus den zu erwartenden positiven

gesamtwirtschaftlichen Effekten heraus begründet wird, sondern in erster Linie mit finanzwissenschaftlichen, ordnungstheoretischen Argumenten, sollte die Wiedereinführung einer beschleunigten Abschreibung auch nicht nur zeitlich befristet, sondern dauerhaft erfolgen<sup>11</sup>. Zwar wird jede zeitliche Befristung von staatlichen Maßnahmen tendenziell dazu führen, dass Investoren die „Gelegenheit“ nutzen, weshalb für den betreffenden Zeitraum wegen Vorzieheffekten überdurchschnittlich hohe positive Effekte erwartet werden können. Aber gegen eine zeitlich befristete Einführung spricht, dass grundsätzlich geeignete Maßnahmen – gerade das Steuerrecht betreffend – nicht nur temporär, sondern dauerhaft die Rahmenbedingungen für private Investitionsentscheidungen bilden sollten. Ein Hin und Her von zeitlich befristeten Investitionsanreizen führt letztlich nur zu einem komplizierteren Steuerrecht und im Zweifel auch zu Rechtsunsicherheit bei den privaten Entscheidern. Eine wiederholt nur temporär eingeführte Möglichkeit für beschleunigte Abschreibungen dürfte sich zudem in ihrer Wirkung irgendwann auch stark abnutzen und dann nur noch zu einem erhöhten Aufwand für die Steueradministration und die privaten Investoren führen.

Nicht nur eine dauerhafte Einführung eines beschleunigten Abschreibungsverfahrens ist aus unserer Sicht sinnvoll, sondern auch eine Erweiterung auf sämtliche Wohnungsbauinvestitionen. Es macht keinen Sinn, nur bei den Investitionen in Neubauten die Bedingungen zu verbessern und für die Investitionen in den Bestand bei der alten Regelung zu bleiben. Letztlich sollten für alle Arten von Bauinvestitionen die Bedingungen im oben beschriebenen Sinne verbessert werden. Dies hat vor allem den Vorteil, dass tendenziell auch die Marktgegebenheiten (wieder) verstärkt darüber entscheiden, in welchem Marktsegment sich ein Investor engagiert. Der Staat dürfte kaum über verlässliche Informationen verfügen, die eine „bevorzugte“ Behandlung bestimmter Investitionen rechtfertigt.

Damit widersprechen wir auch der häufig geäußerten Kritik, dass eine dauerhafte Einführung eines beschleunigten Abschreibungsverfahrens Investitionen nach dem „Gießkannenprinzip“ fördern würde, ohne nach

---

<sup>11</sup> Für eine andere Position: Braun (2009).



räumlichen Anforderungen oder nach nachgefragten Preissegmenten zu differenzieren. Die Beschreibung ist richtig, aber aus unserer Sicht eher ein Vorteil von beschleunigten Abschreibungsverfahren. Denn die Maßnahmen des Staates können dann so gestaffelt werden, wie es in einer sozialen Marktwirtschaft sein sollte: Zunächst hat der Staat die Aufgabe, die steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen *für alle* privaten Investoren einheitlich so zu gestalten, dass möglichst gleiche Voraussetzungen für Investitionstätigkeiten geschaffen werden. Erst im zweiten Schritt sind stärker steuernde Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere wenn es darum geht, die oben angesprochenen externen Effekte zu internalisieren. Im nächsten Schritt sollten dann gezielte, sozialpolitisch begründete Maßnahmen erfolgen, deren Ziele aus gesellschaftlichen, demokratisch legitimierten Entscheidungen hervorgehen sollten. Alle genannten Schritte sind wichtige Elemente eines staatlichen Aufgabenkataloges. Es ist allerdings von fundamentaler Bedeutung, dass die Rahmenbedingungen stimmig sind. Denn je besser die Rahmenbedingungen sind, desto weniger lenkend und korrigierend muss der Staat zumindest bei den Investitionsentscheidungen von Privaten eingreifen, das gilt insbesondere auch für den Wohnungsbau.

## Literatur

- Albach, Horst (1977), Abschreibung. Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft (HdWW). Erster Band, Gustav Fischer, Stuttgart u. New York; J.C.B. Mohr, Tübingen und Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen und Zürich. S. 45-57.
- Barabas, György und Roland Döhrn (2008), Kurzfristige Arbeitsmarktanalyse und -projektionen. Weiterentwicklung, Aktualisierung und Anwendungsberatung der Arbeitsmarkt (IAB)-Version des RWI-Konjunkturmodells. RWI: Projektberichte. Essen.  
([www.rwi-essen.de/pb](http://www.rwi-essen.de/pb))
- Braun, Reiner und Ulrich Pfeiffer (Hrsg.) (2009), Brauchen wir eine degressive AFA im Wohnungsbau?, empirica Forschung und Beratung, Paper Nr. 178, März 2009, Berlin.
- Bundesministerium für Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009), Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Stand: 03.06.2009.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009), Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009, 4. Auflage, Stand: Januar 2009.
- Bundesministerium der Justiz (Hrsg.) (2009), EStG – Einkommensteuergesetz, Auszüge aus Internetrecherche <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR01005>.
- Hüchtebrock, Michael (1983): Begründungen von Abschreibungsverfahren und ihre kapitaltheoretischen Unterstellungen. Verlag Harri Deutsch, Thun, Frankfurt a.M.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) – Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.) (2009), Statistische Berichte Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen 2008, Düsseldorf.
- Kambeck, Rainer (2000), Wirkung der Kapitaleinkommensbesteuerung auf das Wirtschaftswachstum. Duncker Humblot, Berlin.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (Hrsg.) (2008): Mittelstands- und Strukturpolitik, KfW-Bankgruppe, Ausg. 40, Frankfurt/M., Juni 2008.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2006), Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025, durchgeführt vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V., Dezember 2006, Düsseldorf.

Oestreicher, Andreas und Christoph Spengel (Hrsg.) (2003), Steuerliche Abschreibung und Standortattraktivität, 1. Auflage, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden.

Scheffler, Wolfram (2004), Besteuerung von Unternehmen II, Steuerbilanz und Vermögensaufstellung, 3. Aufl. C.F. Müller Verlag (UTB), Heidelberg.

Sinn, Hans-Werner (1985), Kapitaleinkommensbesteuerung. J.C. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen.

Spulak, Reinhard (1979), Neue Abschreibungsverfahren in Handels- und Steuerbilanz, Verlag Harri Deutsch, Thun u. Frankfurt a.M.

Tipke, Prof. Dr. Klaus und Prof. Dr. Joachim Lang (Hrsg.) (2008), Steuerrecht, 19. völlig überarbeitete Auflage, DUS Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln.

Weichsel, Lothar (1964), Beschleunigte Abschreibung, Wachstum und Konjunktur. Westdeutscher Verlag, Köln und Opladen.